

# WSPÓŁCZESNA JAKOŚĆ SPÓŁDZIELCZEJ PRZESTRZENI OSIEDLOWEJ W ŚWIETLE ZASAD ROZWOJU ZRÓWNOWAŻONEGO NA WYBRANYCH PRZYKŁADACH

Beata KOMAR



GLIWICE 2014

MONOGRAFIA







### **Opiniodawcy**

Prof. dr hab. inż. arch. Barbara GRONOSTAJSKA  
Prof. dr hab. inż. arch. Grażyna SCHNEIDER-SKALSKA

### **Kolegium redakcyjne**

REDAKTOR NACZELNY – Prof. dr hab. inż. Andrzej BUCHACZ  
REDAKTOR DZIAŁU – Prof. dr hab. inż. arch. Elżbieta NIEZABITOWSKA  
SEKRETARZ REDAKCJI – Mgr Roma ŁOŚ

Wydano za zgodą  
Rektora Politechniki Śląskiej

### **Projekt okładki**

Dr inż. arch. Beata KOMAR

### **Tłumaczenie na język angielski**

Mgr Anna WASILEWSKA

ISBN 978-83-7880-139-9

© Copyright by  
Wydawnictwo Politechniki Śląskiej  
Gliwice 2014

Książka, którą nabyłeś, jest dziełem twórcy i wydawcy. Prosimy, abyś przestrzegał praw, jakie im przysługują. Jej zawartość możesz udostępnić nieodpłatnie osobom bliskim lub osobiście znanym, ale nie publikuj jej w Internecie. Jeśli cytujesz jej fragmenty, nie zmieniaj ich treści i koniecznie zaznacz, czyje to dzieło, a kopiując jej część, rób to jedynie na użytek osobisty.

Szanujmy cudzą własność i prawo.

Więcej na [www.legalnakultura.pl](http://www.legalnakultura.pl)

*Polska Izba Książki*

**prawolubni**  


## PODZIĘKOWANIE

Autorka składa serdeczne podziękowanie Pani Prof. zw. dr hab. inż. arch. Elżbiecie Niezabitowskiej za wszelką pomoc merytoryczną, serdeczną przyjaźń oraz profesjonalną opiekę nad polsko-niemieckim projektem badawczym UE7/Rar-3/ 2011 pt.: *Wczoraj, dziś i jutro wielkich osiedli mieszkaniowych. Studium porównawcze modeli rozwoju urbanistycznego i ich akceptacji na przykładzie Katowic i Lipska*, który był istotnym wsparciem dla tej pracy.

Podziękowanie skierowane jest także do wszystkich spółdzielni mieszkaniowych, które wzięły udział w wymienionym projekcie: SM Piast, SM im. I.J. Paderewskiego i Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej – Administracja Os. im. A. Zgrzebnioka w Katowicach oraz do spółdzielni mieszkaniowych osiedla Grünau w Lipsku: WBG Kontakt e.G, WG Transport e.G. (Wogetra), LWB i niemieckiego Partnera projektu oraz wszystkim osobom, które udzieliły wywiadów w ramach badań, zwłaszcza arch. Aleksandra Franty, arch. Juranda Jareckiego i przedstawicieli Urzędu Miejskiego w Katowicach.

Słowo *dziękuję* należy się też wszystkim autorom wykorzystanej w pracy historycznej dokumentacji fotograficznej, czyli Pani Ewie Łukasiewicz, Panu Andrzejowi Czyżewskiemu i Muzeum Miejskiemu w Tychach, Panu Andrzejowi Kondratowi oraz Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej i portalowi Powojennymodernizm.org.



## SPIS TREŚCI

<b>WPROWADZENIE</b> .....	11
1. Wstęp.....	11
2. Stan badań .....	12
3. Przedmiot, cel, metody i zakres pracy.....	17
<b>Część I</b>	
<b>1. OSIEDLE MIESZKANIOWE W STRUKTURZE MIASTA</b> .....	27
1.1. Rozwój idei mieszkaniowych od XIX wieku po czasy współczesne.....	27
1.2. Osiedla mieszkaniowe w procesach rozwojowych miast .....	41
1.2.1. Przyczyny i rozwój suburbanizacji .....	41
1.2.2. Compact city .....	43
1.2.3. Shrinking cities – kurczące się miasta.....	44
1.2.4. Slow city.....	46
<b>2. CHARAKTERYSTYKA ROZWOJU SPÓŁDZIELCZOŚCI MIESZKANIOWEJ W EUROPIE I W POLSCE</b> .....	48
2.1. Początki ruchu spółdzielczego na świecie .....	48
2.2. Pierwsze ustawy o mieszkalnictwie .....	49
2.3. Spółdzielczość w krajach Europy Zachodniej .....	51
2.4. Spółdzielczość w Polsce.....	52
2.4.1. Rozwój polskiej spółdzielczości mieszkaniowej w okresie przedwojennym i w czasie okupacji niemieckiej.....	52
2.4.2. Rozwój polskiej spółdzielczości mieszkaniowej w okresie powojennym.....	57
<b>3. HISTORIA MIESZKALNICTWA W PRL-U NA TLE OKRESU POWOJENNEGO</b> .....	63
3.1. Normy i normatywy wyznacznikiem jakości urbanistycznej przestrzeni osiedlowych.....	63
3.1.1. Przypadek – Nowe Tychy .....	72
3.2. Struktura przestrzenna wielkich osiedli mieszkaniowych .....	78
3.3. Wielkie zespoły mieszkaniowe na tle zmian formalnych, technologicznych i społecznych po 1989 roku.....	83

## Część II

<b>4. WYMAGANIA JAKOŚCIOWE WOBEC PRZESTRZENI URBANISTYCZNYCH WIELKOPŁYTOWYCH OSIEDLI MIESZKANIOWYCH</b> .....	89
4.1. Rozwój zrównoważony – uwarunkowania prawne i wskaźniki badawcze.....	90
4.2. Rozwój zrównoważony w środowisku osiedlowym – wymagania ekologiczne .....	94
4.2.1. Komunikacja zbiorowa i trasy rowerowe.....	95
4.2.2. Segregacja odpadów.....	98
4.3. Rozwój zrównoważony w środowisku osiedlowym – wymagania ekonomiczne .....	99
4.3.1. Energooszczędność .....	100
4.4. Rozwój zrównoważony w środowisku osiedlowym – wymagania z zakresu społeczeństwa i kultura .....	105
4.4.1. Kompozycja urbanistyczna osiedla.....	106
4.4.2. Parkingi .....	111
4.4.3. Infrastruktura wypoczynkowa. Zieleń osiedlowa .....	111
4.4.4. Infrastruktura wypoczynkowa. Place zabaw i tereny rekreacji dla młodzieży i osób dorosłych.....	112
4.4.5. Infrastruktura społeczna .....	114
4.4.5.1. Osiedlowa infrastruktura społeczna w kontekście uwarunkowań prawnych i prognozowania perspektywicznego .....	116
4.4.6. Bezpieczeństwo (Design out Crime).....	120
4.4.6.1. Bezpieczeństwo. Zagadnienia prawne .....	120
4.4.6.2. Zagadnienie bezpieczeństwa w ujęciu teoretycznym i praktycznym dla spółdzielni mieszkaniowych.....	121
4.4.7. Projektowanie uniwersalne (Universal Design) .....	129
4.4.7.1. Projektowanie uniwersalne. Uwarunkowania prawne .....	129
4.4.7.2. Projektowanie uniwersalne w przestrzeni urbanistycznej.....	131
4.4.8. Estetyczna i użytkowa jakość przestrzeni osiedlowych.....	148
4.4.9. Partycypacja społeczna .....	154
<b>5. BADANIA JAKOŚCIOWE PRZESTRZENI URBANISTYCZNYCH WIELKICH OSIEDLI MIESZKANIOWYCH W MYŚL ZASAD ROZWOJU ZRÓWNOWAŻONEGO</b> .....	159
5.1. Wprowadzenie do badań .....	159
5.2. Etapy badawcze.....	160
5.2.1. I Etap. Presja – wybór i opis materiału badawczego.....	160
5.2.2. II Etap. Stan.....	187
5.2.3. III Etap. Reakcja.....	233
5.2.3.1. Opracowanie strategii modernizacyjnych dla analizowanych polskich osiedli mieszkaniowych.....	233
5.3. Kierunki strategii modernizacyjnych spółdzielni mieszkaniowych określone na podstawie badań eksperckich i ankietowych.....	242
5.4. Uwarunkowania finansowania inwestycji przez spółdzielnie mieszkaniowe.....	249



5.4.1. Udział funduszy unijnych w finansowaniu inwestycji w spółdzielniach mieszkaniowych.....	251
<b>Część III</b>	
<b>6. KIERUNKI MODERNIZACYJNE ISTNIEJĄCYCH OSIEDLI BLOKOWYCH .....</b>	<b>257</b>
6.1. Rewitalizacja osiedli mieszkaniowych.....	257
6.2. Kierunki modernizacyjne istniejących osiedli i ich ograniczenia oraz szanse zewnętrzne .....	261
6.3. Kierunki modernizacyjne osiedli istniejących i ich ograniczenia oraz szanse wewnętrzne .....	267
<b>7. STRATEGIE ROZWOJOWE DLA ISTNIEJĄCYCH OSIEDLI MIESZKANIOWYCH. SCENARIUSZE ROZWOJU, STAGNACJI I UPADKU... 274</b>	<b>274</b>
<b>PODSUMOWANIE I WNIOSKI .....</b>	<b>285</b>
<b>BIBLIOGRAFIA.....</b>	<b>288</b>
<b>ANEKS .....</b>	<b>308</b>
<b>STRESZCZENIE .....</b>	<b>334</b>

## CONTENTS

<b>INTRODUCTION</b> .....	11
1. Preface.....	11
2. The state of research.....	12
3. The subject, the objectives, the methods and the area of research.....	17
<b>Part I</b>	
<b>1. HOUSING ESTATE IN THE CITY STRUCTURE</b> .....	27
1.1. The development of the idea of housing from the nineteenth century to the present day.....	27
1.2. Housing estates in urban development processes .....	41
1.2.1. Causes and development of suburbanization .....	41
1.2.2. Compact city .....	43
1.2.3. Shrinking cities.....	44
1.2.4. Slow city.....	46
<b>2. CHARACTERISTIC OF HOUSING CO-OPERATIVE DEVELOPMENT IN EUROPE AND IN POLAND</b> .....	48
2.1. The origins of the co-operative movement in the world .....	48
2.2. The first of the housing act.....	49
2.3. Co-operatives in Western Europe .....	51
2.4. Co-operatives in Poland .....	52
2.4.1. Development of the Polish housing co-operative in the prewar period and during the German occupation .....	52
2.4.2. Development of the Polish housing co-operative in the postwar period.....	57
<b>3. HISTORY OF HOUSING IN PRL ON THE POSTWAR BACKGROUND</b> .....	63
3.1. Standards and norms indicator of the quality of urban housing space.....	63
3.1.1. Case study – New Tychy.....	72
3.2. The spatial structure of large housing estates.....	78
3.3. Large housing complexes against changes in formal, technological and society since 1989.....	83
<b>Part II</b>	
<b>4. QUALITY REQUIREMENTS TO URBAN SPACE OF LARGE HOUSING ESTATES</b> .....	89
4.1. Sustainable development – legal considerations and research indicators .....	90
4.2. Sustainable development in an housing estate – ecological requirements.....	94

4.2.1. Public transport and cycling routes .....	95
4.2.2. Waste segregation .....	98
4.3. Sustainable development in an housing estate – economical requirements.....	99
4.3.1. Energy efficiency .....	100
4.4. Sustainable development in an housing estate – requirements the following area: society and culture .....	105
4.4.1. The urban composition of settlements .....	106
4.4.2. Parking lots.....	111
4.4.3. Infrastructure area. Greenery at the estate.....	111
4.4.4. Infrastructure area. Playgrounds and recreation areas for youth and adults .....	112
4.4.5. Social infrastructure .....	114
4.4.5.1. Housing social infrastructure in the context of legal considerations and forecasting perspective .....	116
4.4.6. Design out crime .....	120
4.4.6.1. Design out crime. Legal issues.....	120
4.4.6.2. Design out crime in theory and practice for housing cooperatives .....	121
4.4.7. Universal Design .....	129
4.4.7.1. Universal Design. Legal issues .....	129
4.4.7.2. Universal Design in the urban space .....	131
4.4.8. The aesthetic and utilitarian quality of the residential areas .....	148
4.4.9. Social participation.....	154
<b>5. QUALITY RESEARCHES OF LARGE HOUSING RESIDENTIAL URBAN AREA UNDER THE RULES OF SUSTAINABLE DEVELOPMENT .....</b>	<b>159</b>
5.1. Introduction to research.....	159
5.2. Stages of research.....	160
5.2.1. I Stage. The pressure – the choice and subscription of research material.....	160
5.2.2. II Stage. The condition.....	187
5.2.3. III Stage. The reaction.....	233
5.2.3.1. Develop a strategy for the modernization of the analyzed Polish settlements.....	233
5.3. Directions for housing modernization strategy determined by the expert studies and surveys.....	242
5.4. Determinants of financing investment by housing co-operatives .....	249
5.4.1. The share of EU funds in the financing of investment in housing cooperatives.....	251
<b>Part III</b>	
<b>6. DIRECTIONS OF MODERNIZATION OF EXISTING HOUSING ESTATES .....</b>	<b>257</b>
6.1. Revitalization of housing estates.....	257
6.2. Directions of modernization of existing settlements and their external constraints and opportunities.....	261

6.3. Directions of modernization of existing settlements and their internal constraints and opportunities..... 267

**7. DEVELOPMENT STRATEGIES FOR EXISTING HOUSING ESTATES.**

**SCENARIOS OF DEVELOPMENT, STAGNATION AND COLAPSE ..... 274**

**SUMMARY AND CONCLUSIONS..... 285**

**BIBLIOGRAPHY ..... 288**

**ANNEX..... 308**

**ABSTRACT ..... 335**

# WPROWADZENIE

## 1. Wstęp

Idea wielkich zespołów mieszkaniowych, które obecne są wciąż w wielu polskich miastach, zrodziła się z przedwojennych aspiracji modernistów, którzy marzyli o wyzwoleniu miast z ciasnych ram XIX-wiecznej zabudowy. Najwięcej tego typu kompleksów w Polsce powstało w latach 70. XX wieku, kiedy świat poddawał je już krytyce, powoli rewitalizował lub nawet wyburzał. Nasz kraj, podobnie jak inne państwa Bloku Wschodniego, w budowie wielkich zespołów mieszkaniowych upatrywał wciąż niebywałą szansę na rozwiązanie problemu mieszkaniowego. Niestety, wraz z budową domów „nie szła w parze” realizacja zaprojektowanego programu infrastrukturalnego i zagospodarowywania terenu. Mieszkańcy przez długie lata mieszkali w otoczeniu placów budowy.

Corbusierowska wizja zwartej maszyny do mieszkania, tu rozumiana jako blok (mieszkanie)-infrastruktura-teren rekreacyjny nie ziściła się, właśnie przez ten fakt.

Budowy wielkich zespołów mieszkaniowych zaniechano po transformacji ustrojowej w 1989 roku.

Największy wkład w rozwój tego typu budownictwa wniosły spółdzielnie mieszkaniowe, które do dziś zarządzają większością osiedli w Polsce.

Niniejsza monografia stara się więc połączyć te dwie zależności – spółdzielczość mieszkaniową i jakość urbanistycznych przestrzeni wielkich zespołów mieszkaniowych.

Urbanistyczną przestrzeń osiedla mieszkaniowego należy rozumieć, jako całą jego powierzchnię, zarówno tę zabudowaną, na którą składają się budynki mieszkalne, obiekty usługowe oraz wszystkie inne obiekty, które znajdują się na jego terenie, jak i tę niezabudowaną, czyli obszary zielone wraz z placami zabaw i terenami sportowymi oraz ciągami komunikacyjnymi. Zainteresowanie niniejszej pracy skupia się na obu wyróżnionych terenach osiedla mieszkaniowego. Nacisk położony jest jednak głównie na tereny niezabudowane.

Za wyznacznik współczesnej jakości tego typu przestrzeni przyjmuje się rozwój zrównoważony oparty na triadzie ekologia-ekonomia-społeczeństwo i kultura.

Kiedy powstawały wielkie zespoły mieszkaniowe dogmat ten nie był jeszcze przyjęty, obecnie jednak stanowi podstawę wielu dokumentów światowych, unijnych i krajowych, określających nie tylko współczesną jakość osiedla mieszkaniowego, ale i całej struktury miejskiej.

W niniejszej monografii przestrzeń osiedlowa rozpatrywana jest więc z następujących punktów widzenia:

- **ekologicznego:** energooszczędność, komunikacja zbiorowa, trasy rowerowe, segregacja odpadów,
- **ekonomicznego:** energooszczędność (termomodernizacje),
- **społeczno-kulturowego:** kompozycja urbanistyczna osiedla wraz z subkryteriami, parkingi, zieleń wraz z subkryteriami, place zabaw dla dzieci i tereny rekreacji dla osób dorosłych, infrastruktura osiedlowa, bezpieczeństwo (ang. design out crime), miejsca przyjazne i nieprzyjazne w przestrzeni osiedlowej), projektowanie uniwersalne (ang. universal design), bariery strukturalne i niestrukturalne) oraz estetyczna jakość przestrzeni osiedlowej.

Niektóre z tych czynników (np. parkingi czy tereny zielone) należą zarówno do grupy ekologicznej, jak i społeczno-kulturowej, podobnie jak energooszczędność do grup ekologicznej i ekonomicznej. Dla kontekstu pracy autorka przyjęła przedstawiony powyżej podział, ujmując zagadnienie energooszczędności tylko w grupie ekonomicznej.

Wnioski płynące z przeprowadzonych analiz wykorzystane są do sformułowania kierunków modernizacyjnych dla spółdzielni mieszkaniowych lub innych zarządców osiedlowych oraz ekonomicznej stronie zagadnienia.

Końcowa część pracy poświęcona jest rewitalizacji osiedli mieszkaniowych, kierunkom modernizacyjnym istniejących osiedli i ich ograniczeniom zewnętrznym i wewnętrznym oraz strategiom rozwojowym dla istniejących osiedli mieszkaniowych.

Przestrzeń urbanistyczną osiedli mieszkaniowych należy rozumieć jako przedłużenie funkcjonowania domu rodzinnego, stąd jej przyjazne, bezpieczne, logiczne i wielofunkcyjne zagospodarowanie, odpowiadające na potrzeby użytkownika w każdym wieku, powinno być priorytetem naszych czasów.

Wysoka jakość tych przestrzeni może wpłynąć także na ich pozytywny odbiór w świadomości społecznej oraz przyczynić się do zmiany wizerunku wielkich zespołów mieszkaniowych.

Ogromne znaczenie ma tu także trwanie spółdzielczości mieszkaniowej, która obecnie poddawana jest krytyce, a przecież opiera się na kilkudziesięcioletniej tradycji i o swoich zasobach, nie myśli tylko w aspekcie budynków, lecz również zajmuje się sprawami społecznymi.

Aspiracją tej monografii jest więc pokazanie wyznaczników nowej jakości przestrzeni osiedlowych w odniesieniu do spółdzielczości mieszkaniowej, co pozwoli wypełnić lukę w literaturze przedmiotu dotyczącej budownictwa mieszkaniowego w Polsce.

## 2. Stan badań

Zagadnienia związane ze środowiskiem mieszkaniowym opisane są w polskiej literaturze przedmiotu z wielu punktów widzenia. Wśród pozycji literaturowych zajmujących się tą problematyką można wymienić następujące:

- **dotyczące idei społecznych osiedli mieszkaniowych**, gdzie szerokiemu omówieniu poddano pojęcie osiedla społecznego, definiowanego jako jednostka mieszkaniowa z jak naj-

- pełniejszym programem infrastrukturalnym, który miał za zadanie rekompensowanie niskiego standardu mieszkań, tzw. mieszkań społecznie najpotrzebniejszych – Syrkus H., *Ku idei osiedla społecznego 1925-1975*, Syrkus H., *Spółeczne cele urbanizacji. Człowiek i środowisko*; a także pozycje współczesne odnoszące się między innymi do formowania nowych standardów urbanistycznych dla osiedli mieszkaniowych: Dąbrowska-Milewska G., *Czy w Polsce potrzebne są krajowe standardy urbanistyczne dla terenów mieszkaniowych?*, Dąbrowska-Milewska G., *Standardy urbanistyczne dla terenów mieszkaniowych – wybrane zagadnienia* oraz pozycja sztandarowa z tego zakresu: Perry C., *The Neighborhood Unit*;
- **z zakresu spółdzielczości mieszkaniowej**, podające między innymi zasady działania spółdzielni mieszkaniowych w ujęciu historycznym, stosunek władz PRL-u do spółdzielczości oraz kontekst społeczny i ekonomiczny zagadnienia – (red.) Kotowski S., Janikowska K., *Spółdzielczość mieszkaniowa w Polsce*, (red.) Szymańska-Rac B., *Księga Polskiej Spółdzielczości*, Barek R., *Architektura środowiska mieszkaniowego tworzonego z udziałem środków publicznych*; wydawnictwa własne spółdzielni mieszkaniowych przybliżające działalność konkretnej spółdzielni mieszkaniowej – m.in. Grzegorek G., *Chorzowska Spółdzielnia Mieszkaniowa 1908-2008*;
  - **na temat modernizacji osiedli**, omawiające zagadnienie w sposób teoretyczny oraz przybliżające studia przypadków przekształceń struktury funkcjonalno-przestrzennej wybranych osiedli mieszkaniowych – Wojtkun G., *Osiedle mieszkaniowe w strukturze miasta XX wieku*, Chmielewski J.M., Mirecka M., *Modernizacja osiedli mieszkaniowych*, Gronostajska B., *Kreacja i modernizacja przestrzeni mieszkalnej. Teoria i praktyka na przykładzie wybranych realizacji wrocławskich z lat 1970-1990* i artykuł tej samej autorki pt.: *Modernizacja przestrzeni publicznej w osiedlach z wielkiej płyty*, a także wskazujące czynniki architektoniczne i urbanistyczne oraz ekonomiczne i społeczne mające zasadniczy wpływ na kształtowanie architektury mieszkaniowej w Polsce po 1989 roku – monografia Stachury E., *Determinanty zmian w architekturze mieszkaniowej okresu transformacji w Polsce*;
  - **dotyczące rewitalizacji**, będącą przedmiotem badań m.in. Instytutu Rozwoju Miast, który w ramach specjalnie stworzonego konsorcjum w składzie: IRM, Szkoła Główna Handlowa i Uniwersytet Jagielloński w latach 2007-2010 realizował projekt badawczy: *Rewitalizacja miast polskich jako sposób zachowania dziedzictwa materialnego i duchowego oraz czynnik zrównoważonego rozwoju* i wydał kilka tomów publikacji opracowanych na bazie tego projektu, także na temat rewitalizacji w Niemczech, Wielkiej Brytanii i Francji, Bryx M., Jadach-Sepioło A. (red.), *Rewitalizacja miast w Niemczech*; inne publikacje z tego zakresu: Ostańska A., *Podstawy metodologii tworzenia programów rewitalizacji dużych osiedli mieszkaniowych wzniesionych w technologii uprzemysłowionej na przykładzie osiedla im. St. Moniuszki w Lublinie* oraz pozycja zagraniczna Bruijne D. i in., *Amsterdam Southeast. Centre Area Southeast and urban renewal in the Bilmermeer 1992-2010*;
  - **socjologiczne spojrzenie na problem blokowisk**, ukazujące między innymi przegląd idei osiedli mieszkaniowych w miejskim habitacie od utopii i czasów rzymskich, przez koncepcje urbanistyczne i społeczne środowisk mieszkaniowych z końca XIX i początków

XX wieku, miasto współczesne w myśli Le Corbusiera, jednostkę sąsiedzka, miasto funkcjonalne Karty Ateńskiej, osiedle społeczne w polskiej myśli teoretycznej aż po czasy współczesne i studia przypadków wybranych osiedli polskich – Borowik I., *Blokowiska – miejski habitat w oglądzie socjologicznym. Studium jakości wrocławskich środowisk mieszkaniowych*, ukazujące także powiązania pomiędzy problematyką socjologiczną miast i osiedla a polityką miejską: Bartoszek A., Czekaj K., Faliszek K., Niesporek A., Trawkowska D., *Instytucje wsparcia a monitoring problemów społecznych w Katowicach – księga dobrych praktyk*, Swaniewicz P., Krukowska J., Nowicka P., *Zaniedbane dzielnice w polityce wielkich miast*.

Inną pozycją z tego kręgu tematycznego, ważną dla tej pracy, jest książka *Społeczne procesy rozwoju miast* Bohdana Jałowieckiego, w której autor opisuje wyniki badań ankietowych przeprowadzonych w 1980 roku na trzech polskich osiedlach: Stegnach w Warszawie, Przymorzu w Gdańsku i na Os. im. Tysiąclecia w Katowicach. Badania te są ważne przede wszystkim ze względu na miejsce – Os. im. Tysiąclecia (które zostało także wybrane do badań eksperckich w tej pracy) – oraz ze względu na czas ich przeprowadzenia, czyli moment formowania się wielkich zespołów mieszkaniowych i początkową fazę ich zamieszkiwania.

Problematyka ta jest także szeroko opisana w zagranicznej literaturze przedmiotu, szczególnie w kontekście zjawiska kurczenia się miast: Kabisch S., Grossmann K., *Grünau 2009. Einwohnerbefragung im Rahmen der Intervallstudie: Wohnen und Leben in Leipzig-Grünau*, Kabisch S., *Shrinking cities in Europe – reshaping living conditions in post-communist cities – experiences from Eastern Germany*, [in:] Komar B., Kucharczyk-Brus B. (eds.), *Housing and environmental conditions in post-communist countries*, Kabisch S., Grossmann K., *Results of the longitudinal social research on living conditions and future chances*, Rink D., Hasse A., Bernt M., Arndt T., Ludwig J., *Urban Shrinkage in Leipzig, Germany. Research Report, EU 7 FP Project Shrink Smart*;

- **na temat budownictwa społecznego na świecie w ujęciu historycznym**, pokazujące, że kraje Europy Zachodniej w różny sposób ustalają cele swojej polityki mieszkaniowej, w tym działalności społecznej; uzależnione jest to od priorytetów państwowych, potrzeb społecznych, profilu polityki mieszkaniowej oraz tradycji; wiele z przedstawionych krajów ma społeczne zasoby mieszkaniowe, nie zawsze jednak są one wytworzone przez spółdzielnie mieszkaniowe – Życiński J., *Budownictwo mieszkaniowe w Europie Zachodniej. Historia mieszkaniowej solidarności* oraz w Polsce: Pallado J., *Architektura wielorodzinnych domów dostępnych*;
- **dotyczące rozwoju zrównoważonego**, omawiające zagadnienia rozwoju zrównoważonego miast, osiedli i budynków w świetle ekologii-ekonomii-społeczeństwa i kultury: Kronenberg J., Bergier T. (red. nauk.), *Wyzwania zrównoważonego rozwoju w Polsce*, Zaniewska A., Thiel M., *Środowisko mieszkaniowe w zrównoważonym rozwoju miast i osiedli – aspekt społeczny i urbanistyczny*, Zaniewska A., Kowalewski A.T., Thiel M., Barek R., *Zrównoważony rozwój osiedli i zespołów mieszkaniowych w strukturze miasta. Kryteria i poziomy odpowiedzialności*; Schneider-Skalska G., *Zrównoważone środowisko mieszkaniowe: społeczne, oszczędne, piękne*, Niezabitowska E., Masły M. (red.), współautorzy:



- Komar B., Kucharczyk-Brus B., Niezabitowski A., Niezabitowski M., *Ocena jakości środowiska zbudowanego i ich znaczenie dla rozwoju koncepcji budynku zrównoważonego;*
- **dotyczące ustawodawstwa związanego z mieszkalnictwem i budownictwem**, materiały Biura Analiz Sejmowych oraz Internetowego Systemu Aktów Prawnych, bazy unijne; warto tu także dodać pozycję Adamczewskiej-Wejchert H. i Wejcherta K., *Jak powstawało miasto*, która stanowi monografię planowania miasta Tychy, widzianą także z perspektywy ustawodawczej.

Osobnym obszarem zagadnienia jest urbanistyczna jakość przestrzeni osiedli mieszkaniowych, stąd istotny jest stan badań takich problemów, jak:

- **projektowanie uniwersalne** (universal design), omawiające teoretyczne i praktyczne zasady przystosowujące środowisko architektoniczne i urbanistyczne dla potrzeb wszystkich użytkowników, przedstawione przede wszystkim w literaturze anglojęzycznej: Mace R., *Universal Design: Housing for the Lifespan of all People*, Connell B.R., Jones M., Mace R., Mueller J., Mullick A., Ostroff E., Sanford J., Steinfeld E., Story M., Vander-heiden G., *The principles of Universal Design*, Vavik T. (ed.), *Inclusive buildings, products & services. Challenges in universal design*, Iwarsson S., Slaug B., *Housing Enabler. An Instrument for Assessing and Analysing Accessibility Problems in Housing* oraz w literaturze polskiej: Kuryłowicz E., Johnni P., Thuresson C., *Projektowanie Uniwersalne. Sztokholm miasto dla wszystkich;*
- **bezpieczeństwo** (design out crime), zajmujące się rozpoznawaniem cech terenów niebezpiecznych i budowaniem przyjaznych przestrzeni w środowisku zbudowanym dla ich wszystkich użytkowników – Colquhoun J., *Design out crime. Creating safe and sustainable communities*, Newman O., *Defensible Space – Crime Prevention Through Urban Design*, Czarnecki B., *Przestrzenne aspekty przestępczości. Metoda identyfikacji czynników zagrożeń w przestrzeni miejskiej*, Czyński M., *Architektura w przestrzeni ludzkich zachowań. Wybrane zagadnienia bezpieczeństwa w środowisku zbudowanym;*
- **teoria Kevina Lyncha**, ustalająca zależność pomiędzy istnieniem w przestrzeniach miejskich takich pięciu elementów, jak: ścieżki, krawędzie, rejony, węzły, landmarki a czytelnością miasta – Lynch K., *The Image of the city;*
- **orientacja w przestrzeni** (wayfinding), zajmująca się orientacją w przestrzeni zbudowanej: Passini R., *Wayfinding in Architecture* oraz w Polsce: Kantarek A.A., *O orientacji w przestrzeni miasta.*

Wiele z powyższych zagadnień łączy w sobie również sztandarowa praca prof. Gehla J. *Life between buildings*, która w 2009 roku ukazała się w Polsce pod tytułem *Życie między budynkami*.

Na temat mieszkalnictwa odbyło się też wiele konferencji naukowych:

- JFHR – International Federation of Housing and Planning, stowarzyszenie stale od 1914 roku organizujące konferencje na tematy mieszkaniowe;

- budownictwo mieszkaniowe krajów postkomunistycznych było tematem międzynarodowej konferencji zorganizowanej przez Wydział Architektury Politechniki Śląskiej wraz z organizacją IAPS pt.: *Housing and environmental conditions in post-communist countries*, której owocem była monografia opracowana pod red. Komar B., Kucharczyk-Brus B., pod tym samym tytułem i wydana przez Wydawnictwo Politechniki Śląskiej w Gliwicach w 2007 roku; autorka była jednym z organizatorów konferencji,
- tematyka mieszkaniowa została także podjęta na kolejnej 21. konferencji IAPS (International Association for People Environment Studies) pt.: *Vulnerability, Risk and Complexity: Impacts of Global Change on Human Habitats*, która miała miejsce w Lipsku w 2010 roku,
- ważnym głosem w dyskusji o mieszkalnictwie są *Konferencje Szkoły Naukowej Habitat* prowadzonej na Wydziale Architektury Politechniki Wrocławskiej przez prof. Zbigniewa Bacia, międzynarodowe konferencje organizowane przez Instytut Projektowania Urbanistycznego oraz Katedrę Kształtowania Środowiska Mieszkaniowego Wydziału Architektury Politechniki Krakowskiej oraz *Konferencje z cyklu Mieszkanie XXI wieku* organizowane przez Wydział Architektury Politechniki Białostockiej; interesującym wydarzeniem było też ogólnopolskie seminarium naukowe pt.: *Wczoraj, dziś i jutro wielkich osiedli mieszkaniowych*, podsumowujące wyniki polsko-niemieckiego projektu nr 2010-21 (UE7/Rar-3/2011)<sup>1</sup>, zorganizowane na Wydziale Architektury Politechniki Śląskiej w Gliwicach w dniu 13.XI.2012; autorka była jednym z organizatorów spotkania.

Opisując stan badań podjętej tematyki nie można również zapomnieć o zasobach internetowych, gdzie dostępne są np. indywidualne strony poświęcone poszczególnym spółdzielczym osiedlom mieszkaniowym: [www.smpaderewski.pl](http://www.smpaderewski.pl), [www.smpiast.pl](http://www.smpiast.pl), [www.ksm.katowice.pl](http://www.ksm.katowice.pl) oraz istotna strona [spoldzielniemieszkaniowe.pl](http://spoldzielniemieszkaniowe.pl), omawiająca historię ruchu spółdzielczego w Polsce i na świecie.

Żadna z przedstawionych publikacji i konferencji (poza seminarium naukowym z dnia 13.11.2012) nie łączy w sobie zasadniczo zagadnienia spółdzielczości mieszkaniowej z jakością urbanistyczną przestrzeni osiedla mieszkaniowego<sup>2</sup>, nie pokazują zależności pomiędzy problematyką związaną z zarządzaniem spółdzielniami i zagadnieniami ekonomicznymi a możliwościami kreacji przestrzeni osiedlowych. Nie ukazują tego typu problematyki w ujęciu monograficznym i całościowym, co jest ambicją i celem tej pracy.

<sup>1</sup> Więcej na temat projektu w podrozdziale 3 Wprowadzenia.

<sup>2</sup> Poza historycznymi już opracowaniami H. Syrkus.

### 3. Przedmiot, cel, metody i zakres pracy

#### Przedmiot pracy

Głównym przedmiotem niniejszej monografii jest jakość przestrzeni urbanistycznych spółdzielczych osiedli mieszkaniowych w Polsce, które zasadniczo powstały przed okresem transformacji ustrojowej, czyli przed 1989 rokiem, a w których substancji ciągle mieszka ok. 12 mln osób (według danych Ministerstwa Budownictwa, 2013)<sup>3</sup>.

Zmiana systemu ustrojowego w Polsce przyczyniła się do wyzwolenia przestrzeni osiedlowych z ram zaleceń normatywnych i infrastrukturalnych, a z drugiej strony zrodziła nowe potrzeby. Równocześnie zaczęło wydłużać się ludzkie życie i spadać przyrost naturalny. Objęte zainteresowaniem pracy osiedla zdążyły powstać na bazie przepisów przed transformacyjnych, ważna jest tu więc odpowiedź na pytanie, jak odczytywane są dziś w nowej kapitalistycznej rzeczywistości? Jakie strategie muszą zostać spełnione, aby je do tej nowej teraźniejszości a nawet i przyszłości, wyznaczonej przez różnego typu czynniki, dostosować. Powstające w chwili obecnej osiedla deweloperskie, które stanowią wiodący trend mieszkaniowy w kraju, nastawione są głównie na zysk ze sprzedaży swoich mieszkań, nie poparty badaniami naukowymi realnego zapotrzebowania społecznego i infrastrukturalnego. Osiedla spółdzielcze są więc ciągle ważną odpowiedzią na problem mieszkaniowy w Polsce, a ich jakość urbanistyczna może być udoskonalana i przystosowywana do nowoczesnych wyzwań XXI wieku.

#### Cel pracy

Zasadniczym celem niniejszej pracy jest próba odpowiedzi na następujące pytania:

- **Jakie są współczesne wymagania jakościowe w stosunku do przestrzeni urbanistycznej osiedla?**
- **W jakim zakresie przestrzeń urbanistyczna osiedli mieszkaniowych z okresu PRL spełnia lub nie współczesne wymagania jakościowe wynikające z rozwoju zrównoważonego?**
- **W jaki sposób powstały osiedla mieszkaniowe w historii i na jakie potrzeby jakościowe stanowiły odpowiedź?**
- **Jak proces ten przebiegał w różnych krajach Europy?**

#### Zakres pracy

Zakres pracy obejmuje tematycznie polskie, spółdzielcze osiedla mieszkaniowe powstałe w okresie PRL-u. Przedstawia zagadnienia historycznego tła, współczesnych wymagań jakościowych i wskaźników badawczych, odnoszących się do paradygmatu rozwoju zrównoważonego, proponowaną przez autorkę metodę badawczą zaprezentowaną na konkretnych osiedlach mieszkaniowych oraz wskazania do działań modernizacyjnych i strategii rozwojowych osiedli powstałych w omawianym okresie.

<sup>3</sup> PAP, *Wielka płyta pod lupą ministra*, TVP Parlament, <http://www.tvpparliament.pl>, 8.05.2013. Według portalu Home Broker, liczba ta wynosi 10 mln osób.

Zakres terytorialny skupia się na mieście Katowice, gdzie badaniom szczegółowym zostały poddane trzy osiedla spółdzielcze: im. Tysiąclecia, im. I.J. Paderewskiego i im. A. Zgrzebnioka oraz porównawczo niemieckie osiedle Grünau w Lipsku. Praca w części teoretycznej podaje też inne przykłady budownictwa spółdzielczego z takich miast jak: Chorzów, Warszawa, Poznań, Tychy.

Zakres czasowy pracy obejmuje w części teoretycznej (cz. I): okres od rewolucji przemysłowej po czasy współczesne, ze szczególnym uwzględnieniem czasów PRL-u, w części badawczej (cz. II): czasy PRL-u przełożone na współczesną jakość materiału badawczego, jaki stanowią wybrane osiedla mieszkaniowe, a część III pracy wybiega w przyszłość do roku 2030 i 2050, pokazując prognozowane strategie rozwojowe istniejących osiedli mieszkaniowych.

Praca została podzielona na trzy główne części, zawierające następujące rozdziały: część I – rozdziały 1, 2, 3, część II – rozdziały 4 i 5, część III – rozdziały 6, 7. Pracę kończą wnioski i podsumowanie.

## **Część I**

**W rozdziale 1** podjęto tematykę idei osiedli mieszkaniowych od czasów rewolucji przemysłowej po okres współczesny, uwzględniając również dokumenty kształtujące przestrzeń miejską. W rozdziale tym zatrzymano się także na procesach, takich jak: suburbanizacja, urban sprawl, compact city, shrinking city i filozofia-koncepcja: slow city, zachodzących aktualnie w miastach, a mających zasadniczy wpływ na ich współczesny wizerunek i dalszy rozwój.

**Rozdział 2** poświęcony został historii spółdzielczości w Polsce i na świecie wraz z pokazaniem ustaw i realizacji celów i polityki państwowej wobec spółdzielczości krajowej.

**W rozdziale 3** zaprezentowano historię budownictwa w PRL-u, ze szczególnym uwzględnieniem wpływu normatywów urbanistycznych na kształtowanie zabudowy, analizy typów układów struktur osiedlowych oraz przedstawieniem osiedli wielopłytkowych na tle zmian formalnych zachodzących w budownictwie mieszkaniowym, udziału nowych technologii, oraz zmian społecznych po 1989 roku. W rozdziale tym zaprezentowano także przypadek Nowych Tychów, jako miasta będącego odzwierciedleniem całego czasu PRL-u w Polsce.

## **Część II**

**W rozdziale 4** skupiono się na przedstawieniu współczesnych wymagań jakościowych dla osiedla mieszkaniowego. Za podstawę tego opracowania przyjęto triadę rozwoju zrównoważonego: ekologię, ekonomię oraz społeczeństwo i kulturę. Cały zakres wymagań uszeregowano według tych zasad i opisano w poszczególnych podrozdziałach.

**W rozdziale 5** zaprezentowano autorskie badania osiedli wielopłytkowych w Polsce i w Niemczech (przeprowadzone w ramach polsko-niemieckiego projektu badawczego) z użyciem narzędzia badawczego przygotowanego przez autorkę – Audytu Urbanistycznego, badającego poziom rozwoju zrównoważonego na osiedlach; Rozdział ten został podzielony na trzy podrozdziały oparte na poszczególnych etapach badawczych określanych jako: Etap I – presja (przyczyny), Etap II – stan i Etap III – reakcja.

W rozdziale tym zawarto także kierunki strategii modernizacyjnych dla spółdzielni mieszkaniowych uzyskane na podstawie badań eksperckich i ankietowych oraz co jest logiczną kontynuacją tego zagadnienia, określenie możliwości i ograniczeń w podejmowaniu decyzji inwestycyjnych, wynikających z funduszy spółdzielczych oraz funduszy unijnych.

### Część III

W rozdziale 6 opisano etapy rewitalizacji osiedli mieszkaniowych, kierunki modernizacyjne istniejących osiedli i ich ograniczenia zewnętrzne i wewnętrzne oraz przedstawiono analizy SWOT.

W rozdziale 7 zaprezentowano strategię rozwojową dla istniejących osiedli mieszkaniowych i scenariusze rozwoju, stagnacji i upadku, bazując na takich zagadnieniach jak: demografia, ekonomia, polityka krajowa i miejska, polityka administracji osiedlowych, rynek nieruchomości, rozwój zrównoważony, nowe wzorce zamieszkiwania, nowe technologie.

Merytoryczną część pracy zamykają **wnioski i podsumowanie**.

Po nich zamieszczona została **Bibliografia** z uwzględnieniem wszystkich wykorzystanych źródeł informacji oraz spis fotografii, rysunków i tabel.

Kończącą część pracy przeznaczono na **Aneks**, zawierający: kryteria badawcze do opracowanego przez autorkę narzędzia z zakresu audytu urbanistycznego, dotyczącego projektowania uniwersalnego (universal design), przykładowe analizy i zalecenia modernizacyjne w tym zakresie, przykład szczegółowych wyników przeprowadzonego badania na osiedlach mieszkaniowych i wyniki badań ankietowych wykorzystanych do badań eksperckich. Pracę kończą **streszczenia** w języku polskim i angielskim.

### Metody

Ogólnie metody wykorzystane w pracy przedstawiają się następująco: analizy literaturowe, analizy *in situ* wybranej do badań problematyki na wyróżnionych osiedlach, zebranie własnego materiału dokumentującego (merytorycznego i fotograficznego), szczegółowe analizy urbanistyczne przeprowadzone na podstawie opracowanych własnych metod badawczych dotyczące całych przestrzeni osiedlowych oraz barier strukturalnych i niestrukturalnych w zakresie projektowania uniwersalnego (universal design), ćwiczenia dydaktyczne, praca ze studentami w ramach praktyk zawodowych do projektu UE7/Rar-3/2011, wywiady.

**Metody szczegółowe** można opisać następująco:

- a) **I część pracy (rozdziały 1, 2, 3)** dotyczącą idei osiedli mieszkaniowych, spółdzielczości oraz historii budownictwa w PRL-u opracowano na podstawie badań literaturowych publikacji z zakresu tematyki rozdziału oraz ustaw prawnych, analiz *in situ* historycznych obiektów mieszkaniowych Chorzowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej (CHSM), zebrano także własny materiał ilustracyjny; w pracy wykorzystano jednak głównie historyczny materiał zdjęciowy (pochodzący ze zbiorów CHSM, WSM oraz architekta, jednego z projektantów miasta Tychy, Andrzeja Czyżewskiego, udostępnione przez Muzeum Miejskie w Tychach), gdyż uznany został za lepiej obrazujący podjętą tematykę;

b) **II części pracy (rozdziały 4 i 5): rozdział 4** poświęcony kryteriom wymagań jakościowych dla osiedla mieszkaniowego, opracowany został na podstawie badań literaturowych, w tym także analiz dokumentów prawnych ważnych dla pracy oraz obserwacji własnych opisywanej problematyki; na bazie zebranego materiału literaturowego autorka opracowała własne zalecenia dla wybranej problematyki istotne dla spółdzielni mieszkaniowych; odzwierciedlenie problematyki projektowania uniwersalnego (universal design) znalazło się też w prowadzonym przez autorkę przedmiocie: Sztuki plastyczne w architekturze, w ramach którego studenci opracowali dwa ćwiczenia koncepcyjne: 1. Projekt kolorystyki elewacji bloków wraz z informacją wizualną na Os. im. I.J. Paderewskiego i im. Tysiąclecia w Katowicach i 2. Universal design. Projekt informacji wizualnej na osiedlach mieszkaniowych: im. Tysiąclecia, Os. im. I.J. Paderewskiego i im. A. Zgrzebnioka w Katowicach ze szczególnym uwzględnieniem przystosowania jej dla osób niewidomych i słabo widzących, których wybrane przykłady zaprezentowane zostały w niniejszym opracowaniu; w **rozdziale 5** przedstawiono autorską metodę badawczą; analizom szczegółowym poddane zostały trzy osiedla katowickie: im. Tysiąclecia, im. I.J. Paderewskiego i im. A. Zgrzebnioka oraz porównawczo osiedle Grünau w Lipsku w Niemczech, a dodatkowe wizje lokalne przeprowadzone zostały przez autorkę wcześniej na szesnastu osiedlach Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej; metoda badawcza złożona z trzech etapów Presja-Stan-Reakcja powstała na podstawie następujących materiałów:

- 1) **Etap I. Presja:** literatura przedmiotu, wywiady własne i fokusowe z autorami osiedli<sup>4</sup>, analizy własne materiałów udostępnionych przez wybrane do badań spółdzielnie oraz zawartych na ich stronach internetowych, materiał ilustracyjny: historyczny został udostępniony przez arch. J. Jareckiego, współczesny został wykonany przez autorkę.
- 2) **Etap II. Stan:** główne analizy urbanistyczne wykonane zostały przez autorkę w ramach polsko-niemieckiego projektu badawczego nr 2010-21, zarejestrowanego w Politechnice Śląskiej pod numerem UE7/Rar-3/2011, pt.: *Wczoraj, dziś i jutro polskich i niemieckich wielkich osiedli mieszkaniowych. Studium porównawcze modeli rozwoju urbanistycznego i ich akceptacji na przykładzie Katowic i Lipska (The post, present and future of Polish and German large housing estates. Comparative study of urban development models and their approval – examples of Katowice and Leipzig)*, współfinansowanego przez Polsko-Niemiecką Fundację na Rzecz Nauki<sup>5</sup>; w rozdziale tym

<sup>4</sup> Arch. Aleksander Franta, arch. Jurand Jarecki, arch. Dieter Paleta, arch. Tadeusz Czerwiński.

<sup>5</sup> Skrót głównych założeń projektu UE7/Rar-3/2011:

**Skład zespołu badawczego:**

Prof. zw. dr hab. inż. arch. Elżbieta Niezabitowska – kierownik projektu, prof. dr hab. Adam Bartoszek, dr Marek Niezabitowski (UŚ, odpowiedzialni za problematykę socjologiczną), dr inż. arch. Beata Komar (Wydział Architektury Politechniki Śląskiej, odpowiedzialna za zagadnienia urbanistyczne), dr inż. arch. Beata Kucharczyk-Brus (Wydział Architektury Politechniki Śląskiej, odpowiedzialna za część architektoniczną), ze strony niemieckiej prof. dr hab. Sigrun Kabisch, dr Katrin Grossmann i dr Annegret Haase z Instytutu Helmholtza w Lipsku (UFZ, Wydział Socjologii Miasta).

**Czas trwania projektu:** luty 2011-grudzień 2012.

**Krótki opis przedsięwzięcia:**

Polskie i niemieckie wielkie osiedla mieszkaniowe są miejscem życia większości mieszkańców miast. Na przykładzie dwóch dużych miast Katowic i Lipska zostały zanalizowane i ocenione perspektywy rozwojowe wielkich osiedli mieszkaniowych, wybudowanych w systemie wielkiej płyty. W tym celu porównano wzorce urbani-

wykorzystane zostały także wybrane wyniki badań ankietowych (patrz: Aneks), przeprowadzonych w trakcie trwania projektu oraz informacje uzyskane w czasie wywiadów z autorami poszczególnych osiedli mieszkaniowych i wywiadów fokusowych i autorskich (wg spisu bibliograficznego) z zarządcami i pracownikami spółdzielni mieszkaniowych w Polsce i w Niemczech<sup>6</sup>; opracowania graficzne do przeprowadzonych badań zostały wykonane pod kierunkiem autorki w ramach międzynarodowych zawodowych praktyk studenckich w Lipsku na przełomie czerwca i lipca 2011 roku oraz Katowicach w październiku-grudniu 2011 i 2012 roku, a także osobiście przez autorkę; większość przeprowadzonych przez autorkę badań w czasie trwania grantu, została wykorzystana do opracowania metody badawczej, którą prezentuje niniejsza praca, a która została uszeregowana już po zakończeniu projektu badawczego.

- 3) **Etap III. Reakcja:** własne opracowanie strategii modernizacyjnych dla badanych osiedli oraz diagramów ilustrujących; na podstawie wyników badań własne opracowanie kierunków strategii modernizacyjnych dla spółdzielni mieszkaniowych; podrozdział o finansowaniu inwestycji spółdzielczych opracowany został na podstawie literatury przedmiotu;

- c) **III część pracy (rozdziały 6, 7)** skupiona na rewitalizacji, kierunkach modernizacyjnych istniejących osiedli blokowych i ich strategiach rozwojowych została opracowana na bazie literatury przedmiotu, analiz statutów wybranych spółdzielni mieszkaniowych, autorskich wywiadów indywidualnych w spółdzielniach mieszkaniowych oraz fokusowych z głównymi *aktorami* odpowiedzialnymi za stan mieszkalnictwa w Katowicach: deweloperami<sup>7</sup> i pracownikami urzędu miejskiego związanymi z budownictwem i planowaniem przestrzennym w Katowicach<sup>8</sup>, pomocne okazało się także, wspomniane już w Stanie badań, seminarium naukowe poświęcone prezentacji wyników uzyskanych w projekcie UE7/Rar-3/2011.

Powstała w ten sposób książka adresowana jest do urbanistów i architektów, zarówno praktyków jak i dydaktyków, zarządców spółdzielni mieszkaniowych, ale także i deweloperów i decydentów miejskich, czyli wszystkich, którzy mają wpływ na kształtowanie przestrzeni społeczno-mieszkaniowej w polskich miastach, aby potrafili budować ją zgodnie z oczekiwaniami i troską o jej wysoką jakość dostępną dla wszystkich użytkowników.

---

styczne i ich przemiany historyczne w świetle aktualnych wymagań architektoniczno-urbanistycznych oraz współczesnych potrzeb mieszkaniowych.

#### **Cel projektu**

Celem projektu było przeanalizowanie zmian wymagań mieszkaniowych i postrzegania ich wartości, jak również charakterystyki budownictwa mieszkaniowego, a także oddziaływania tych czynników na obecną akceptację i trwałość perspektyw rozwojowych wielkich osiedli mieszkaniowych z II poł. XX wieku.

<sup>6</sup> W Polsce: SM Piast, SM im. I.J. Paderewskiego, SM im. A. Zgrzebnioła, KSM, w Niemczech: SM Kontakt, SM Voetra.

<sup>7</sup> MK Inwestycje, Activ Investment.

<sup>8</sup> Bożena Górka (z-ca Naczelnika Wydziału Budownictwa), Roman Olszewski (Naczelnik Wydziału Budownictwa), Stefan Smółka (Wydział Spraw Obywatelskich), Barbara Jędralska (kierownik Referatu w Wydziale Spraw Obywatelskich), Dorota Zabiernia (kierownik Referatu w Wydziale Budynków i Dróg), Mateusz Skowroński, Michał Buszek (Architekt Miasta Katowice), Stanisław Podkański (przewodniczący Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej), Teresa Homan-Chanek (Wydział Planowania Przestrzennego).

## Słownik wybranych terminów występujących w pracy

- **design out crime** – projektowanie, którego głównym założeniem jest takie aranżowanie przestrzeni, aby była bezpieczna; projektowanie to ma także zastosowanie do eliminacji miejsc niebezpiecznych w przestrzeniach istniejących; organizacjami, które zajmują się tego typu problematyką są kanadyjski (1996): Crime Prevention through Environmental Design (CPTED, Zapobieganie Przeszeczności Poprzez Odpowiednie Kształtowanie Otoczenia) oraz europejski (1997) The European Designing Out Crime Association (E-DOCA, Europejskie Stowarzyszenie Projektowania Przeciw Przeszeczności);
- **społeczne budownictwo mieszkaniowe** – polskie prawo podatkowe zawiera definicję społecznego budownictwa mieszkaniowego, związanego ze stawką podatkową<sup>9</sup>; społeczne budownictwo mieszkaniowe (w odróżnieniu od socjalnego budownictwa mieszkaniowego) nie jest bezpośrednio własnością gminy; społeczne budownictwo mieszkaniowe powinno spełniać następujące warunki:
  - płacona cena za mieszkanie lub płacony czynsz najmu powinny się kształtować poniżej poziomu rynkowego, ale niekoniecznie poniżej kosztów;
  - produkcja i/lub koszty finansowania powinny obejmować ograniczony zysk lub powinny być częściowo pokryte publicznymi lub prywatnymi subsydiami<sup>10</sup>;
 w Polsce mieszkania budownictwa społecznego, to te które dostarczane są przez Towarzystwa Budownictwa Społecznego (TBS), spółdzielnie mieszkaniowe;
- **spółdzielcze budownictwo mieszkaniowe** – ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych mówi, że spółdzielnia jest to dobrowolne i samorządne zrzeszenie członków prowadzących działalność gospodarczą, zmierzającą do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych swych członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu; mieszkania spółdzielcze mogą być lokatorskie lub własnościowe; spółdzielcze budownictwo mieszkaniowe to więc takie mieszkania, które znajdują się w budynkach będących własnością lub współwłasnością spółdzielni mieszkaniowych (z wyjątkiem mieszkań, dla których na mocy Ustawy z dnia 15 XII 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych zostało ustanowione prawo odrębnej własności na rzecz jednej lub kilku osób fizycznych); spółdzielnia mieszkaniowa jest organizacją non profit;
- **rozwój zrównoważony** – (ang. Sustainable Development) to według definicji sformułowanej w 1987 roku w Raporcie Światowej Komisji Środowiska i Rozwoju *...proces mający na celu zaspokojenie aspiracji rozwojowych obecnego pokolenia, w sposób umożliwiający realizację tych samych dążeń następnym pokoleniom*<sup>11</sup>;

<sup>9</sup> Ustawa z 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług, art. 146a, Ustawa z 19 września 2007 r. o zmianie ustawy o podatku od towarów i usług..., która mówi, że mianem społecznego budownictwa mieszkaniowego, które objęte może być 7% stawka Vat nazywa się wszystkie lokale mieszkaniowe: mieszkania i domy nieprzekraczające granicznej wielkości (150 m<sup>2</sup> dla mieszkania i 300 m<sup>2</sup> dla domu jednorodzinne).

<sup>10</sup> A. Twardoch, *Problem dostępnego budownictwa mieszkaniowego na wybranych przykładach*, rozprawa doktorska, Wydział Architektury Politechniki Śląskiej, Gliwice 2010, s. 20.

<sup>11</sup> I. Morżo, *Unesco a rozwój zrównoważony*, II Konferencja Ekologiczna, Warszawa 30.03.2006.



- **universal design** – projektowanie uniwersalne, to filozofia projektowania produktów i otoczenia, w taki sposób, aby były one estetyczne i użytkowe, i w aby możliwie największym stopniu były dostępne dla wszystkich, niezależnie od ich wieku, zdolności lub statusu społecznego; koncepcja ta została stworzona przez amerykańskiego architekta Ronalda Mace'a i na początku odnosiła się jedynie do środowiska architektonicznego;

Zasady projektowania uniwersalnego:

- Identyczne zastosowanie (Equitable use)
- Elastyczność użycia (Flexibility in use)
- Prosta i intuicyjna obsługa (Simple and intuitive)
- Zauważalna informacja (Perceptible information)
- Tolerancja dla błędów (Tolerance for error)
- Niski poziom wysiłku fizycznego (Low physical effort)
- Wymiary i przestrzeń dla podejścia i użycia (Size and space for approach and use)<sup>12</sup>;

### Słownik najważniejszych skrótów występujących w pracy

#### w j. polskim:

BN – bariery niestrukturalne

BS – bariery strukturalne

KSM – Katowicka Spółdzielnia Mieszkaniowa

SM – spółdzielnia mieszkaniowa

TOR – Towarzystwo Osiedli Robotniczych

WSM – Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa

WZM – wielkie zespoły mieszkaniowe

#### w j. niemieckim:

BG – spółdzielnia budowlana

LWB (Die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft) – Lipskie Towarzystwo Mieszkania-Budowlane

WG (Wohnungsgenossenschaft) – spółdzielnia mieszkaniowa.

<sup>12</sup> B.R. Connell, M. Jones, R. Mace, J. Mueller, A. Mullick, E. Ostroff, J. Sanford, E. Steinfeld, M. Story, G. Vanderheiden, *The principles of Universal Design*, The National Institute on Disability and Rehabilitation Research, U.S. Department of Education NC State University, The Center for Universal Design, 1997, <http://www.ncsu.edu/project/design-projects/udi/center-for-universal-design/ron-mace/>



# 1. OSIEDLE MIESZKANIOWE W STRUKTURZE MIASTA 2. CHARAKTERYSTYKA ROZWOJU SPÓŁDZIELCZOŚCI MIESZKANIOWEJ W EUROPIE I W POLSCE 3. HISTORIA BUDOWNICTWA W PRL-U NA TLE OKRESU POWOJENNEGO



# 1. OSIEDLE MIESZKANIOWE W STRUKTURZE MIASTA

## 1.1. Rozwój idei mieszkaniowych od XIX wieku po czasy współczesne

Największy rozwój miast obserwować można od XIX wieku, czyli od początków rewolucji przemysłowej, która stała się główną siłą miastotwórczą. W tym czasie rozpoczęto także proces wyburzania przestarzałych fortyfikacji, co przyczyniło się z kolei do powiększania terenów inwestycyjnych.

Tymczasem przez początkowy czas rewolucji przemysłowej eksplozja napływu ludności za pracę do miast nie była widoczna w ich strukturze urbanistycznej. Masy ludności zaczęły zamieszkiwać, bowiem budynki istniejące, które wkrótce „pękały w szwach”. Później imigranci kierowani byli do gett na obrzeżach miast, pozbawionych dostępu do wody, świeżego powietrza i słońca. Miasta stawały się przeludnione<sup>13</sup>.

Taki grunt stał się podatny na różnego rodzaju utopijne wizje nowych form zamieszkiwania, by wymienić tu na przykład Utopię Thomasa Moora, Civitas Dei Św. Augustyna, Nową Atlantis Francisco Bacona, aż do Citta del Sole Tommaso Campanella. Idee te rozwinęli później Charles Fourier, Claude Henri de Saint-Simon i Robert Owen.

**Charles Fourier** poczynając od 1808 roku wprowadził koncepcję **falanstra** – luźno połączonych autonomicznych jednostek. Plany takiej jednostki opublikował w 1829 roku. Marzenia te przerodziły się wkrótce w bardziej realną wizję, stworzoną przez **Robertą Owen** współwłaściciela jednej z największych angielskich przędzalni, który opisał ją w manifeście *Mr Owen's Plan*<sup>14</sup>, a wcielił w życie w miasteczku New Lanark w Szkocji w 1799 roku.

W tzw. międzyczasie wśród angielskich polityków toczyła się debata na temat zależności pomiędzy kondycją socjalną a warunkami mieszkaniowymi. W 1844 roku Towarzystwo Poprawy Warunków Bytowych Klas Pracujących (The Society for Improving the Conditions of the Labouring Classes) pod przewodnictwem Lorda Shaftesbury'ego pokazało pierwsze modele nowych budynków mieszkalnych. W 1848 roku została opublikowana pierwsza Powszechna Ustawa Zdrowotna (Public Health Act). Dzięki temu Lord Shaftesbury zalegalizował reformę dotyczącą nowoczesnego budowania, która weszła w życie 3 lata później.

Reakcja była natychmiastowa. Rozpoczął się eksodus robotników angielskich z wielkich konurbacji do specjalnie wybudowanych nowych osiedli.

<sup>13</sup> M.V. Lampugnani, *Architecture and city planning in the 20-th century*, Van Nostrand Reinhold Co. NY 1985, p. 20.

<sup>14</sup> Ibidem, p. 20.

W 1850 roku **Jean-Baptiste André Godin** zrealizował, opierając się na idei falanstra, **familianster** blisko swojej fabryki w Guise w Belgii.

Rewolucja przemysłowa miała też niemały wpływ na polskie miasta. W tym czasie bardzo rozbudowała się na przykład Łódź, przekształcając się w ciągu kilkudziesięciu lat z prowincjonalnego miasteczka w miasto o międzynarodowym znaczeniu.

Chcąc zapanować nad niekontrolowanym boorem budowlanym i nie dopuścić do powstania chaosu przestrzennego, zaczęto wprowadzać również surowe przepisy budowlane regulujące kształt, wysokość i styl architektoniczny budowli (było to możliwe tym bardziej, że bardzo często w całych dzielnicach właściciele działek korzystali z usług tych samych architektów) oraz tworzyć tzw. **plany regulacyjne**. W Łodzi działki budowlane wyznaczono w sposób ortogonalny, stąd jej układ urbanistyczny tak bardzo przypomina układy miast amerykańskich<sup>15</sup>. Budowano wówczas również nowe gmachy publiczne, lokowane w nowo powstających dzielnicach, stąd na znaczeniu traciły dzielnice historyczne ze staromiejskimi rynkami. Należy tu także wspomnieć, że bardzo ważnym obiektem, determinującym kierunek rozwoju przestrzennego miasta, był – położony zazwyczaj poza centrum – *dworzec kolejowy*.

Nowe wymagania stawiały miastom nowe wyzwania, stąd charakterystyczne dla tamtych czasów są również liczne **przebudowy miejskie**, często pociągające za sobą kontrowersyjne wyburzenia. Do najbardziej znanych należy tu przebudowa Paryża w latach 1852-1870 kierowana przez **Georgesa Haussmanna**, podczas której zrównano z ziemią ponad 20 tys. budynków, budowa dzielnicy Eixample w Barcelonie oraz wiedeńskiego Ringu w latach 1860-1890.

Rozwój przemysłu, który z jednej strony był siłą napędzającą powstawanie miast i osiedli, z drugiej powodował niedogodności związane z lokowaniem zakładów pracy w centrach miast, doprowadził do powstania **konceptji rozdziału funkcji miasta**. Zakłady zaczęto więc przenosić na obrzeża miast i budować wokół nich osiedla robotnicze, tzw. **osiedla** lub **kolonie patronackie** składające się z tanich mieszkań dla robotników. Tego typu osiedle miało zaplecze usługowe, kolonia składała się wyłącznie z domów mieszkalnych. Założenia takie wznosili przy zakładach pracy fabrykanci, co było rozwiązaniem bardzo ekonomicznym<sup>16</sup>.

W ich budowie urbanistycznej dominowały geometryczne, harmonijnie zaprojektowane układy zabudowy, których wielkość zależała od zapotrzebowania danego zakładu pracy. Często spotykało się symetrię. Standard wyposażania domów (jak na tamte czasy) bywał dosyć wysoki<sup>17</sup>. Niestety w niektórych przypadkach osiedla robotnicze, zamieszkiwane przez najbiedniejszą ludność, przeradzały się w slumsy. Złe warunki na nich panujące były jedną

<sup>15</sup> Podstawowy rodzaj zabudowy stanowiły kamienice, szeregowane w miarę ujednoczone pierzeje, które tworzyły mniej lub bardziej regularne kwartały, niejednokrotnie przypominające starożytny system hippodamejski (za wzorcowy przykład XIX-wiecznej urbanistyki kwartałowej uchodzi barcelońska dzielnica Eixample zbudowana na podstawie ściśle geometrycznych zasad – ulice przecinają się pod kątem prostym, tworząc czworoboczne kwartały pod zabudowę mieszkalną (przyp. autor)).

<sup>16</sup> Stąd też wywodzi się ich nazwa *patronackie*, czyli objęte budową przez patrona, właściciela zakładu pracy, który chciał zapewnić swoim pracownikom godziwe warunki mieszkaniowe. Osiedla te też zazwyczaj nosiły nazwy swoich fundatorów (przyp. autor).

<sup>17</sup> Na przykład mieszkanie mogło składać się z kuchni i nawet 3 izb, a na zewnątrz mieszkania – na klatce – schodowej umieszczano ubikacje i dostęp do bieżącej wody. Występowała hierarchizacja mieszkań, M. Chmielewska, *Osiedla i kolonie robotnicze w Katowicach – identyfikacja, rozmieszczenie i stan zachowania*, Acta Geographica Silesiana 6, Wydział Nauk o Ziemi UŚ, Sosnowiec 2009, s. 9-14.

z głównych przyczyn krytyki XIX-wiecznej urbanistyki w czasach modernizmu. Niekiedy osiedla robotnicze powstawały jako samodzielne osady, później przekształcające się w miasta. Bardzo często miasta takich okręgów zaczęły tworzyć jedną funkcjonalną całość (albo, jak w Zagłębiu Ruhry czy na Górnym Śląsku, wręcz zlewały w jeden ośrodek), dając początek pierwszym aglomeracjom. W Polsce ten typ zabudowy pojawił się w ośrodku łódzkim i na Śląsku.

Pomiędzy 1899 a 1904 rokiem **Tony Garnier** francuski architekt zaprojektował swoje **Miasto Industrialne** (Cite Industrielle). W założeniach teoretycznych, dotyczących uwarunkowań topograficznych miasta, opierał się na Lyonie, które zamieszkiwał. Pracując nad projektem miał na uwadze wpływ, jaki może ono wywrzeć na nowe miasta XX wieku. Planowaną strukturę przewidywał na 35 000 mieszkańców. Zaprojektował dzielnice mieszkaniowe, centrum miasta, budynki przemysłowe, dworzec kolejowy i wszystkie potrzebne obiekty użyteczności publicznej. W mieście nie przewidywał natomiast baraków, komisariatu policji, więzień oraz kościołów, tak długo, jak nie będą one potrzebne nowej społeczności, która miasto zamieszka. Miasto industrialne zawierało wszystkie elementy racjonalnego planowania przestrzennego, takie jak: czytelny rozdział funkcji mieszkalnej, wypoczynkowej, komunikacyjnej z podziałem na ruch pieszy i kołowy oraz miejsc pracy, został też opracowany system kanalizacyjny. Projekt Garniera (wystawiony w 1904 roku, opublikowany w 1917 roku) wywarł duży wpływ na racjonalny sposób projektowania przestrzeni miejskiej i osiedlowej, a zwłaszcza na późniejszą twórczość Le Corbusiera. Po 1928 roku opracowane przez Garniera zasady planowania miasta omówiono na Międzynarodowym Kongresie Architektury Nowoczesnej (CIAM) i miały one wielki wpływ na postulaty ogłoszone w 1933 roku w Karcie Ateńskiej.

Miasto industrialne oraz estetyka Città Nuova Sant'Elia miały również wpływ na ideę **Le Corbusiera Miasta Nowoczesnego** (Ville Contemporaine).

Intencją projektanta nie było zaprojektowanie kolejnego miasta industrialnego, lecz stworzenie kompleksu dla 3 milionów ludzi, opartego na ortogonalnej siatce ulic. W samym centrum miały znajdować się, założone na planie krzyża, drapacze chmur, zbudowane ze stalowych ram, pokryte wielkimi taflami szkła i tonące w zieleni. Dookoła wieżowców miały znajdować się biura i apartamenty dla najbogatszych obywateli. Projekt przewidywał również segregację ruchu pieszego i kołowego (gloryfikując samochód) oraz głównych funkcji miasta, czyli: mieszkania, pracy i wypoczynku. Projekt nie został zrealizowany. Le Corbusier koncepcję tę zaadoptował do Planu Voisin, czyli przebudowy centrum Paryża, gdzie proponował zastąpienie historycznej tkanki miejskiej przez 18 200-metrowych wieżowców. Plan ten jednak na szczęście nie powiódł się.

Koniec stulecia na obrzeżach miast przyniósł także rozwój budownictwa willowego, które dało początek współczesnym osiedlom domów jednorodzinnych na przedmieściach, zwanych **suburbiami**. Jeszcze przed II wojną światową formą domu typu **willa** stała się dominującą w budownictwie mieszkaniowym, wypierając kamienicę.

W Wielkiej Brytanii, za sprawą **Ebenezera Howarda**, forma *suburbium* wyewoluowała w tzw. przedmieścia-ogrody, które różniły się od zwykłych przedmieść znacznym, często przekraczającym połowę całej powierzchni, udziałem terenów zielonych, oraz miasta-ogrody,

które były formalnie samodzielnymi ośrodkami miejskimi, powstającymi wokół wielkich miast. Ideą miast-ogrodów było połączenie zalet miasta i wsi, „humanitaryzm” (ciasną zabudowę miejską już wtedy wielu uważało za „niehumanitarną”) oraz współżycie człowieka z naturą.

Niemieckim przykładem pierwszego miasta-ogrodu jest Hellerau koło Drezna, którego budowa według projektu R. Riemerschmida rozpoczęła się w 1909 roku. Przy okazji realizowano tu ideę statutu Deutsche Gartenstadt-Gesellschaft, mówiącej o *trwałości własności spółdzielczej...aby żadna spekulacja gruntami nie była możliwa*<sup>18</sup>.

W Polsce również wzorowano się na idei Howarda i opierając się na niej powstało katowickie osiedle Giszowiec, chociaż jednoznaczne identyfikowanie osiedla z ideą miasta-ogrodu poddawane jest obecnie krytyce. ...*Żadna z reformatorskich idei zaproponowanych przez Howarda w jego książce (Miasta-ogrody jutra, przyp. autor) nie znalazła się w programie górnośląskiej osady Giszowiec, jako że osada ta nawiązywała do innego wzorca, jakim były osiedla patronackie, czyli kolonie robotnicze zakładane przez pracodawców*<sup>19</sup>... Innym polskim miastem-ogrodem są Ząbki. Miasto zaprojektował w 1912 roku **Tadeusz Tołwiński**.

W tym samym czasie co miasta-ogrody propagowane w Anglii, w Amsterdamie wzmociono wysiłki, aby rozwiązać problem wzrostu populacji (o 100% między 1875 a 1900 rokiem i o 50% między 1900 a 1920 rokiem) przez bardziej stereotypowe pomysły. W 1901 roku opublikowano Holenderskie Prawo Mieszkaniowe, w którym wskazywano, że każde miasto o populacji powyżej 10 000 mieszkańców musi opracować plan swojej przyszłej ekspansji. Ustawa także ułatwiała uporządkowanie struktury miasta, poruszała również zagadnienie estetyki budynków oraz problem mieszkań dla klasy średniej i robotników.

**Hendrik Petrus Berlage** został odpowiedzialny za problem mieszkaniowy w południowej części Amsterdamu. W 1915 roku opracował plan zagospodarowania, w którym ujednolicił ulice i podobnie jak Haussmann w Paryżu bulwary, obsadził je drzewami i kwiatami, co miało przyczynić się do humanizacji dzielnicy. Koncepcja Berlage’a została po I wojnie światowej zaadaptowana przez **Szkołę Amsterdamską**<sup>20</sup>. Do sztandarowych przykładów budownictwa mieszkaniowego Szkoły należy zaliczyć m.in. słynny budynek o nazwie Okręt (Het Scheep) liczący 102 mieszkania oraz zespół budynków zwany Świtem (De Dageraad) zbudowany w latach 1920-1923, obie realizacje projektu Michela de Klerka, czołowego przedstawiciela tego nurtu.

**Otto Wagner**, który wierzył w duże miasto, jako odpowiednią formę dla XX wieku, poddał krytyce ideę Howarda i Berlage’a. Propagował reformy planowania miejskiego, mówiąc, że *ekspansja miasta nie może dłużej – jak to miało miejsce w przeszłości – być zdana na przypadek*<sup>21</sup>, a wpływy artystyczne uważał za zbędne. Uznał, że najlepsze dla ekspansji kornubacji będzie budownictwo komunalne oraz elastyczność planowania przestrzennego

<sup>18</sup> W. Koch, *Style w architekturze*, Świat Książki, Warszawa 1996, s. 419.

<sup>19</sup> I. Kozina, *Giszowiec a koncepcja miasta – ogrodu Ebenezera Howarda*, Archivolta 3 (43)/2009, s. 76-79.

<sup>20</sup> M.V. Lampugnani, op.cit., p. 35.

<sup>21</sup> O. Wagner, *Die Grosstadte. Eine Studie über diese* (Vienna, 1911) in S. Giedion, *Space, Time and Architecture*, 5<sup>th</sup> ed., Cambridge, Mass.: Harvard University Press, 1970, p. 782.



w zależności od wymagań populacji. W 1911 roku zaprojektował XXII dzielnicę Wiednia, jako klasyczny, monumentalny dystrykt dla 150 000 osób, jako *miasto w mieście*.

Pozostając w Austrii, inną postacią, która wywarła wpływ na nowoczesne projektowanie miasta, a zwłaszcza rozwiązywanie jego problemów mieszkaniowych, był **Adolf Loos**, który w 1920 roku objął urząd architekta miejskiego Wiednia. Loos zainteresowany był głównie projektowaniem mieszkań dla klasy pracującej i opracowywaniem tanich metod budowlanych. W 1921 roku zaprojektował osiedle Heuberg koło Wiednia oparte na systemie wysokiej jakości szeregowych domków, gdzie zastosował swój pomysł na *dom z jedną ścianą* (czyli taką formą konstrukcji, w której ściana dzieląca dwa budynki była równocześnie ścianą nośną). Osiedle zostało ukończone tylko częściowo według pomysłu Loosa. W 1923 roku zaprojektował 6-kondygnacyjne bloki tarasowe z przeznaczeniem na mieszkania robotnicze, gdzie 2-etażowe mezzonetta były dostępne z wzniesienia drogi, które stanowiły równocześnie arkady, tarasy i przestrzenie komunikacyjne. Niektóre z tych zasad przejął później Le Corbusier do swojego Unites d'Habitation (1952).

Dwudziestolecie międzywojenne przyniosło krytykę urbanistyki XIX-wiecznej, w tym przede wszystkim zabudowy kwartałowej, a co za tym idzie, poszukiwanie nowych rozwiązań przestrzennych. Do tego typu przedsięwzięć należy zaliczyć **konceptję jednostki sąsiedzkiej** (neighbourhood unit) **Clarence'a Arthura Perry'ego**.

Perry tezy swojej idei wyłożył po raz pierwszy w Stanach Zjednoczonych w 1923 roku. Konceptję rozwinął i wzbogacił w 1929 roku przygotowując studia do projektu zagospodarowania przestrzennego Nowego Yorku i strefy podmiejskiej<sup>22</sup>. Swoje tezy ogłosił drukiem w 1939 roku w publikacji *Housing for the machine age* (New York 1939), a przedstawiały się one następująco:

- w pobliżu miejsc zamieszkania muszą znaleźć się urządzenia usługowe,
- wielkość jednostki mierzona liczbą mieszkańców, odpowiadać ma pojemności szkoły podstawowej, do której powinny uczęszczać wszystkie dzieci w wieku szkolnym, zamieszkujące jednostkę (zasięg rekrutacji szkoły podstawowej przewidziano na 1 000 uczniów, co pozwoliło przyjąć liczbę mieszkańców jednostki w granicach 5 000-6 000 osób),
- obszarową wielkość jednostki mają wyznaczać przelotowe arterie komunikacyjne; obszar o swobodnym rozwoju, preferowana wielkość 45 ha,
- wszystkie usługi, takie jak: sklepy, kościół, sale zebrań, szkoła podstawowa, biblioteka, kluby, urządzenia sportowe, powinny być umieszczone w sposób bezkolizyjny z arteriami komunikacyjnymi,
- zróżnicowanie szerokości ulic i uszeregowanie ich hierarchicznie,
- dobór usług miał być uzależniony od zamożności mieszkańców,
- 10% przeznaczanego na rekreację i tereny zielone,
- związki z ośrodkiem społecznym obsługującym kilka jednostek.

<sup>22</sup> C. Perry, *The Neighbourhood Unit* (1929) Reprinted Routledge/Thoemmes, London, 1998, p. 25-44.

Założenia te miały zapewnić bliższe stosunki sąsiedzkiej wśród mieszkańców, a także stanowiły punkt wyjścia do podziału miasta na jednostki strukturalne powiązane ze sobą hierarchicznie. W Stanach Zjednoczonych i Wielkiej Brytanii jednostka sąsiedzka sprawdzała się głównie dla budownictwa jednorodzinne. W krajach europejskich, gdzie budownictwo mieszkaniowe opierało się głównie na budynkach wielorodzinnych, ideę jednostki stosowano do zestawiania wolno stojących budynków mieszkalnych, w myśl dostępu do powietrza, zieleni i słońca. Jednostka była głównie wykorzystywana do zagospodarowywania wielu osiedli niemieckich, zwłaszcza po nowelizacji Ustawy budowlanej w 1925 roku w **Republice Weimarskiej**, która wstrzymywała budownictwo substandardowych mieszkań oraz wspomagała subsydiowanie budownictwa mieszkaniowego przez samorządy miejskie i rządy poszczególnych landów<sup>23</sup>. Ukształtował się wówczas charakterystyczny typ osiedla mieszkaniowego (Siedlung) w układzie grzebieniowym, czyli ustawionym prostopadle do ulicy na kierunku północ-południe. Osiedla te wyposażano w liczne usługi i udogodnienia, których zadaniem było także odciążenie kobiet, pracujących zawodowo, od zajęć w domu. Osiedla zrealizowane według tego pomysłu to: osiedla berlińskie Britz (proj. B. Taut i M. Wagner) i Siemensstadt oraz osiedle Dammerstock w Karlsruhe (1927-1928) projektu **Waltera Gropiusa** (fot.1).

Główną ideą założenia był przyjęty przez projektanta układ rzędowy (linijkowy) zabudowy, rozmieszczonej w postaci równoległych do siebie ciągów w kierunku północ-południe. Tym samym zerwano całkowicie z klasyczną zabudową obrzeżną. Układ rzędowy miał na celu jak najlepsze nasłonecznienie (rano słońce w sypialni, wieczorem w salonie), a także lepsze przewietrzanie. Mieszkania były rozplanowane tak, aby także przy dużej liczbie mieszkańców osiągnąć strefowanie obszarów funkcjonalnych.

Osiedle zawierało budynki wielorodzinne niskie i o średniej wysokości oraz szeregowę i jednorodzinne, jednak architektura wszystkich tych typów zabudowy była podobna, a gęstość zabudowy rozrzedzała się od arterii komunikacyjnej w kierunku zlokalizowanej nieopodal rzeki.

W tzw. międzyczasie (1927-1930) **Ernst May**, największy ówczesny europejski ekspert od spraw budownictwa socjalnego, zrealizował osiedle Römerstadt we Frankfurcie nad Menem. Ernst May do problemów urbanistycznych podchodził z wielkim zaangażowaniem społecznym. Interesował się zagadnieniami sąsiedzkiej wspólnoty, a także zapewnieniem dostępu do przyrody dla mieszkańców miast. W tym celu stworzył idee wyodrębniania miast satelickich z otoczenia. *...Zasada ograniczenia miasta i wzmocnienia kontaktu jego mieszkańców z przyrodą – z jednej strony wyrażała nostalgię do małych wspólnot miejskich okresu przedindustrialnego, mającą swoje źródła w ruchu Arts and Crafts i w morrisowskich News from Nowhere – z drugiej zaś strony, nawiązywała do idei higienicznych i racjonalnych, zwartych, owenowskich osiedli „harmonii i współpracy”, rozproszonych w otwartym krajobrazie<sup>24</sup>...*

W 1929 roku Ernst May przewodniczył we Frankfurcie nad Menem II w spotkaniu Międzynarodowego Kongresu Architektury Nowoczesnej, gdzie ustalono minimalny standard mieszkaniowy.

<sup>23</sup> J.M. Chmielewski, op.cit., s. 66.

<sup>24</sup> W. Kononowicz, *Wybrane zagadnienia urbanistyczne wielkich miast i osiedli mieszkaniowych w zachodniej Europie od połowy XIX w. do II wojny światowej*, Kwartalnik Architektury i Urbanistyki, nr 1/2008, s. 6.

III Kongres odbył się w Brukseli w 1930 roku i zajmował się przede wszystkim problemem optymalnego wykorzystania gruntów.

Charakterystykę ówczesnego stanu i postulatów, jak mają wyglądać miasta w przyszłości zawarto w **Karcie Ateńskiej** – uchwale końcowego posiedzenia **4. Międzynarodowego Kongresu Architektury Nowoczesnej (CIAM)** w 1933 roku, opublikowanej w 1943 roku<sup>25</sup>. W części poświęconej opisowi ówczesnych miast, jako negatywne skutki zwartej zabudowy miejskiej, podano m.in. zbyt małe ilości zieleni, zbyt małą powierzchnię mieszkalną na osobę, niewystarczające nasłonecznienie, występowanie zarodków chorób, nieprzystosowanie do mieszkania budowli położonych wzdłuż dróg i niedobór urządzeń sanitarnych.

Naprawdę jednak cechy te dominowały tylko w najbiedniejszych dzielnicach – slumsach, powstających na osiedlach robotniczych.

Sygnatariusze Karty Ateńskiej, w tym Le Corbusier, który już w 1915 roku stworzył pojęcie domów seryjnych, opisane w rewolucyjnej książce *W stronę architektury*<sup>26</sup>, chcąc uwolnić miasta od chorób i zagrożeń oraz stworzyć receptę dla miast nowych, uchwalili co następuje:

- dzielnice mieszkaniowe muszą zajmować w przyszłości najlepsze obszary w mieście pod względem topografii, słońca i zieleni,
- o ich wyborze będzie decydowało kryterium higieny,
- przyszłe osiedla będą miały rozsądną gęstość zaludnienia, odpowiadającą danej formie osadniczej,
- zabrania się prowadzenia zabudowy wzdłuż tras komunikacyjnych,
- dla każdego mieszkania należy ustalić minimum godzinne nasłonecznienie,
- budynki wysokie należy wykonywać zgodnie z nowymi technologiami, w takich odstępach, aby zapewnić im jak najwięcej zieleni,
- każda dzielnica musi zostać wyposażona w tereny zielone i rekreacyjne dla dzieci, młodzieży i dorosłych,
- piesi muszą używać innych ulic niż pojazdy (segregacja ruchu pieszego od kołowego), niezdrowe kwartały należy wyburzyć i zastąpić terenami zielonymi, dzięki czemu wzrośnie wartość graniczących z nimi bloków<sup>27</sup>.

Postulaty Karty Ateńskiej wykorzystano przede wszystkim w projektach odbudowy po 1945 roku, planowaniu miast satelitów i angielskich **New Towns**, na przykład takich jak: Milton Keynes rozpoczęte w 1967 roku, które położone pomiędzy Londynem a Birmingham odciążało aglomerację obu miast.

Podobne realizacje powstawały także we Francji, były to tzw. **villes nouvelles** budowane wg następujących zasad: 30 000-50 000 mieszkańców, niska średnia wieku, samodzielność zaplecza kulturowego, socjalnego i technicznego<sup>28</sup> i integracja starszych osiedli. Powstawanie nowych miast francuskich związane było ze wzrostem przyrostu naturalnego po II wojnie światowej (zahamowanego jeszcze w XVIII wieku) i urbanizacją. Jako przykład *villes nouvel-*

<sup>25</sup> Karta Ateńska, [w:] Themenportal Europäische Geschichte: [www.europa.clío-online.de](http://www.europa.clío-online.de), dostęp: 3.12.2012.

<sup>26</sup> Le Corbusier, *W stronę architektury*, Fundacja Centrum Architektury, Warszawa 2012, s. 251-288.

<sup>27</sup> Karta Ateńska, op.cit., § 23-67.

<sup>28</sup> W *villes nouvelles* powstających wokół Paryża samodzielność gospodarcza okazała się niemożliwa do osiągnięcia, W. Koch, op.cit., s. 422.

les można podać 5 podparyskich miast, leżących w Grande Couronne, zewnętrznym pierścieniu aglomeracji, ułożonych w Zone Naturelle d'Equilibre.

W latach 50. XX wieku procesy związane z nowymi miastami zostały opanowane przez **Grands Ensembles**, które swoje korzenie wywodzą jeszcze z przedwojennego założenia La Cité de la Muette à Drancy, zaprojektowanego przez Eugène Beaudouin, Marcela Lods'a i Jeana Prouvé między 1931 a 1934 rokiem dla l'Office public HBM de la Seine<sup>29</sup>, uchodzące we Francji za pierwsze osiedle tego typu (fot. 2).

Charakteryzując Grands Ensembles można je określić jako zbiorowiska wielkich monotonnych bloków na obrzeżach miast, często o niskiej jakości, źle wyposażonych. Przykładem takiego osiedla może być pierwsze osiedle bloków z wielkiej płyty Sarcelles (1954) pod Paryżem oraz Grigny również koło Paryża, które mają najwyższy wskaźnik samobójstw we Francji. W chwili obecnej osiedla te w dużej mierze zamieszkiwane są przez emigrantów, co przyczynia się do ich gettyzacji. Obronną ręką wychodzi tylko podparyskie Les-Courtilières, osiedle zaprojektowane w latach 1954-1960 przez Emile Aillaud na 1649 mieszkań i uformowane w trzy serpentyny 5-kondygnacyjnych, umieszczonych na palach bloków (fot. 3 i 4).

Tymczasem koncepcje opracowane przez Le Corbusiera oraz zawarte w Karcie Ateńskiej okazały się kapitalnym rozwiązaniem dla krajów Bloku Wschodniego, gdzie potrzeba nowych mieszkań była ogromna. Bloki mogły zapewnić mieszkanie wielu ludziom, uznano je więc za rozwiązanie idealne, a do tego wpisujące się w realizację komunistycznej gospodarki planowej<sup>30</sup>.

Budowano budynki wieloklatkowe i wielopiętrowe, wykonywane zazwyczaj w technologii wielkiej płyty. Bloki stawiano w zespołach, zwykle występujących w zabudowie rzędowej lub w swobodnej kompozycji.

W Europie Wschodniej powstanie charakterystycznych, podobnych do siebie bloków mieszkalnych datuje się na lata 60., 70. i 80. XX wieku. Osiedla bloków traktowane były przez ówczesne lokalne władze, jako wizytówka nowoczesności i często budowane *na akord*, co nie sprzyjało ich jakości. Brakowało też czasu na zagospodarowanie terenów wspólnych, a wybudowanie infrastruktury odkładano na plan dalszy.

Z tego powodu Corbusierowskie marzenie o *maszynie do mieszkania*, tu rozumianej jako budynki wraz z całym terenem osiedlowym wyposażonym w odpowiednią infrastrukturę, w krajach komunistycznych nie ziściło się. Tymczasem zespoły blokowe powstawały nie tylko w dużych miastach, gdzie ich obecność wydawała się uzasadniona, ale i w małych miasteczkach, a nawet wsiach, burząc ład kompozycyjny okolicy. *Wielkie odległości między ludźmi, wydarzeniami i funkcjami charakteryzują nowe obszary miast*<sup>31</sup>.

Innym charakterystycznym elementem urbanistyki krajów Bloku Wschodniego była budowa **miast socjalistycznych**, których zasadniczym celem było kolektywne mieszkanie, samokształcenie i samoopieka. Miasta te miały następujące zasadnicze cechy: charakter wyłącznie mieszkaniowy, podstawową jednostką był socjalistyczny kompleks mieszkaniowy

<sup>29</sup> Grand ensemble [http://fr.wikipedia.org/wiki/Grand\\_ensemble](http://fr.wikipedia.org/wiki/Grand_ensemble), dostęp: 3.12.2012.

<sup>30</sup> Wypowiedź Prof. H. Adamczewskiej-Wejchert w programie *30 minut z architekturą*, prod. polskiej, 1979-1981, TV domo+

<sup>31</sup> J. Gehl, *Life between buildings*, Arkitektens Forlag 2001, p. 48.

z zapleczem usługowym, szkoły i obiekty sportowe przeznaczone na 5 000-28 000 mieszkańców, jednostka podzielona była na osiedla po 1000-3000 mieszkańców, centralny plac, magistrała, jednolity i monotony wygląd ulic i domów<sup>32</sup>. Przykładem miasta socjalistycznego jest w Polsce **Nowa Huta**.

Kiedy powstawały największe założenia osiedlowe w krajach Bloku Wschodniego, na świecie po raz pierwszy dojrzała świadomość, że dalsze bezrefleksyjne wprowadzanie w życie modernistycznych zasad budowy przestrzennej miast, pomimo poprawy warunków sanitarnych i zwiększenia powierzchni mieszkalnej przypadającej na osobę, może doprowadzić do obniżenia jakości życia mieszkańców. Pierwszym, a zarazem zwrotnym punktem w dwudziestowiecznej myśli urbanistycznej była książka Jane Jacobs z 1961 roku *The death and life of great american cities*<sup>33</sup>, gdzie autorka przeciwstawiła się monotonnym przedmieściom sypialniom na rzecz pochwały starych dzielnic miejskich i ulicy miejskiej, jako struktury sprzyjającej kontaktom sąsiedzkim, poczuciu bezpieczeństwa, wygody i piękna. Podobne poglądy wyraził Jan Gehl w książce *Life between buildings*<sup>34</sup>, wydanej po raz pierwszy w 1971 roku, która miała zdecydowany wpływ na miasta skandynawskie.

W latach 60. XX wieku w Holandii rozpoczęła pracę fundacja o nazwie SAR (Stichting Architecten Research, Foundation for Architects Research), której założycielem i pierwszym dyrektorem (1965-1975) był N. John Habraken. Fundacja skupiała się nad zwiększeniem partycypacji społecznej w procesie projektowania i związana była ze strukturalizmem w architekturze<sup>35</sup>.

W 1977 roku został podpisany w Limie suplement do Karty Ateńskiej, zwany **również Kartą Machu Picchu**. Dokument ten w aspekcie mieszkalnictwa zakładał, co następuje: przywrócenie integracji funkcji miejskich, dotowanie mieszkalnictwa, jako skutecznego środka rozwoju społecznego, odnowienie dialektu architektonicznego w kontekście ciągłości tkanki miejskiej, przyznanie priorytetowej roli komunikacji publicznej<sup>36</sup>.

Lata 80. XX wieku przyniosły więc odrzucenie urbanistyki modernistycznej w Europie Zachodniej na korzyść powrotu do klasycznych definicji przestrzeni publicznej, wnętrza urbanistycznego, ulicy i placu, tkanki miejskiej. Urbanistyka zaczęła rozgrywać się na kompozycji przestrzeni pustych i zabudowanych, które wyraźnie rozgraniczono. Doszło do rehabilitacji dawnego, tradycyjnego miasta, negując tym samym modernistyczny obraz monofunkcyjnego osiedla. W zabudowie mieszkaniowej powszechnym modelem stała się zabudowa obrzeżna, odgradzająca wewnątrz kwartału od publicznej ulicy. **Za koniec epoki CIAM uważa się datę 15 lipca 1972 roku, kiedy to wyburzono osiedle Pruitt-Igoe.**

W 1976 roku **Leon Krier** zaprojektował Quartier de la Villette w Paryżu – jako *miasto w mieście* dla 15 000 mieszkańców, w którym odrzucił założenia Karty Ateńskiej dotyczące segregacji funkcji miejskich i umieszczania ich razem w wielkiej miejskiej strukturze. Bu-

<sup>32</sup> W. Koch, op.cit. s. 423.

<sup>33</sup> J. Jacobs, *The Death and Life of Great American Cities*, Vintage Books, A Division of Random House, INC. New York 1992.

<sup>34</sup> J. Gehl, op.cit.

<sup>35</sup> K. Bosma, D. van Hoogstraten, M. Vos, *Housing for millions. John Habraken and the SAR (1960-2000)*, NAI Publishers, Rotterdam 2001, p. 374.

<sup>36</sup> M.V. Lampugnani, op.cit., p. 236.

dynki wzorował na historycznych archetypach i elementach detalu, co nadało im nostalgiczny wydźwięk.

Tego typu myślenie stało się podstawą działania zdynamizowanego w latach 90. XX wieku ruchu pod nazwą **Nowy Urbanizm** (New Urbanism)<sup>37</sup>, który uznać można za wykładnię urbanistyki ponowoczesnej, przy równoczesnym współistnieniu nurtu modernistycznego, opowiadającego się współcześnie za działaniami prośrodowiskowymi. Nowy Urbanizm opiera się przede wszystkim na tradycji urbanistycznej, ale czerpie z niej tylko te wzorce, które spełniły kryterium trwałości. Ruch zaleca budowanie wysokiej klasy przestrzeni dla pieszych, mieszanie funkcji budynków, zwartość i przenikalność struktur zabudowy<sup>38</sup>. Swoje doświadczenia i zalecenia opiera nie tylko na studiach historycznych, ale także na własnych badaniach naukowych dotyczących miejskości i istoty sąsiedztwa. Nowy Urbanizm realizuje się przez setki innowacyjnych projektów planistycznych (pierwsze w Stanach Zjednoczonych – Seaside Floryda (1984-1991), w Europie Poundbury, Dorset (od 1993 roku) oraz działalność przez Congress for the New Urbanism (CNU, [www.cnu.org](http://www.cnu.org)), gdzie można znaleźć między innymi spis *Kanonów Architektury Zrównoważonej i Urbanistyki* (Canons of Sustainable Architecture and Urbanism).

W krajach wysoko rozwiniętych pojawiła się więc dalsza krytyka Grands Ensembles, które poddawano wyburzeniom lub modernizacjom. Dobrym przykładem tego typu rewitalizacji wielkiej dzielnicy mieszkaniowej jest amsterdamskie osiedle Bijlmeer.

Jednak w dawnych krajach komunistycznych problem mieszkaniowy, w tym ciągły deficyt mieszkań (oprócz Niemiec Wschodnich), nie pozwolił na likwidację wielkich osiedli mieszkaniowych. Równocześnie najpowszechniejszym typem zabudowy stało się jednak budownictwo jednorodzinne tworzące wokół miast rozległe *suburbia*, co przyczyniło się do powstania negatywnego zjawiska, jakim jest *proces suburbanizacji*.

Mając na uwadze te oraz inne problemy, np.: wyludnienie, degradację centralnych dzielnic miejskich, znaczne zanieczyszczenie i zniszczenie środowiska, utratę tożsamości miast Europejska Rada Urbanistów wydała w 2003 roku **Nową Kartę Ateńską** pt.: *Wizja miast XXI wieku*<sup>39</sup>.

Karta została podzielona na dwie części, z których pierwsza – część A – nosi tytuł *Wizja*, a część B 1 – *Problemy i wyzwania*, część B 2 – *Zaangażowanie urbanistów*. Słowem kluczowym Nowej Karty Ateńskiej jest *spójność*. Wydaje się, że rzeczywiście, patrząc na problemy współczesnych miast i osiedli, słowo to powinno definiować najważniejsze dążenia i określać kierunki działań podejmowanych na gruncie urbanistyki miejskiej. Spójność powinna być istotą wszelkich podejmowanych przedsięwzięć. Karta pojęcie to przedstawiła z wielu punktów widzenia, takich jak: spójne miasto, spójność społeczna, ekonomiczna i środowiska, synteza przestrzenna<sup>40</sup>.

<sup>37</sup> Leon Krier jest jednym z przedstawicieli tego ruchu.

<sup>38</sup> J. Kronenberg, T. Bergier, (red. nauk.), *Wyzwania zrównoważonego rozwoju w Polsce*, Wydawnictwo Sędzimir, Wrocław 2010, s. 237.

<sup>39</sup> Nowa Karta Ateńska została przyjęta przez Europejską Radę Urbanistów w maju 1998 roku na międzynarodowej konferencji w Atenach. Zdecydowano wówczas, że E.R.U. będzie aktualizować Kartę co cztery lata. Niższy dokument, przygotowany przez komitet redakcyjny E.R.U., jest wynikiem takiej aktualizacji. Nowa Karta Ateńska, Europejska Rada Urbanistów, 2003.

<sup>40</sup> Ibidem.

Okazuje się, że obecnie  $\frac{3}{4}$  populacji europejskiej zamieszkuje w miastach, stąd *projektowanie urbanistyczne będzie kluczowym czynnikiem w procesie odnowy miast przełamując izolację poszczególnych części miasta, umacniając specyficzny dla danego miasta charakter zabudowy i przeciwstawiając się tendencjom jej uniformizacji*<sup>41</sup>.

Polityka przestrzenna obejmować powinna następujące pola działania: odrodzenie projektowania urbanistycznego, rehabilitację tych fragmentów tkanki miasta, które powstały w oderwaniu od potrzeb człowieka lub uległy degradacji, ułatwienie osobistych kontaktów mieszkańcom, zapewnienie indywidualnego i zbiorowego poczucia bezpieczeństwa w mieście, tworzenie unikalnego charakteru miejskiego – *genius loci* miasta, troskę o wysoki poziom estetyczny całego miasta, ochronę przez planowanie elementów przyrody i dziedzictwa kulturowego i rozszerzenie sieci terenów otwartych<sup>42</sup>.

Karta zdecydowanie opowiada się za działaniami na rzecz europejskiego miasta klasycznego, które obecnie poprzez rozwój sieci transportu i infrastruktury, rozczłonkowanie i degradację terenów, traci swój niepowtarzalny charakter, granice i tożsamość. W tym kontekście osiedle mieszkaniowe powinno jawić się jako wartościowy czynnik budujący miasto i jego tożsamość, a nie monofunkcyjne, odhumanizowane terytorium.

W 2007 roku na Nieformalnym Spotkaniu Ministrów Państw Członkowskich Unii Europejskiej ds. Rozwoju Miast i Spójności Terytorialnej, które odbyło się 24-25 maja uchwalono następny dokument tego typu, tzw. **Kartę Lipską**<sup>43</sup>. Za hasło przewodnie Karty uznano, że *Europa potrzebuje silnych miast i regionów, w których dobrze się żyje*<sup>44</sup>, ponadto zawarto w niej wspólne i spójne zasady zrównoważonego rozwoju dla miast członkowskich Unii, które w skrócie można opisać następująco:

- zapewnienie i tworzenie wysokiej klasy przestrzeni publicznych, zwłaszcza przez dobry standard budownictwa, w tym poszanowanie budownictwa historycznego,
- dostęp do zrównoważonego, wygodnego i w miarę taniego transportu publicznego,
- modernizacja i budowa sieci ciągów pieszych i rowerowych,
- ograniczenie komunikacji indywidualnej,
- zwiększenie efektywności energetycznej budynków, zwłaszcza wielkopłytowych,
- tworzenie wysokiej jakości edukacji i podnoszenie świadomości społecznej od przedszkola do szkoły wyższej,
- partycypacja społeczna.

Karta Lipska zobowiązuje także i nasz kraj do przyjęcia opisanych powyżej zasad.

Duże znaczenie dla realizacji tego typu celów będzie miała też działalność lokalna typu **placemaking** (wzorowana na działalności nowojorskiej organizacji PPS – Project for Public Spaces), reprezentująca detaliczne podejście do przedstawionej problematyki na wybranych osiedlach wielorodzinnych i przestrzeniach miejskich oraz przyczyniająca się do współdziałania projektantów, zarządców przestrzeni ze społecznościami lokalnymi.

<sup>41</sup> Ibidem.

<sup>42</sup> Ibidem.

<sup>43</sup> Karta Lipska, Ministerstwo Rozwoju Regionalnego, <http://www.mrr.gov.pl>, dostęp: 3.12.2012.

<sup>44</sup> Ibidem.

## Podsumowanie

Każda z przedstawionych nowych idei zamieszkiwania powstała w odpowiedzi na krytykę odpowiadającego jej stanu aktualnego lub potrzeby poszukiwania lepszych wzorców.

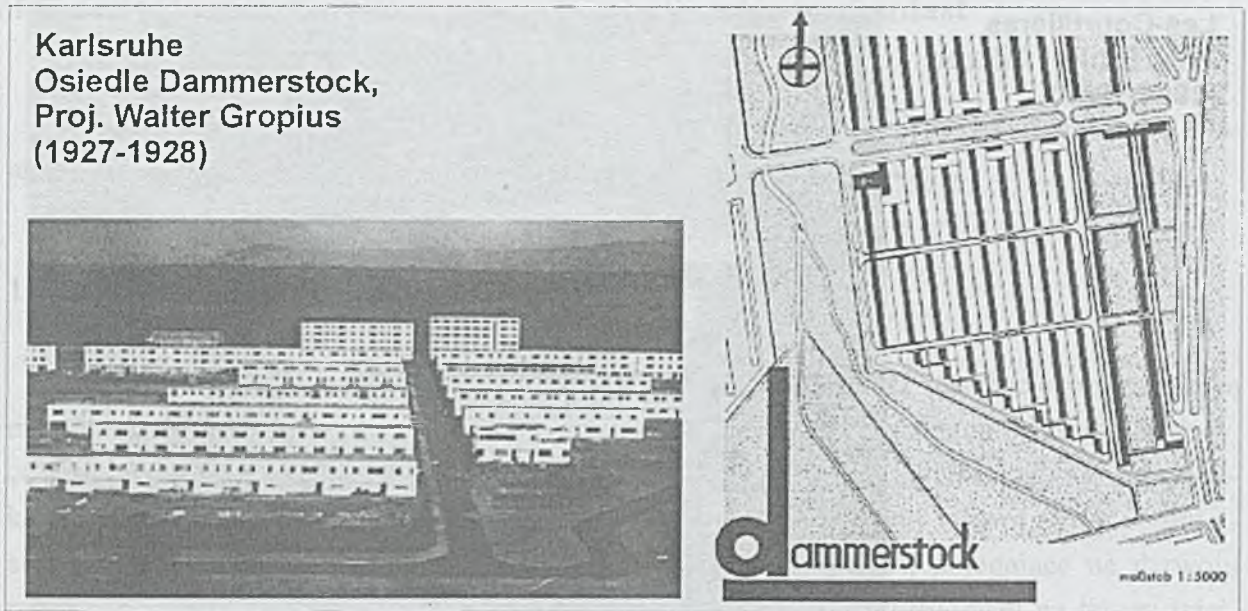
Krytyka XIX-wiecznej, ścisłej zabudowy miast doprowadziła do stworzenia wielu różnych idei miejskich, w końcu jednak za najlepsze antidotum uznano modernistyczne zasady formowania miast i osiedli. Sposób ten, odpowiednio zaadaptowany do warunków lokalnych, został zastosowany w wielu krajach świata, w tym także i w Polsce, gdzie zaowocował powstaniem wielu kompleksów mieszkaniowych.

Na świecie idea wielkich zespołów blokowych umarła wraz z wyburzeniem w 1972 roku osiedla Pruitt-Igoe, w naszym kraju, ze względu na permanentny brak mieszkań, żyła jeszcze długie lata, aż do transformacji ustrojowej w 1989 roku, po której budowano już tylko obiekty zaczęte wcześniej.

Dziś, kiedy historia idei mieszkaniowych właściwie zatacza koło, znów ważna staje się ludzka skala zabudowy, jej zwartość i spójność.

Wielkie osiedla mieszkaniowe, które ciągle są obecne w tkankach polskich miast, wymagają odnowy i dostosowania do współczesnej jakości życia, określonej przez Nową Kartę Ateńską oraz Kartę Lipską. Wymagają zrównoważonego podejścia, które pozwoli stworzyć w nich takie przestrzenie, w których po prostu *dobrze się żyje*.

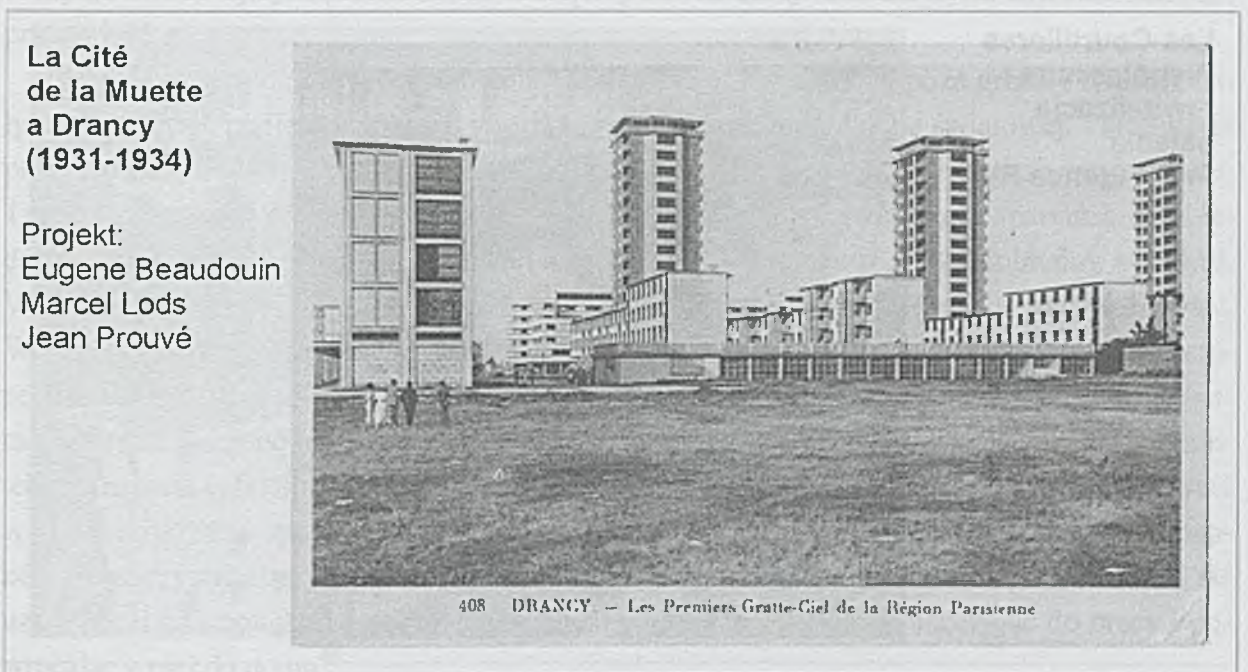




Fot. 1. Karlsruhe, Osiedle Dammerstock, 1927-1928

Photo. 1. Karlsruhe, Dammerstock Estate, 1927-1928

Źródło: Dammerstock Mustersiedlung des "Neuen Bauens" in Karlsruhe, katalog, Stadt Karlsruhe, 1997.



Fot. 2. Drancy, pierwsze osiedle typu Grands Ensembles, 1931-1934

Photo. 2. Drancy, the first Grands Ensembles type estate, 1931-1934

Źródło: Housing Prototypes.Org, dostęp: 27.05.2013.

**Les-Courtilières**  
**Proj. Emile Aillaud**  
**(1954-1960)**



Fot. 3. Les-Courtilières, 1954-1960

Photo. 3. Les-Courtilières, 1954-1960

Źródło: <http://agencerva.com/projets/projet/pantin#prev> dostęp: 27.05.2013.

**Les-Courtilières**  
**Współczesna**  
**rewitalizacja**  
**osiedla**  
**Proj. Agence RVA**



Fot. 4. Les-Courtilières, współczesna rewitalizacja osiedla, projekt: Agence RVA

Photo. 4. Les-Courtilières, present day revitalization of the estate, project: Agence RVA

Źródło: La renaissance du „Serpentin” de Pantin, [www.blog-habitat-durable.com](http://www.blog-habitat-durable.com), 3.01.2013, dostęp: 27.05.2013.

## 1.2. Osiedla mieszkaniowe w procesach rozwojowych miast

Do aktualnych procesów zachodzących w miastach zaliczyć należy suburbanizację, miasto kompaktowe, kurczenie się miast oraz koncepcję – filozofię *slow city*.

### 1.2.1. Przyczyny i rozwój suburbanizacji

Idee rozwojowe osiedli mieszkaniowych zapoczątkowane przez rewolucję przemysłową nie przyniosły jedynie po raz pierwszy rozdzielenia miejsca zamieszkania od miejsca pracy, co stało się wkrótce najbardziej charakterystyczną cechą nowoczesnych miast, ale zapoczątkowały też zjawisko **suburbanizacji**, czyli wyludniania się centrum i rozwój strefy podmiejskiej. Łącznie z suburbanizacją następuje zjawisko **urban sprawl**, polegające na rozwoju rozległych przedmieść oraz ekspansji zabudowy mieszkaniowej i usługowej na tereny wiejskie, często daleko poza zwarte strefy zabudowy miejskiej. Proces ten dotyczy wielu regionów świata i jest charakterystyczny zarówno dla miast krajów rozwiniętych, jak i dla wielkich ośrodków miejskich krajów rozwijających się, w każdym z nich przybierać może jednak inne formy i dotyczyć różnych warstw społecznych<sup>45</sup>.

Impulsem do ekspansji zabudowy miejskiej zarówno dla miast europejskich, jak i amerykańskich był rozwój środków komunikacji, najpierw kolei, a potem samochodu. Miasta europejskie rozwijały się wzdłuż linii kolejowych, która wyznaczała nowe kierunki rozwoju przedmieść.

Wielkie znaczenie dla procesu przenoszenia funkcji mieszkalnej poza granice miasta miały także decyzje podjęte w krajach wysoko rozwiniętych po II wojnie światowej. Planowanie przestrzenne lat 50. XX wieku koncentrowało się głównie na odbudowie zniszczonych miast. Typowe dla tego okresu było stosowanie jak najprostszyc, a nawet wręcz spartańskich układów przestrzennych i budowanie na nich budynków wyposażonych w minimalny standard. Wstępnie budynki zniszczone podczas wojny odbudowywano w istniejących granicach miast. Wkrótce jednak pod koniec lat 50. XX wieku centra miast zostały zawładnięte przez deweloperów, co wyparło budownictwo mieszkaniowe na przedmieścia. Wizja Le Corbusiera o separacji miejsca pracy od miejsca zamieszkania została tym samym zrealizowana, ale w tym kontekście nabrała całkiem nowego znaczenia. Nudne, monotonne przedmieścia zaczęły wyrastać w niekontrolowany sposób jak „grzyby po deszczu”, gdy tymczasem szklane wieżowce banków i towarzystw ubezpieczeniowych zajmowały historyczną tkankę miejską. Ludzie stali się uzależnieni od samochodu, w którym spędzali coraz więcej czasu, dojeżdżając do pracy i powracając z niej do domu<sup>46</sup>.

<sup>45</sup> Okazuje się (M. Czerny, *Globalizacja a rozwój*, Warszawa 2005), że najwcześniej suburbanizacja miała miejsce w XVIII-wiecznym Londynie. Nowa burżuazja angielska – właściciele fabryk i kupcy – zapragnęła mieszkać w ładnych domach z dala od brudnych i zatłoczonych terenów przemysłowych. Burżuazja zaczęła wkrótce opuszczać dzielnicę przemysłową. Pod Londynem, a potem przy innych miastach angielskich zaczęły powstawać nowe domy zamożnych obywateli. Pierwsze suburbia niewątpliwie były więc tworzone przez warstwę zamożną.

<sup>46</sup> M.V., Lampugnani, op.cit., p. 184.

Fenomen ten pojawił się przede wszystkim w Stanach Zjednoczonych<sup>47</sup>. W Europie sytuacja wyglądała trochę lepiej, jednak takie idee planowania miejskiego znalazły podatny grunt w ówczesnych Niemczech Zachodnich i Francji (Grands Ensembles).

Równolegle w Polsce, opracowując idealną wizję dla rozwijającej się tkanki miejskiej a zwłaszcza dla wielkich zespołów osiedlowych, Oskar Hansen (wraz ze Svenem Hatloyem i Zofią Hansen) stworzył tzw. Linearny System Ciągły (LSC), który zakładał zamianę miast centrycznych na linearne i podział kraju na pasmo Wschodnie, Mazowieckie, Pasma Zachodnie I i Zachodnie II. Projektantowi zależało również na połączeniu strefy przemysłowej, komunikacyjnej i mieszkaniowej w jeden spójny organizm, który umożliwiłby mieszkańcom życie w komfortowych, higienicznych warunkach, a jednocześnie nie stanowił zagrożenia dla środowiska. Na podstawie swojej wizji Hansen opracował projekty dwóch osiedli: im. Juliusza Słowackiego w Lublinie w 1964 roku oraz Przyczółka Grochowskiego w Warszawie w 1963 roku<sup>48</sup>.

LSC spotkał się z dużą krytyką i zarzucano mu przede wszystkim, że nie uwzględnia istniejących warunków komunikacyjnych, tworzy nowy plan zagospodarowania przestrzennego kraju i aspekt socjologiczny, że równa zhierarchizowane społeczeństwo.

Współcześnie ekspansję zabudowy miejskiej na obszary leśne i rolnicze, przylegające do zwartej strefy miejskiej, obserwować można na całym świecie. Szczególnie intensywnie zaznacza się ona wokół dużych aglomeracji miejskich już niezależnie od poziomu rozwoju kraju, w którym miasto się znajduje. W przypadku miast amerykańskich lub europejskich na obrzeża ośrodków miejskich przenoszą się ludzie o wyższych od średniej dochodach, w przypadku miast krajów rozwijających się w procesie tym uczestniczy także ludność uboga, często świeżo przybyli do miasta imigranci ze wsi. W każdym przypadku następuje proces rozszerzania obszaru zurbanizowanego kosztem innych form użytkowania (łąk, lasów, wód i pól uprawnych)<sup>49</sup>.

Wyróżnia się dwa rodzaje suburbanizacji: wewnętrzną i zewnętrzną. Suburbanizacja wewnętrzna zachodzi wówczas, gdy ludność przemieszcza się w ramach granic administracyjnych miasta, jej forma zewnętrzna wskazuje na przemieszczanie się ludności poza granice administracyjne miasta. Suburbanizacja wewnętrzna jest możliwa dzięki istnieniu w miastach dużych terenów niezainwestowanych lub, jak ma to miejsce na Śląsku, także poprzemysłowych, a aktualnie rekultywowanych. Niektórzy badacze<sup>50</sup> wskazują, że jest to także efekt dużego liberalizmu lub inaczej mówiąc, braku koordynacji polityki planistycznej. Inni natomiast<sup>51</sup> poddają ciekawy pomysł, by przy próbach definicji suburbanizacji wewnętrznej starać

<sup>47</sup> Przykładem może być tu Boston, gdzie w 1958 roku przeprowadzono plan przebudowy miasta, który zakładał 85% wyburzeń istniejącej tkanki miejskiej, rewaloryzację kilku zabytków i przeniesienie funkcji mieszkaniowej na suburbia. Odpowiedzialni za realizację planu byli: N. Aldrich, Pietro Belluschi, José Luis Sert i Hugh Stubbins. M.V., Lampugnani, op.cit., p. 185.

<sup>48</sup> O. Hansen., *Zobaczyć świat*, Zachęta Narodowa Galeria Sztuki, Warszawa 2005, Muzeum ASP w Warszawie, 2005, s. 1-270 i D. Crowley, *Krajobrazy zimnej wojny*, [w:] *Autoportret* 2 (34) 2011, s. 53.

<sup>49</sup> M. Czerny, *Globalizacja a rozwój*, Warszawa 2005.

<sup>50</sup> P. Lorens, *Problem suburbanizacji*, Biblioteka Urbanisty 7, Warszawa 2005, s. 329.

<sup>51</sup> T. Parteka, *Warunki transformacji zdegradowanych struktur miejskich w procesie suburbanizacji*, [w:] Lorens P., ibidem, s. 120-124.

się także zredefiniować pojęcie centrum miasta, które w aspekcie przemieszczania się ludności i powstawania centrów handlowych na przedmieściach pustoszeje i traci na znaczeniu.

Według autorki suburbanizacja wewnętrzna może być czynnikiem chroniącym miasto przed jego dalszą, niekontrolowaną ekspansją na tereny wiejskie, co w myśl założeń Karty Ateńskiej z 2003 roku może nadać tkance miejskiej bardziej spójny charakter. Suburbanizacja tego typu w rachunku ekonomicznym, zwłaszcza mając na uwadze budowę infrastruktury dla nowych osiedli mieszkaniowych, jest bardziej opłacalna. W sposób oszczędniejszy traktuje tereny miejskie. Często również bardziej logicznie stara się wpisać swoim wyrazem architektonicznym w istniejącą przestrzeń. Należy jednak w jej przypadku, bardziej nawet niż w przypadku suburbanizacji zewnętrznej, zwracać uwagę na zrównoważony rozwój, pozwalający zachować tak ważne dla mieszkańców rekreacyjne tereny zielone.

Spółdzielnie mieszkaniowe budując nowe domy mieszkalne w ramach swoich zasobów istniejących, mogą skutecznie przyczynić się do zagęszczenia struktury miejskiej i zahamowania chociaż w niewielkim stopniu procesu suburbanizacji miasta centralnego.

Na szczęście polska strefa podmiejska nie zdążyła jeszcze tak bardzo się rozprzestrzenić jak na Zachodzie i powstaje wciąż w niedalekiej odległości od miasta centralnego, często ze względu na brak połączeń drogowych<sup>52</sup>. Na mniejszą skalę i intensywność tego zjawiska ma także wpływ brak wieloletnich procesów rynkowych. Polskie procesy suburbanizacyjne są więc podobne do tych zachodzących w innych miastach środkowoeuropejskich, by wymienić tu tylko Brno, Sofię czy ośrodki wschodniemieckie. Zjawisko to największe znaczenie i rozmiar przybiera w aglomeracji warszawskiej.

### 1.2.2. Compact city

Obserwacje negatywnych procesów zachodzących w miastach, a zwłaszcza *urban sprawl* doprowadziły do stworzenia idei starającej się im zapobiec o nazwie *compact city*, wpisującej się w założenia rozwoju zrównoważonego.

Za *compact city* uważa się miasto, które charakteryzuje się następującymi cechami ma: zrewitalizowane centrum, wysoką gęstość zabudowy, mieszane funkcje terenów miejskich oraz liczne usługi. Compact city wspomaga też ruch pieszy i rowerowy, zmniejszanie dystansów pomiędzy pracą a mieszkaniem, budowę obiektów wielofunkcyjnych.

Idea ma służyć przede wszystkim zatrzymaniu niekontrolowanego rozlewania się miast na tereny podmiejskie, obniżeniu emisji spalin samochodowych, zmniejszeniu zużycia energii, regeneracji dzielnic miejskich, wprowadzaniu nowej lub odbudowie istniejącej infrastruktury, ulepszeniu transportu publicznego. Miasto zwarte ma zarówno obrońców, jak i przeciwników,

<sup>52</sup> Pomiarami suburbanizacji w Polsce, stosując tzw. metodę Perkala, zajmuje się prof. J. Runge. J. Runge, *Społeczno-gospodarcze oraz przestrzenne przejawy suburbanizacji w województwie śląskim*, [w:] Słodczyk J. (red.) *Procesy suburbanizacji w wybranych miastach Polski*, Studia Miejskie, tom 3, Wydawnictwo Uniwersytetu Opolskiego, Opole 2011, s. 55-65.

którzy wskazują na brak dowodów na jego rzeczywistą opłacalność oraz preferencje mieszkańców skupiające się na domu z ogródkiem za miastem<sup>53</sup>.

Nie da się stworzyć jednego, zwartego wzoru miasta. Podjęty dyskurs może natomiast przyczynić się do próby przystosowania cech miasta zwartego do różnego typu warunków lokalnych.

Z *compact city* łączy się też w pewnym stopniu obserwowany obecnie ruch **selfmade city**, przejawiający się między innymi w Berlinie<sup>54</sup>, gdzie społeczności lokalne (na użytek własny) podjęły się zadania budowania obiektów wielofunkcyjnych i mieszkalnych na wolnych działkach miejskich, stwarzając w ten sposób uzupełnienie zabudowy istniejącej, dodając nową infrastrukturę, odpowiadającą na konkretne zapotrzebowanie społeczne, a tereny przydomowe traktując jako przestrzenie publiczne służące wszystkim.

Takie myślenie o mieście wymaga dużej świadomości i odwagi społecznej, przyczynia się jednak do ochrony przed zabudową wielu terenów podmiejskich.

### 1.2.3. Shrinking cities – kurcząca się miasta

Oprócz procesu rozlewania się miast, równolegle obserwuje się proces kurczenia się miast tzw. **shrinking city**. Problem ten nie jest problemem nowym. Wojny, epidemie, naturalne klęski oraz kryzysy ekonomiczne dziesiątkowały niejednokrotnie już populacje na całym świecie. Obecny proces kurczenia się miast rozpoczął się w Wielkiej Brytanii i Stanach Zjednoczonych po II wojnie światowej. W latach 70. XX wieku wraz z początkiem odprzemysłowienia (deindustrializacji), kiedy to wiele miast straciło siłę napędową swojego dotychczasowego rozwoju, dotarł do innych krajów świata, nie wyłączając krajów azjatyckich<sup>55</sup>. W latach 70. i 80. XX wieku co szóste miasto świata uważane było za kurcząca się. W Europie istnieje wiele obszarów, gdzie można obserwować ten proces. Są to na przykład tereny przemysłowe, takie jak: Zagłębie Ruhry w Niemczech, Midlands w Anglii czy francuskie Lorraine.

Upadek Związku Radzieckiego i innych państw Bloku Wschodniego przyczynił się do obniżenia przyrostu naturalnego i migracji spowodowanych transformacjami ustrojowymi. W obecnych latach ponad 200 wielkich miast doświadcza spadku liczby populacji. Główne regiony nowych państw członkowskich Unii Europejskiej – 35 na 55 – doświadczają kurczenia się<sup>56</sup>. 55 z 211 regionów ze starej Unii 15 państw odnotowało już spadek ludności w drugiej połowie lat 90. XX wieku.

Pod koniec lat 80. XX wieku socjologowie Hartmut Häußermann i Walter Siebel po raz pierwszy sformułowali przypuszczenie, według którego miasta dotknięte kryzysem mogą sta-

<sup>53</sup> A. Polit, *Idea miasta zwartego a rzeczywistość*, Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, Czasopismo Techniczne, z.14, 6-A/2010, s. 85-91.

<sup>54</sup> K. Ring, AA PROJECTS und Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Berlin (eds.), *Selfmade city. Berlin: Self-Initiated Urban Living And Architectural Interventions*, Jovis, Berlin 2013.

<sup>55</sup> S. Kabisch, *Shrinking cities in Europe – reshaping living conditions in pos-communist cities – experiences from Eastern Germany*, [in:] Komar B., Kucharczyk-Brus B. (eds.), *Housing and environmental conditions in post-communist countries*, Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice 2007, p. 176.

<sup>56</sup> S. Kabisch, op.cit., s. 177.

nowić nowy model rozwoju. Został on przez nich nazwany **kurczącym się miastem** (*schrumpfende Stadt*)<sup>57</sup>.

W opublikowanej w 1987 roku książce pt.: *Neue Urbanität*<sup>58</sup> postawili tezę, że dominująca polityka nastawiona na wzrost gospodarczy i wzrost populacji przyczynia się do zaostrzenia problemów związanych z procesami kurczenia. Początkowo procesy te postrzegane były przez badaczy jako czasowe problemy, które uda się pokonać, a dotknięte przez kryzys miasta, po jakimś czasie, wrócą na ścieżkę wzrostu ekonomicznego i demograficznego. Nie powstała wówczas szeroka dyskusja w wymiarze politycznym i naukowym, doświadczenia następnych lat pokazały jednak jak bardzo jest ona potrzebna.

Rok 2000 przyniósł raport zawierający analizę i prognozę rozwoju rynku mieszkaniowego we Wschodnich Niemczech (KWSL 2000)<sup>59</sup>, w którym najbardziej wstrząsającą opinią publiczną była wiadomość, że ponad 1 milion mieszkań na terenie byłego NRD stoi pustych, z tendencją rosnącą. Zatem dopiero od tego czasu problem kurczących się miast zaczął być szeroko omawiany.

Naukowcy w różny sposób interpretują pojęcie kurczącego się miasta. Z perspektywy planowania miejskiego jest ono definiowane jako miasto, które charakteryzuje się zmniejszającą się liczbą mieszkańców i pogarszającą się sytuacją gospodarczą<sup>60</sup>.

Inni badacze tego zagadnienia widzą w nim raczej proces społeczno-przestrzennej restrukturyzacji w warunkach stale zmniejszającej się liczby mieszkańców. W tym rozumieniu pogarszająca się sytuacja gospodarcza stanowi jedną z wielu przyczyn kurczenia się miasta, obok suburbanizacji czy przejścia demograficznego<sup>61</sup>. Obecnie proces kurczenia się miast można uznać już za fenomen epokowy i globalny.

**Zjawisko kurczenia się miast dostrzegalne jest także i w Polsce**, gdzie maleje liczba i udział mieszkańców miast w ogólnej liczbie ludności kraju. Dane na koniec 2010 roku wskazują, że ludność miejska stanowi niespełna 61% (w 2000 roku prawie 62%), natomiast sukcesywnie rośnie liczba ludności mieszkającej na obszarach wiejskich<sup>62</sup>. Prognozy GUS-u wskazują, że trend ten będzie się utrzymywał, dlatego też w perspektywie dwóch kolejnych dekad należy się liczyć ze znaczącym ubytkiem liczby mieszkańców. Przewiduje się, że Poznań, który w 1990 roku liczył blisko 590 tys. mieszkańców, a obecnie zamieszkiwany jest przez 553 tys. osób, a w ciągu kolejnych dwóch dekad stanie się miastem liczącym 485 tys. mieszkańców. Podobny los czeka inne duże miasta. Gdańsk, zamieszkiwany obecnie przez 456 tys. osób, w 2030 roku przypuszczalnie będzie liczył ok. 362 tys. ludzi. Katowice, które liczą dziś 308 tys. mieszkańców, za dwie dekady staną się miejscowością liczącą jedynie

<sup>57</sup> H. Häußermann, W. Siebel., *Die Schrumpfende Stadt und die Stadtsoziologie*, [in:] *Soziologische Stadtforschung. Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie. Sonderheft 29*, 1988, s. 79-94.

<sup>58</sup> A. Cieśla, *Co to jest kurczące się miasto?* Artykuł nieopublikowany, dostępny na <http://drc.com.pl>, 16.08.2011.

<sup>59</sup> KWSL Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Ländern – Bericht der Kommission. Kommission Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Ländern, Berlin BMVBW (2000).

<sup>60</sup> Ch. Haller, *Plädoyer für klare Begrifflichkeiten im Stadtumbauprozess*, [in:] *Städte im Umbruch: das Online Magazin für Stadtentwicklung, Stadtschrumpfung, Stadtumbau & Regenerierung*. 1/2004, s. 47-51. [www.schrumpfendestadt.de/magazin/0401/8haller.htm](http://www.schrumpfendestadt.de/magazin/0401/8haller.htm), dostęp: 16.08.2011.

<sup>61</sup> K. Grossmann *Am Ende des Wachstumsparadigmas? Zum Wandel von Deutungsmustern in der Stadtentwicklung. Der Fall Chemnitz, Bielefeld 2007*, s. 268.

<sup>62</sup> GUS.

229 tys. osób. Ubytek liczby mieszkańców będzie można obserwować również w Krakowie i Warszawie.

Jako główne powody występowania tego zjawiska w Polsce podaje się: transformację ustrojową, prywatyzację, przywrócenie mechanizmów rynkowych, bezrobocie, upadek spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego<sup>63</sup>, ucieczkę mieszkańców miast na przedmieścia, ujemny przyrost naturalny.

Konkurencyjny w stosunku do rynku deweloperskiego rozwój spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego może stanowić ważny element hamujący nie tylko zjawisko suburbanizacji, ale także kurczenie się miast. Podnoszenie jakości przestrzeni osiedlowych (w myśl stworzenia nowoczesnej i bogatej oferty dostępnej dla mieszkańców w każdym wieku) nie wpływa tylko na atrakcyjny wizerunek samego osiedla, ale może i oddziaływać pozytywnie na współczesne procesy miastotwórcze.

#### 1.2.4. Slow city

Dynamiczny rozwój miast i osiedli XX wieku, zmęczenie narzuconym pośpiesznym trybem życia przyniosło *nową filozofię miasta*, znaną pod nazwą: Slow city.

Ruch Cittaslow narodził się w 1999 roku z pomysłu Paolo Saturniniego, burmistrza Greve di Chianti we Włoszech i burmistrzów innych niewielkich miasteczek i przyjęty został przez Prezydenta Slow Food w celu rozszerzenia filozofii Slow Food na społeczności lokalne, przybliżenia ich do koncepcji dobrego życia oraz przeniesienia tej koncepcji w praktyce do życia codziennego.

Stowarzyszenie składa się z władz administracyjnych miast liczących mniej niż 50 000 ludności, które zobowiązały się pracować nad poprawą jakości życia ich mieszkańców. Aby stać się jednym z miast Cittaslow, należy spełnić liczne podstawowe parametry, dotyczące 6 dziedzin wypunktowanych w *Manifeście* ruchu: ochrony środowiska (m.in. systemu kontroli jakości powietrza, wspierania rozwoju alternatywnych źródeł energii), infrastruktury miejskiej (m.in. tworzenia publicznych obszarów zieleni, przywrócenia oryginalnych warunków historycznych zabudowy miejskiej, stworzenie infrastruktury miejskiej sprzyjającej wygodzie i funkcjonalności życia mieszkańców, dostosowanie przestrzeni architektonicznych do poruszania się osób niepełnosprawnych), produktów lokalnych (m.in. przeprowadzania corocznych spisów typowych produktów, wdrażania programów edukacji smaku), turystyki i promocji (m.in. gościnności, istnienia dobrze oznaczonych tras turystycznych) itp.<sup>64</sup>

Cittaslow rozszerzyła swoje działanie szeroko poza Włochy. W 2006 roku krajowe sieci Cittaslow zaistniały w Niemczech, Norwegii i Wielkiej Brytanii. W połowie 2009 roku w czternastu krajach co najmniej jedno miasto oficjalnie akredytowało do społeczności Cittaslow. Polskimi miastami należącymi do Cittaslow są następujące: Biskupiec, Reszel, Lidzbark Warmiński, Bisztynek, Nowe Miasto Lubawskie – wszystkie na Warmii i Mazurach oraz Murowana Goślina w Wielkopolsce.

<sup>63</sup> M. Ślaska, *Problem kurczących się miast*, Uniwersytet Śląski, artykuł opublikowany na [www.insilesia.pl](http://www.insilesia.pl).

<sup>64</sup> Slow cities and the slow movement, [www.slowmovement.com](http://www.slowmovement.com); [www.reszel.ne](http://www.reszel.ne), dostęp: 16.08.2011.



## Podsumowanie

Procesy miastotwórcze uwarunkowane są sytuacjami wynikającymi nie tylko z samej problematyki miejskiej, ale także łączą się z demografią, starzeniem się społeczeństw oraz również wynikają ze zjawisk incydentalnych, w rodzaju wojen i epidemii. Mogą także zaczynać się od inicjatyw oddolnych, czyli być sprowokowane przez samych mieszkańców.

To, w jakim kierunku podąży współczesne miasto, zależy będzie od jego atrakcyjności, oferty miejsc pracy, równowagi między strefami zabudowanymi a terenami wypoczynkowymi, rozbudową różnorodnej infrastruktury, dostępności komunikacji i łatwej dostępności pieszej.

Spełnienie wymienionych czynników stanowić też będzie kryterium rozwoju osiedla mieszkaniowego, które przecież to miasto buduje.



## 2. CHARAKTERYSTYKA ROZWOJU SPÓŁDZIELCZOŚCI MIESZKANIOWEJ W EUROPIE I W POLSCE

### 2.1. Początki ruchu spółdzielczego na świecie

Z rozwojem i powstawaniem miast i osiedli mieszkaniowych, zwłaszcza angielskich w XIX wieku łączy się nierozdzielnie rozwój spółdzielczości.

Za ojca spółdzielczości uważa się *Robertą Owena*, którego idee już w 1799 roku odmieniły życie mieszkańców położonego w Szkocji miasteczka New Lanark (fot. 5 i 6).

Owen krytykował system fabryczny, za źródło zła uważał własność prywatną, która rodzi konkurencję i chciwość. Był zaciekle wrogiem indywidualizmu – głosił zniesienie małżeństwa, wspólne wychowywanie dzieci, zlikwidowanie ulic i wybudowanie dużych placów i blokowisk w skrupulatnie zaplanowanych małych, samowystarczalnych wspólnotach tzw. wioskach owenowskich, których wnętrza stanowić miały ustawione w czworobok budynki mieszkalne i usługowe, granicą gruntów uprawnych miały być warsztaty, rękodzielnie, fabryki; wewnątrz czworoboku miały się mieścić budynki publiczne: kościół, szkoła, sale zebrań, kuchnia i biblioteka<sup>65</sup>.



Fot. 5. New Lanark, makieta układu osady  
Photo. 5. New Lanark, the model of the layout of the village

Źródło: Fot. B. Kucharczyk-Brus.



Fot. 6. New Lanark, widok współczesny osady  
Photo. 6. New Lanark, current view of the village  
Źródło: Fot. B. Kucharczyk-Brus.

<sup>65</sup> B. Jałowiecki, *Spoleczne wytwarzanie przestrzeni*, Wydawnictwo Naukowe Scholar, Warszawa 2010, s. 147.

Idee owenowskie nie przełożyły się bezpośrednio na powstanie światowego ruchu spółdzielczego, ale jego sposób myślenia przyczynił się do kształtowania nowej społecznej rzeczywistości. Powstające w Anglii pierwsze spółdzielnie zajmowały się różnego typu działalnością np. handlem, ale już na początku XIX wieku zaczęły powstawać spółdzielnie budowlane. Angielska inicjatywa szybko zaczęła emanować na inne kraje. Największą przychylność zyskała w Stanach Zjednoczonych, Szwajcarii i Niemczech.

Pierwsza niemiecka spółdzielnia budowlana powstała w Hamburgu w 1864 roku. Na temat spółdzielni dyskutowano po raz pierwszy podczas obrad na zjeździe Powszechnego Związku Niemieckich Spółdzielni Zarobkowych i Gospodarczych w Szczecinie w 1865 roku. Przyjęto wówczas uchwałę, że brakowi mieszkań robotniczych mogą najlepiej zaradzić spółdzielnie budowlane oparte na samopomocy. Miały one budować osobne dla każdej rodziny domy i odsprzedawać je członkom na wyłączną własność za sumę amortyzowaną terminowymi spłatami rozłożonymi na wiele rat<sup>66</sup>.

W ciągu następnych lat narodziło się w Niemczech przeszło 70 spółdzielni mieszkaniowych. Jednak kryzys przemysłowy w 1873 roku doprowadził do ich upadku. Ożywienie działalności nastąpiło dopiero po zmianie Ustawy spółdzielczej w 1888 roku, dopuszczającej odpowiedzialność ograniczoną. Wtedy też, w 1890 roku, powstała pierwsza na ziemiach polskich Spółdzielnia Budowlana „Pomoc” w Poznaniu. Zalecany na zjeździe w Szczecinie system oddawania domków na wyłączną własność nie rozwiązał problemu mieszkań urzędniczych i robotniczych. Pojawiła się więc tendencja do wprowadzenia nowego typu spółdzielczości, tzw. mieszkaniowego. Domy wybudowane w tym systemie pozostawały własnością spółdzielni mieszkaniowej, a członkowie otrzymywali mieszkania jako lokatorzy. Spółdzielnie takie powstawały głównie w większych miastach, gdzie ze względów oszczędnościowych budowano domy wielorodzinne.

W 1897 roku miała miejsce próba założenia spółdzielni mieszkaniowej w Krakowie, w 1898 roku powstała Spółdzielnia Mieszkaniowa Pracowników Państwowych i Samorządowych w Tczewie, a w 1899 roku zainicjowała swoją działalność Spółdzielnia Mieszkaniowa Ogólnej Użyteczności w Poznaniu.

## 2.2. Pierwsze ustawy o mieszkalnictwie

Jeszcze w XIX wieku sądzono, że mieszkalnictwo nie potrzebuje pomocy państwa, a wszelkie jego problemy rozwiązywać mogą samorządy wsparte jedynie odpowiednimi przepisami higieniczno-sanitarnymi. Szybko jednak okazało się, że ten sposób myślenia jest błędny, a warunki życia robotników w dużych miastach stawały się tak złe, że konieczna była interwencja państwa. Zaczęły, więc powstawać ustawy, które miały te problemy regulować, i tak:

<sup>66</sup> G. Grzegorek, *Chorzowska Spółdzielnia Mieszkaniowa 1908-2008*, Wyd. ChSM, Chorzów 2008, s. 10.

- *pierwsza Ustawa o pomocy w finansowaniu mieszkań robotniczych* powstała w Belgii 9 sierpnia 1889 roku; jest to pierwsza ustawa, która odnosi się do wspierania polityki mieszkaniowej przez władze państwowe<sup>67</sup>. Wspierała ona przede wszystkim tych robotników, którzy chcieli uzyskać mieszkanie na własność, zawierała więc cały wachlarz zachęt podatkowych, które stały się wkrótce wzorem dla innych państw Europy; dzięki niej przed I wojną światową udało się wybudować 63 000 mieszkań;
- *30 listopada 1894 roku* uchwalony został francuski odpowiednik Ustawy belgijskiej – czyli Ustawa Siegfrieda, zwana tak od nazwiska jej inicjatora Julesa Siegfrieda; ustawa przede wszystkim wspierała pozyskiwanie mieszkań na własność, a Kasa Depozytów i Kasygnacji, która zajmowała się finansową stroną przedsięwzięcia działała we Francji do chwili obecnej i finansuje społeczne budownictwo czynszowe;
- *w 1908 roku powstała Ustawa Ribota*, również ustawa francuska, która wspierała własność prywatną i powoływała do życia spółki kredytów nieruchomościami, udzielając niskoprocentowanych kredytów (do 3,5%), pod warunkiem posiadania 20% wkładu własnego;
- *Ustawa Bonneway z 1912 roku* była natomiast pierwszą, która ułatwiła rozwój społecznego budownictwa czynszowego pomagając gminom utworzyć Zakłady Publiczne Taniego Budownictwa – Office public d’HBM;
- *18 sierpnia 1890 roku* parlament brytyjski uchwalił ustawę o mieszkaniach klasy pracującej (*Housing of the working classes act*). Ustawa ta nie była skierowana, jak to miało miejsce w Ustawach belgijskiej i francuskiej, do robotniczych elit, lecz do przeciętnego robotnika, który mógł sobie pozwolić tylko na wynajęcie mieszkania. Ustawa przekazała wszystkie kompetencje w dziedzinie mieszkalnictwa dla niezamożnych samorządom lokalnym, umożliwiając im korzystanie ze środków publicznych (*Public Works Loan Board*); wiele gmin jednak nie podjęło powierzonych im zadań, stąd pojawiła się następna ustawa;
- *Ustawa o mieszkalnictwie i planowaniu miast (Housing and town planning)* z 1919 roku, która zobowiązywała gminy do określenia potrzeb mieszkaniowych na swoim terenie i przygotowania odpowiednich wytycznych i projektów; projekty te miały następnie podlegać zatwierdzeniu przez ministra zdrowia; warto tu także dodać, że w 1919 roku utworzono pierwsze ministerstwo zdrowia, które zapoczątkowało powszechną opiekę medyczną;
- *22 czerwca 1901 roku* powstała holenderska Ustawa mieszkaniowa (*Woningwet*), której celem było wspieranie budowy mieszkań czynszowych;
- *8 czerwca 1902 roku* powstała Ustawa austriacka, zwalniająca z podatków i udzielająca innych przywilejów gminom, przemysłowcom i instytucjom publicznym budującym domy dla robotników<sup>68</sup>;
- *21 maja 1903 roku* pojawiła się Ustawa włoska, upoważniająca gminy do tworzenia i wspierania Niezależnych Zakładów Budownictwa Społecznego (*Instituti Autonomi Case*

<sup>67</sup> J. Życiński, *Budownictwo mieszkaniowe w Europie Zachodniej. Historia mieszkaniowej solidarności*, Wydawnictwo Stałe Przedstawicielstwo Kongresu Budownictwa Fundacja Bezdomnych, Warszawa 2006, s. 34.

<sup>68</sup> Ibidem, s. 37.

- Popolari*), organizacji zajmujących się budową mieszkań dla robotników; inicjatorem tej ustawy był Luigi Luzzatti późniejszy premier Włoch;
- w 1904 roku w Szwecji uchwalona została Ustawa zapewniająca coroczną rezerwację środków na kredyty budowlane, udzielane przeważnie za pośrednictwem gubernialnych spółek gospodarczych;
  - w 1907 roku na Węgrzech powołano Ustawę upoważniającą rząd do finansowania budowy domów i osiedli robotniczych;
  - 23 maja 1911 roku Czechosłowacja uchwaliła Ustawę upoważniającą państwo do udzielania gwarancji na kredyty hipoteczne dla gmin i spółek użyteczności publicznej;
  - 12 listopada 1911 roku w Hiszpanii powstała Ustawa dotycząca utworzenia przez samorządy lokalne komitetów patronujących budownictwu społecznemu.

### Podsumowanie

Koncepcja Roberta Owena była zarówno projektem organizacji przestrzeni, jak i społeczeństwa. Wyszedł on bowiem z założenia, że nowa forma życia społecznego wymaga również nowej, adekwatnej formy przestrzennej. Założenia owenowskie nie miały większego przełożenia na rzeczywiste procesy kształtowania przestrzeni, ale ich dalekie echa widoczne są w późniejszych doktrynach urbanistycznych, takich jak: koncepcja *unité d'habitation* Le Corbusiera czy założenia polskiego osiedla społecznego okresu międzywojennego.

Czas tworzenia się spółdzielczości mieszkaniowej wskazuje także jak ważna jest wspierająca rola państwa, tworzącego odpowiednie ustawy – narzędzia. Pierwsze strategie spółdzielcze były niejako zobligowane i ukierunkowywane przez ustawy państwowe, ale dzięki temu wiele spraw można było uregulować. Ustawy te przyczyniły się także do uporządkowania działań pierwszych spółdzielni mieszkaniowych w ramach danego kraju. Pozostawienie inicjatyw tylko w rękach samorządów być może przyczyniłoby się do ich większego zróżnicowania, to jednak mogłoby zaowocować niejednakowym rozwojem poszczególnych terenów mieszkaniowych.

### 2.3. Spółdzielczość w krajach Europy Zachodniej

Kraje Europy Zachodniej w różny sposób ustalają cele swojej polityki mieszkaniowej, w tym działalności społecznej. Uzależnione jest to od priorytetów państwowych, potrzeb społecznych, profilu polityki mieszkaniowej oraz tradycji. Wiele z krajów europejskich ma społeczne zasoby mieszkaniowe, nie zawsze jednak są one wytworzone przez spółdzielnie mieszkaniowe.

Krajami, w których budownictwo społeczne rozwija się najlepiej są:

- **Austria**, 20% zasobów mieszkaniowych to budownictwo społeczne; inwestorami 300 000 mieszkań powstałych w latach 1945-1954 były spółki non profit i spółdzielnie mieszkaniowe, które mają dalej duży udział w powstawaniu nowych domów,

- **Szwecja**, 16% zasobów mieszkaniowych stanowi budownictwo spółdzielcze (jest to najwyższy wynik w Europie Zachodniej),
- **Holandia**, 43% udziału pod koniec lat 80. XX wieku stanowiły zasoby budownictwa Woningcorporaties, czyli holenderskiego towarzystwa budownictwa mieszkaniowego; obecnie Holendrzy nastawieni są na poprawę jakości zamieszkiwania, a zasoby holenderskich TBS-ów wynoszą 2,5 miliona mieszkań, którymi zarządza 800 organizacji,
- **Irlandia**, 9% ogółu zasobów mieszkaniowych stanowią zasoby społeczne; społeczne budownictwo mieszkaniowe znajduje się w 90% w rękach gmin, a tylko 10% zarządzane jest przez housing associations, organizacji w rodzaju polskich TBS-ów,
- **Niemcy**, 7% ogółu mieszkań stanowi obecnie społeczne budownictwo czynszowe; udział zasobów spółdzielczych w całym rynku mieszkaniowym stanowi 10%<sup>69</sup>.

Włochy i Austria mają podatek na finansowanie mieszkalnictwa, płacony przez pracowników i pracodawców, co zasadniczo wpływa na dobrą kondycję mieszkalnictwa w tych krajach. Państwami, w których udział w zasobach mieszkaniowych budownictwa społecznego, a w tym i spółdzielczego jest znikomy lub w ogóle nie występuje są: Grecja, Belgia, Francja, Hiszpania i Zjednoczone Królestwo.

## 2.4. Spółdzielczość w Polsce

### 2.4.1. Rozwój polskiej spółdzielczości mieszkaniowej w okresie przedwojennym i w czasie okupacji niemieckiej

#### Narodziny spółdzielczości mieszkaniowej na ziemiach polskich

Pierwsza spółdzielnia mieszkaniowa na ziemiach polskich powstała w 1890 roku w Poznaniu i nosiła nazwę Spółdzielnia Budowlana „Pomoc”. Ona też zapoczątkowała ruch spółdzielczy w Polsce. Najstarszą spółdzielnią mieszkaniową na Górnym Śląsku jest **Chorzowska Spółdzielnia Mieszkaniowa**.

Spółdzielnia powstała w 1908 roku i została zarejestrowana sądownie 16 kwietnia pod nazwą Wohnungsbaurein für Königshütte und Umgegend, czyli Stowarzyszenie Budownictwa Mieszkaniowego dla Królewskiej Huty i Okolicy (Chorzów w tym okresie należał do Niemiec, przyp. autor). Do 1916 roku spółdzielnia wzniosła 5 potężnych zespołów domów, na które składało się w sumie 30 obiektów z 262 mieszkaniami i 5 lokalami handlowymi (fot. 7). 31 maja 1935 roku spółdzielnia stała się członkiem Związku Spółdzielni i Zrzeszeń Pracowniczych Rzeczypospolitej Polskiej, a od 9 marca 1936 roku nosi nazwę Chorzowska Spółdzielnia Mieszkaniowa. W okresie od 1936 do 1939 Spółdzielnia wybudowała jeszcze dwa budynki mieszkalne – pierwszy z 38 mieszkaniami, drugi z 55. Oba zaprojektowane zostały w duchu przedwojennego modernizmu.

<sup>69</sup> J. Życiński, op.cit., s. 70-124.

Chorzów, Chorzowska Spółdzielnia Mieszkaniowa  
Rozwój przedwojennego budownictwa spółdzielczego



Blok przy ul. Kordeckiego, 1909



Blok przy ul. Dąbrowskiego, 1910/11



Hajduki Wielkie, 1911/1912



Blok przy ul. Dąbrowskiego, 1937



Blok przy Pl. Mickiewicza, Stalmacha, 1912/1915

Fot. 7. Chorzów, CHSM, rozwój przedwojennego budownictwa spółdzielczego

Photo. 7. Chorzów, CHSM, development of housing cooperatives before the World War

Źródło: Opracowanie własne na podstawie: Grzegorek G., Chorzowska Spółdzielnia Mieszkaniowa 1908-2008, Wyd. ChSM, Chorzów 2008.

### Lata międzywojenne

Teoretycy spółdzielczości mieszkaniowej dwudziestolecie międzywojenne w Polsce dzielą na trzy fazy rozwojowe:

- I okres (1919-1929) – charakteryzujący się dynamicznym, przyspieszonym i nieco chaotycznym rozwojem;
- II okres (1930-1935) – określanym jako stagnacja rozwoju, spowodowana wielkim ogólnoświatowym kryzysem gospodarczym, który dotknął także i Polskę;
- III okres (1936-1939) – kolejny start ku rozwojowi, przerwany wybuchem II wojny światowej w 1939<sup>70</sup>.

<sup>70</sup> S. Kotowski, K. Janikowska, *Spółdzielczość mieszkaniowa w Polsce*, qax manufaktura artystyczna, Bydgoszcz 2003, s. 38.

Okres międzywojenny zaowocował rozwojem dwóch typów wspólnot mieszkaniowych: spółdzielni budowlano-mieszkaniowych własnościowych oraz spółdzielni lokatorskich. Podstawowe założenia ich działalności były podobne, istniały też jednak zdecydowane różnice związane między innymi z wielkością oddawanych do użytku lokali, infrastrukturą oraz sprawami własności i składem społecznym członków obu wspólnot. Podział ten przetrwał przez długie lata.

Najbujniejszy rozwój polskiej spółdzielczości międzywojennej miał miejsce między rokiem 1919 a 1929. Sprzyjało temu odpowiednie ustawodawstwo, głównie ustawa o spółdzielczości uchwalona 20 października 1920 roku<sup>71</sup>, w której zawarto następującą definicję spółdzielni:

*...Za spółdzielnię uważa się zrzeszenie o nieograniczonej liczbie osób, o zmiennym kapitale i składzie osobowym, mające na celu podniesienie zarobku lub gospodarstwa członków przez prowadzenie wspólnego przedsiębiorstwa. Służąc powyższym zadaniom gospodarczym, spółdzielnia może również mieć na celu podniesienie poziomu kulturalnego swoich członków...*

Natomiast dla budownictwa nadrzędne znaczenie miały Dekret z 1919 roku (26 września 1922 roku wydano go w formie ustawy sejmowej) o utworzeniu *Państwowego Funduszu Budowlanego*, a także wiele przepisów wydanych w następnych latach, dotyczących zasad organizowania i finansowania budownictwa oraz praw chroniących najemców. Doskonałym przykładem zastosowania tych ustaw w życiu była działalność założonej 11 grudnia 1921 roku Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, która między innymi wybudowała osiedle na Rakowcu, które uznać można za niebywały sukces przedwojennej polskiej spółdzielczości, gdyż powstało ono w momencie ogólnoswiatowego kryzysu gospodarczego.

Polepszenie sytuacji obserwować można dopiero od 1936 roku, kiedy to następuje ożywienie gospodarcze na świecie i w Polsce. Znaczące inwestycje realizują nadal tylko cztery spółdzielnie: Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa, Chorzowska Spółdzielnia Mieszkaniowa, Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa im. J. Moraczewskiego oraz Spółdzielcze Stowarzyszenie Mieszkaniowe Profesorów Uniwersytetu im. J. Piłsudskiego.

W tym czasie ożywia się też działalność Towarzystwa Osiedli Robotniczych (TOR), które wspomaga istniejące i nowo powstałe spółdzielnie ze środków z Funduszu Pracy i Państwowego Funduszu Budowlanego. TOR opowiada się przy tym za budowaniem mieszkań mniejszych i tańszych, skierowanych ku potrzebom grupy społecznej najbardziej potrzebującej (robotników, drobnych urzędników, niebogatych rzemieślników itp.).

Okres ten charakteryzuje się też pewnego rodzaju chaosem, spowodowanym brakiem ujednoczonego nazewnictwa dla poszczególnych typów spółdzielni, brakiem zrzeszeń w postaci związków rewizyjnych<sup>72</sup>.

W takiej atmosferze w dniach 17 i 18 grudnia 1937 roku odbył się w Warszawie I Polski Kongres Mieszkaniowy.

<sup>71</sup> Ustawa o spółdzielczości, Dz.U. Nr 25, poz. 231 i 232, 1920.

<sup>72</sup> A. Maliszewski, *Ewolucja myśli i społeczno-ekonomiczna rola spółdzielczości mieszkaniowej w Polsce*, Wydawnictwo Spółdzielcze, Warszawa 1992, [w:] [www.spoldzielniemieszkaniowe.pl](http://www.spoldzielniemieszkaniowe.pl), dostęp: 6.12.2012.



Najistotniejszym osiągnięciem spotkania była rezolucja uznająca kwestię mieszkaniową w Polsce za problem społeczny, zgłoszona przez działacza WSM Mariana Nowickiego, późniejszego długoletniego prezesa Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Dokument ten zawierał nie tylko najistotniejsze problemy związane ze spółdzielczością mieszkaniową, ale też i takie, które powinny leżeć w gestii organów państwowych.

Rezolucja domagała się załatwienia następujących problemów: uchwalenia ustawy zapewniającej planowe budownictwo mieszkaniowe, stworzenia niezbędnych funduszy drogą opodatkowania pracodawców, właścicieli domów czynszowych i placów niezabudowanych, corocznych dotacji z budżetu państwa, uwolnienia terenów budowlanych od spekulacji, oparcia budownictwa mieszkań społecznie najpotrzebniejszych wyłącznie na instytucjach społecznych nieobliczonych na zysk (samorządy, spółdzielnie, ubezpieczalnie), właściwego rozplanowania osiedli mieszkalnych, zapewniającego dostęp mieszkańcom do urządzeń o charakterze gospodarczym (pralnie, kąpieliska, sklepy społeczne, jadłodajnie) oraz kulturalno-oświatowym i społeczno-wychowawczym, wykorzystywania przy budowie domów najnowszych zdobyczy techniki budowlanej i instalacji sanitarnych<sup>73</sup>.

Rezolucja Kongresu stanowiła materializację nie tylko idei delegatów, lecz również była rodzajem wyzwania ku nowej rzeczywistości, a niektóre z omawianych przez nią problemów znalazło już odzwierciedlenie w spółdzielczych realizacjach, na przykład WSM.

### **Działalność WSM – Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej**

Program WSM był konkretny, precyzyjny i realny. Starano się go stosować na terenie wszystkich WSM-owskich osiedli na: Żoliborzu, Kole, Rakowcu, gdzie od roku 1926 do 1939 zbudowano 3 135 izb mieszkalnych.

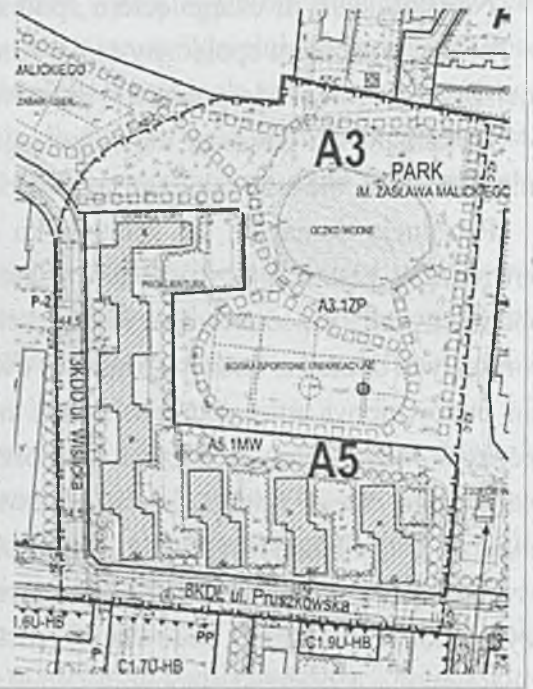
Cele i metody działania WSM<sup>74</sup> wskazywały, że budownictwo spółdzielcze (społecznie przydatne) jest głównie skierowane do ludzi pracy, którzy zasługują na jasne mieszkania z dostępem słońca oraz wyposażeniem w podstawowe urządzenia sanitarne. Za najbardziej przydatne do tego celu uznano spółdzielcze budownictwo osiedlowe. Osiedla ustalono budować na zasadzie wolno stojących domów, formowanych w kolonie, jako najmniejsze jednostki sąsiedzkie (300 – 400 mieszkań) z własną zielenią i urządzeniami dla dzieci i miejscami wypoczynku dla osób starszych, ale bez możliwości wjazdu pojazdów kołowych. Tego typu osiedle mogło składać się z kilku odrębnych kolonii (od 1000 do 1500 mieszkań) ze szkołą, przedszkolem oraz usługami, ale tylko zrzeszonymi w spółdzielni spóżywców. Na teren osiedla nie dopuszczano natomiast handlu prywatnego. Zarządzanie osiedlem odbywało się pod kontrolą samorządu osiedlowego.

W myśl tych zasad w latach 1932-1935 zrealizowane zostało osiedle mieszkaniowe na Rakowcu (proj. H. i S. Syrkusowie) przy ulicy Pruszkowskiej (fot. 8).

<sup>73</sup> S. Kotowski, K. Janikowska, op.cit., s. 60-64.

<sup>74</sup> W. Kasperski, *Problemy spółdzielczości mieszkaniowej 1956-70*, ZW CRS 1971, [w:] [www.spoldzielniemieszkaniowe.pl](http://www.spoldzielniemieszkaniowe.pl), dostęp: 11.12.2012.

Warszawa  
Osiedle na Rakowcu  
Proj. H. i S. Syrkusowie  
(1932-1935)



Fot. 8. Warszawa, Osiedle na Rakowcu

Photo. 8. Warszawa, Rakowiec estate

Źródło: Opracowanie własne na podstawie: <http://www.wsmrakowiec.pl>, dostęp: 11.12.2012.

Osiedle zaprojektowane zostało w duchu funkcjonalizmu, a jego mieszkańcami byli m.in. pracownicy Państwowych Zakładów Lotniczych. Składało się z 6 dwupiętrowych bloków. W każdym było 48 mieszkań dwuizbowych (o powierzchni 32-35 m<sup>2</sup>) z małą toaletą i dość dużym przedpokojem. Naczelną zasadą było zapewnienie jak największej ilości światła słonecznego mieszkańcom. Dodatkowo, wybudowano tzw. dom społeczny, w którym mieściły się nowoczesne i dobrze wyposażone pralnia, suszarnia, lekarskie gabinety: internistyczny i stomatologiczny oraz przedszkole, duża sala widowiskowa. Teren osiedla był ogrodzony siatką, a furtki zamykane o godz. 22<sup>75</sup>. Dużym autem osiedla był i jest także obecnie, niewielki staw (w latach 60. XX wieku uratowany od zanieczyszczenia ściekami i zalania betonem), miejsce spacerów wielu pokoleń mieszkańców.

Twórczość teoretyczna, a także praktyczna Syrkusów związana była z nową koncepcją miasta i architektury mieszkaniowej. Szymon Syrkus w swoich poszukiwaniach podejmował problem *mieszkania minimum*, był autorem społecznych podstaw planowania i kształtowania osiedli mieszkaniowych. Opowiadał się za logiką, prostotą i funkcjonalnością, śmiałym stosowaniem nowych materiałów<sup>76</sup>.

### Okres 1939-1945

Wojna i okres okupacji niemieckiej to czas likwidacji wielu spółdzielni. Wiele zasobów mieszkaniowych, głównie tych na terenie tzw. Generalnej Guberni oraz rejonach przyłączonych do Rzeszy, przejmowały spółki niemieckie.

<sup>75</sup> UM, Warszawa <http://www.um.warszawa.pl/o-warszawie/kompendium-wiedzy/rakowiec>, dostęp: 11.12.2012.

<sup>76</sup> W. Szolginia, *Architektura i budownictwo*, Wydawnictwa Naukowo-Techniczne, Warszawa 1982, s. 377.

Wojenna działalność spółdzielcza przeszła do podziemia. Na tym tle największe zasługi miała WSM, która zorganizowała tajną pracownię gromadząca architektów, urbanistów, ekonomistów, opracowującą plany odbudowy zarówno Warszawy, jak i całego kraju po zakończeniu wojny. Przeprowadzono też najpilniejsze prace remontowe zasobów spółdzielczych, żeby chociaż w taki sposób ratować mienie przed zniszczeniem.

Dane na 1945 rok<sup>77</sup> pokazują, że w wyniku działań wojennych liczba spółdzielni uległa zmniejszeniu o 61%, a całkowicie przestało istnieć ponad 75% zasobów mieszkaniowych. Ogromne straty poniosła zarówno spółdzielczość lokatorska, jak i budowlano-mieszkaniowa. Pierwsza, z 18 495 izbami w roku 1937, w 1945 roku pozostała z liczbą 6 829 izb. Druga odnotowała straty znaczniejsze. Z 37 789 izb w 1937 roku ocalały zaledwie 8 124, a ze 192 spółdzielni przetrwały tylko 73<sup>78</sup>.

### Podsumowanie

Narodziny polskiej spółdzielczości w okresie przedwojennym charakteryzowały trzy etapy rozwoju, adekwatne do sytuacji światowej. Zwłaszcza duże znaczenie miał tu kryzys światowy, który nie oszczędził i Polski. Charakterystyczny dla tego okresu jest też brak nadrzędnych zrzeczeń spółdzielczych, co powodowało chaos i brak ujednoczenia działalności. Ogromne znaczenie miał więc I Polski Kongres Mieszkaniowy, który uregulował wiele spraw, usankcjonował a przede wszystkim opowiedział się za uznaniem kwestii mieszkaniowej jako problemu społecznego. Realizacja tych założeń znalazła swoje odzwierciedlenie w budowie osiedli społecznych przez WSM. W tym pierwszym etapie rozwoju spółdzielczości polskiej głównymi aktorami byli przede wszystkim działacze spółdzielczy oraz współpracujący z nimi architekci i urbanisci, a ich działalność skierowana była do świata pracy. W czasie okupacji wiele spółdzielni zlikwidowano, a te, które przetrwały, zeszyły do podziemia, by tam tworzyć plany odbudowy i budowy kraju.

#### 2.4.2. Rozwój polskiej spółdzielczości mieszkaniowej w okresie powojennym

##### Okres 1945-1956

Nastąpiła era tzw. planu sześcioletniego, określająca nowe kierunki w odbudowie i rozbudowie kraju, większość jednak środków finansowych przeznaczano na budowę zakładów przemysłowych, co spowodowało ograniczenie nakładów na budownictwo mieszkaniowe. Tymczasem nowo powstające, priorytetowe zakłady przemysłowe wymagały rąk do pracy, nastąpił więc wielki eksodus ludności ze wsi do miast, a także związany z migracjami z terenów wschodnich, niełączący się jednak z równoczesnym rozwojem mieszkalnictwa. Problem ten próbowano załatwić nie budową nowych domów, a zarządzeniami, których nadrzędnym celem było ograniczenie roli spółdzielczości w Polsce. Po 1948 roku jej działalność sprowadzono do roli administratora posiadanych zasobów, by w 1951 roku przejąć je i po-

<sup>77</sup> [www.spoldzielniemieszkaniowe.pl](http://www.spoldzielniemieszkaniowe.pl), dostęp: 11.12.2012.

<sup>78</sup> S. Kotowski, K. Janikowska, op.cit., s. 66.

zbawić spółdzielnie praw do dysponowania mieszkaniami będącymi dotąd własnością wspólną członków<sup>79</sup>.

W 1952 roku budownictwo spółdzielcze ponownie włączono do narodowego planu gospodarczego, ale nie przyznano mu żadnej pomocy kredytowej.

### Okres 1956-1960

W latach 1956-1958 nadano spółdzielczości mieszkaniowej nowy kierunek. Stała się ona częścią państwowej polityki mieszkaniowej, pełniąc nie tylko funkcje ekonomiczne, społeczne, ale również i polityczne. W okresie 1959-1965 nastąpił wzrost liczby organizacji spółdzielczych, co wynikało z założeń, że spółdzielnie mieszkaniowe powinny istnieć wszędzie, w każdym niemal zakątku kraju – w miastach, miasteczkach i na wsiach.

W tym czasie, na podstawie Uchwały II Krajowego Zjazdu Delegatów Spółdzielni Mieszkaniowych zwołanego 25-26 kwietnia 1965 roku, zmianie uległa też zasada członkostwa. Według niej *...przyszli członkowie powinni być kierowani do spółdzielni w zasadzie przez związki zawodowe i zakłady pracy. Należy zwrócić uwagę na przybywanie pracowników fizycznych, których uczestnictwo w budownictwie spółdzielczym w roku 1965 powinno osiągnąć 40 procent ogółu członków. ...Wprowadzenie takiej zasady oznaczało ostateczny koniec epoki całkowitej dobrowolności członkostwa. Spółdzielczość umasowiono. Wprowadzono też inne nowości związane już z samymi mieszkaniami, ich planowaniem i wielkością. Według założeń wspomnianego Zjazdu:<sup>80</sup> *...w najbliższym siedmioleciu należy dążyć do budowy możliwie największej ilości samodzielnych mieszkań małych. Przeciętna powierzchnia mieszkania nie powinna przekroczyć:**

- a) w spółdzielniach lokatorskich 50 m<sup>2</sup>
- b) w pozostałych typach spółdzielni 65 m<sup>2</sup>
- c) maksymalna powierzchnia mieszkania finansowana przez państwo nie może przekroczyć 85 m<sup>2</sup>...

### Okres 1960-1989

Dnia 7 sierpnia 1962 roku Prezes Rady Ministrów wydał zarządzenie wprowadzające tzw. *budownictwo oszczędne*. Zakładano, że już za trzy lata w tym systemie winno być budowanych 40% mieszkań. W ten sposób na rynku pojawiła się mieszkaniowa plaga maleńkich mieszkańek, zwanych do dziś *gomułkowskimi*, i do dziś zamieszkałych. Tak właśnie powstały mieszkania kilkunastometrowe z wnękami zamiast kuchni, z miniłazienkami i wąziutkimi, malutkimi przedpokojami. W miejsce klepki pojawiła się tania podłoga z tworzyw sztucznych, płyt pilśniowych, miniłazieneczki ze znacznie skróconą wanną, często bez umywalk i miejsca na małą szafkę. Projekty te budziły opór części działaczy wskazujących, że oszczędności trzeba szukać głównie w gospodarce przedsiębiorstw budujących osiedla, a nie kosztem mieszkańców.

<sup>79</sup> S. Kotowski, K. Janikowska, op.cit., s. 69.

<sup>80</sup> Ibidem, s. 85.

Wiele spółdzielni nie przystąpiło do realizacji zarządzenia z 1962 roku. Jednak 22 maja 1965 roku Rada Ministrów wydała Uchwałę nr 122 zmuszającą spółdzielczość do przyjęcia zasad budownictwa oszczędnego.

Oszczędne mieszkania, małe i źle wyposażone nie przyjęły się na rynku, umierając właściwie śmiercią naturalną, ale i tak ta forma budowania wygasła całkowicie dopiero po kilkunastu latach. Od 1966 roku zaczyna wzrastać średnia powierzchnia mieszkań, a od 1968 roku rozpoczyna się wyposażanie mieszkań w dodatkowe urządzenia, m.in. w typowe meble wbudowane.

W latach 70. XX wieku czas oczekiwania na przydział mieszkania wydłużył się o całe pokolenie, gdyż większa część członków mogła liczyć na mieszkanie po 15 a nawet ponad 20 latach.

W latach 1970-1989 oddawano do użytku około 95 tysięcy mieszkań rocznie, natomiast napływ członków sięgał około 120 tysięcy. W 1986 roku niedobór mieszkań oceniano na około od 1 do 1,2 mln, z czego około trzy czwarte przypadało na miasta.

Lata 80. XX wieku przyniosły podział dużych spółdzielni na mniejsze oraz powolne tworzenie się nowych. W końcu lat 80. XX wieku było już blisko 3 100 spółdzielni, a więc niemal trzykrotnie więcej niż przed 15 laty. Niestety nie uchroniło to jednak spółdzielczości od kryzysu, który narastał od 1980 roku, gdy liczba mieszkań oddanych przez wszystkie sektory spadła o blisko 60 tys. w stosunku do roku poprzedniego. Ów spadek objął również sektor spółdzielczy.

Tabela 1

## Normatywy mieszkaniowe w latach 1959-1974

Normatywy mieszkaniowe w latach 1959-1974			
Kategoria mieszkania	Uchwała Nr 364 Rady Ministrów z dnia 20 sierpnia 1959 r.	Zarządzenie nr 10 Ministra Gospodarki Terenami i Ochrony Środowiska z dnia 30 czerwca 1972 r.	Zarządzenie nr 10 Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 29 stycznia 1974 r.
	Powierzchnie użytkowe mieszkań [m <sup>2</sup> ]		
M-1	17-20	23,5	25-28
M-2	24-30	33,5	30-35 (36)*
M-3	33-38	45,5	44-48 (52)*
M-4	42-48	54,0	56-61 (63)*
M-5	51-57	59,5	65-70 (73)*
M-6	59-65	65,5	75-85
M-7	67-71	74,5	75-85

\* Dopuszczalne względami technologicznymi podwyższenie górnej granicy powierzchni użytkowej w mieszkaniach

Źródło: Wojtkun G., *Osiedle mieszkaniowe w strukturze miasta XX wieku*, Wydawnictwo Uczelniane Politechniki Szczecińskiej, Szczecin 2004, s. 65.

W 1980 roku zaledwie 39,2% mieszkań oddanych przez spółdzielnie przypadło ich członkom. Resztę przywłaszczyły sobie (aż 32,2%) zakłady pracy, 18,8% zagarnęły organy administracji państwowej.

W dniu 16 września 1982 roku ukazała się ustawa o *Prawie spółdzielczym*,<sup>81</sup> która została znowelizowana kolejno w 1995, w 2003<sup>82</sup> i w 2007 roku.

### Okres po 1989 roku

Problem budownictwa mieszkaniowego został poruszony na obradach *Okrągłego Stołu* w 1989 roku. Zmianami w tej dziedzinie zajął się Podzespół do spraw Polityki Mieszkaniowej. W 1992 roku ówczesne Ministerstwo Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa opracowało dokument o nazwie *Nowy Ład Mieszkaniowy*. Zawierał on potwierdzenie priorytetu dla budownictwa własnościowego, podstawowe zasady zmian w systemie kredytowania budownictwa mieszkalnego, dążenie do pełnego respektowania zasad rynkowych w utrzymaniu zasobów mieszkaniowych oraz przyznania dodatków dla rodzin, które nie będą w stanie płacić podwyższonych czynszów. W programie zawarto także długofalową deklarację zaangażowania środków budżetu państwa w rozwój budownictwa mieszkaniowego, która jednak, jak pokazała przyszłość, nie została dotrzymana. Zaprezentowany program okazał się niedopasowany do realnych możliwości ekonomicznych zarówno państwa, jak i jego obywateli. Doprowadziło to do dalszego załamania się dynamiki budowy mieszkań, w tym głównie czynszowych, a więc i spółdzielczych<sup>83</sup>. Stało się oczywiste, że musi nastąpić kolejna reorganizacja mieszkalnictwa, głównie spółdzielczego. W fazę likwidacji przeszedł Centralny Związek Spółdzielczości Budownictwa Mieszkaniowego 14 maja 1990 roku, Rada Ministrów powołała zespół roboczy do spraw budownictwa mieszkaniowego. Na 98 jej członków jedynie dwóch reprezentowało sektor budowlano-mieszkaniowy. Nie wszyscy też akceptowali założenia *Ustawy O zmianach w organizacji i działalności spółdzielczości*, która ukazała się w styczniu 1990 roku. Problemem w tym czasie stało się też bezrobocie, powstałe w wyniku restrukturyzacji przemysłu, a co jest z tym związane, ubożenie społeczeństwa i członków spółdzielni.

W związku z tym, część spółdzielni zaczęła wynajmować lokale na cele komercyjne, co pozwalało nie podnosić gwałtownie czynszów za lokale mieszkalne. Szukano i innych źródeł usprawnienia materialnego. Spółdzielczość mieszkaniowa stanęła przed nowymi wyzwaniami.

Problem rosnącego ubóstwa, mającego zasadniczy wpływ na budownictwo mieszkaniowe, starano się częściowo rozwiązać poprzez *Ustawę z 12 listopada 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych*, zmieniającą zasady dotąd obowiązującej *Ustawy z 1974 roku*. Na jej podstawie uregulowano sprawę najmu mieszkań i wysokości czynszów oraz tzw. dodatków mieszkaniowych dla osób słabo uposażonych, w tym członków spółdzielni. Ustawa ta była też wielokrotnie nowelizowana i w późniejszych okresach.

Sejm zaniepokojony sytuacją w mieszkalnictwie, 6 lipca 1995 roku uchwalił *Założenia polityki mieszkaniowej państwa w okresie transformacji społeczno-gospodarczej*<sup>84</sup>. Dokument ten uzasadniał, że trudna sytuacja mieszkaniowa wpływa ze złego stanu technicznego substancji mieszkaniowej, niewystarczającej liczby mieszkań oraz ich niskiego standardu. Za źródła zaist-

<sup>81</sup> Prawo spółdzielcze, Dz.U. 1982 r. Nr 30, poz. 210.

<sup>82</sup> Dz.U. 1995 r. Nr 5,4 poz. 288 i Dz.U. 2003 r. Nr 188, poz. 1848.

<sup>83</sup> E. Zawadzki, *Bariery rozwoju budownictwa mieszkaniowego w Polsce*, Kancelaria Sejmu Biuro Studiów i Ekspertyz, Raport Nr 190, Maj 2001, Warszawa 2001, s. 6.

<sup>84</sup> *Założenia polityki mieszkaniowej państwa w okresie transformacji społeczno-gospodarczej*, Monitor Polski nr 35, poz. 412.

niałego kryzysu uważał: centralistyczno-administracyjny model zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, niedostateczny udział ludności w pokrywaniu kosztów budowy i eksploatacji mieszkań, niedocenywanie własności prywatnej, nieracjonalny i niesprawiedliwy podział środków budżetowych na budownictwo. Za główny cel polityki mieszkaniowej ustawa stawiała zwiększenie z roku na rok liczby oddawanych do eksploatacji mieszkań – do 150 tys. w 1999 roku i co najmniej 300 tys. mieszkań w 2005 roku. W rozdziale III ustawy pt.: *Drogi do mieszkania*, uznano, że należy preferować budowę mieszkań pod wynajem, realizowanych przez towarzystwa budownictwa społecznego i spółdzielnie mieszkaniowe. ...*Okolo roku 2000 powinno budować się 30-40% mieszkań rocznie przeznaczonych pod wynajem bez zysku*<sup>85</sup>...

Przewidywano, że mieszkania te będą miały umiarkowany standard, a poziom czynszów umożliwi ich dostępność dla średnio uposażonej warstwy społeczeństwa. Plany te jednak nie powiodły się.

26 października 1995 roku ukazała się *Ustawa o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego*, dając podstawy prawne dla Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, organizowania Towarzystw Budownictwa Społecznego (TBS) i tworzenia kas mieszkaniowych. Równocześnie kilkakrotnie nowelizowano Ustawę Prawo Spółdzielcze z 16 września 1982 roku. Ogólnie od 1978 roku aż po rok 1996 następował niezahamowany spadek liczby budowanych mieszkań. Według danych GUS-u na 31 grudnia 1996 roku w zasobach 2 642 spółdzielni mieszkaniowych było 10 740 592 izb. Recesja w budownictwie została więc poniekąd zahamowana. Według danych na maj 2001 roku liczba spółdzielni mieszkaniowych wzrosła do 3 425, w tym czasie w fazie likwidacji były 472 spółdzielnie.

W lipcu 1998 roku opublikowano kolejny dokument dotyczący rozwoju budownictwa mieszkaniowego, a mianowicie *Założenie polityki mieszkaniowej państwa na lata 1999-2003*<sup>86</sup>. Koncepcję programu oparto na polityce skromnego dotowania sektora mieszkaniowego środkami budżetowymi oraz na kredycie hipotecznym, którego uruchomieniu nie sprzyjają liczne bariery systemowe. Już same założenia programu wydawały się trudne do spełnienia, a co dopiero ich realizacja.

19 lutego 2010 roku Sejm wydał rezolucję w sprawie *Rozwoju Budownictwa Mieszkaniowego w Polsce w latach 2010-2020*<sup>87</sup>, w której dostrzega potrzebę opracowania długofalowego programu określającego zasady wspierania budownictwa mieszkaniowego i jego rozwoju w najbliższych latach. Odwołuje się do doświadczeń mieszkaniowych Niemiec, Francji, Hiszpanii i Szwecji. Zauważa równocześnie wzrost liczby oddanych do użytku mieszkań, głównie w segmencie rynkowym i dużych aglomeracjach. Odnotowuje spadek udziału oddanych do użytku mieszkań komunalnych, społecznych i spółdzielczych.

## Podsumowanie

Od lat powojennych do chwili obecnej spółdzielczość przeszła długą drogę, podczas której miała ona różny wpływ na budowę nowych domów i osiedli. Do połowy lat 50. XX wieku jej działalność była skutecznie tłamszona przez państwo, a nawet pozostawiona sama sobie

<sup>85</sup> Ibidem.

<sup>86</sup> E. Zawadzki, op.cit., s. 8.

<sup>87</sup> Wszystkie wspomniane w rozdziale ustawy rządowe: isap.sejm.gov.pl.

z kwestią mieszkaniową, bez pomocy instytucji państwowych. W okresie późniejszym natomiast w spółdzielczości upatrywano jedynej *producenta* domów sterowanego przez państwo, by w latach 80. XX wieku doprowadzić do kolejnego kryzysu spółdzielczości, który przyczynił się do upadku bądź podziału wielu spółdzielni.

Po transformacji ustrojowej lat 90. XX wieku spółdzielczość postrzegano przede wszystkim jako niechlubny relikwyt siermiężnego PRL-u, od którego należało się jak najszybciej odciąć. Obecnie spółdzielczość nastawiona jest głównie na działania eksploatacyjne swoich zasobów i ich remonty, może więc także skupić się na podnoszeniu jakości przestrzeni urbanistycznych swoich osiedli, dostosowując je do wymogów czasów współczesnych. Zagrożenia natomiast można upatrywać w polityce państwa, która zmierza do likwidacji spółdzielczości mieszkaniowej przez wyprzedaz mieszkań spółdzielczych, co prowadzi do powstawania małych wspólnot o niskiej zdolności kredytowej, co z kolei może w przyszłości skutkować degradacją obszarów osiedlowych.



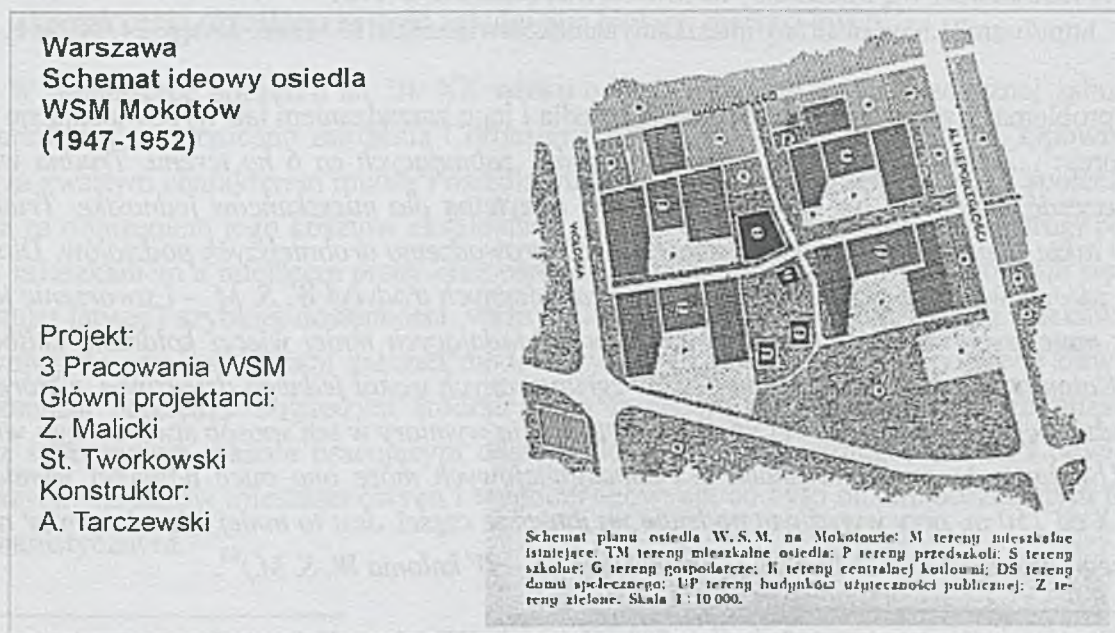
### 3. HISTORIA MIESZKALNICTWA W PRL-U NA TLE OKRESU POWOJENNEGO

#### 3.1. Normy i normatywy wyznacznikiem jakości urbanistycznej przestrzeni osiedlowych

Okres PRL-u, będący głównym tematem pracy obejmował lata 1952-1989 i nie przebiegał w sposób jednakowy we wszystkich swoich dekadach. Ważne znaczenie dla kształtowania jakości urbanistycznej peerelowskich osiedli mieszkaniowych mają też dokonania tuż powojenne oraz lata 90. XX wieku będące wyznacznikiem sytuacji obecnej, stąd warto problematykę tę zobrazować w pełniejszej perspektywie czasowej.

##### Lata 1945-1948

Projekty osiedli zrealizowane po 1945 roku kontynuowały przedwojenne koncepcje osiedli społecznych. Do osiedli powstałych w myśl tych zasad zaliczyć można osiedla na Kole, Mokotowie i Pradze oraz rozbudowę osiedla na Żoliborzu w Warszawie.



Fot. 9. Warszawa, schemat ideowy Osiedla WSM Mokotów (1947-1952)

Photo. 9. Warszawa, schematic diagram of WSM Mokotów Estate, (1947-1952)

Źródło: Opracowanie własne autorki na podstawie: Nowicki J., Osiedle WSM na Mokotowie w Warszawie – Architektura 1948, <http://wsm71.blox.pl/strony/wsmArchitektura.html>, dostęp: 24.08.2011.

Twórcami osiedla na Mokotowie byli architekci inż. arch. Zaslaw Malicki, inż. arch. Stefan Tworkowski i inż. A. Tarczewski – konstrukcja.

Głównym założeniem programu był układ jednostek sąsiedzkich<sup>88</sup>. Pierwsze budynki postanowiono wykonać w cegle, następne również z zastosowaniem pustaków gruzobetonowych. Elewacje zaprojektowano jako odzwierciedlenie programu mieszkaniowego, próbowano także (lecz nie na siłę) zerwać z *modernistyczną koszarowością*. Zrezygnowano również z zestawiania, łączenia czy ryzalitowania budynków.

Warszawa  
WSM Mokotów  
(1947-1952)



Fotografia osiedla mieszkaniowego na Mokotowie. Fot. Piotr Polak

Fot. 10. Warszawa, fragment Osiedla WSM Mokotów

Photo. 10. Warszawa, part of WSM Mokotów Estate

Źródło: Pietraszewski W., *Mieszkamy na Mokotowie*, Stolica nr 6 /1951

<http://wsm71.blox.pl/strony/mieszkamynamokotowiestolica1951.html>, dostęp: 24.08.2011.

O problemach związanych z wielkością osiedla i jego zarządzaniem tak wypowiadają się jego twórcy: *...Zespół kolonii – to około 15 domów, zajmujących ca 6 ha terenu. Trudno więc przypuszczać, aby mógł on stanowić widoczną i czytelną dla mieszkańców jednostkę. Trudno byłoby także administrować takim zespołem bez wprowadzenia drobniejszych podziałów. Dlatego też zdecydowano się na kontynuowanie przedwojennych tradycji W. S. M. – i stworzenie jednostek mniejszych, kolonii mieszkaniowych, odpowiadających mniej więcej koloniom żoliborskim. Kolonia taka jest zespołem budynków zgrupowanych wokół jednego dziedzińca, z którego prowadzą wejścia do domów. Jej wielkość wyznaczają wymiary w ten sposób stworzonego wnętrza. Uważano, że przy budynkach 3-4-kondygnacyjnych może ono mieć najwyżej wymiary ca 40 X ca 150 m, przy wyraźnym podziale na mniejsze części. Jest to mniej więcej wymiar największego dziedzińca na Żoliborzu (Kraśińskiego 18 – IV kolonia W. S. M.)<sup>89</sup>.*

<sup>88</sup> Osiedle składało się z zespołów 4 kolonii po 500-600 mieszkań. Każdy z takich zespołów wyposażony został w teren dziecięcy z przedszkolem i dziecińcem. Tereny w środku osiedla przeznaczone zostały na osiedlowe urządzenia społeczne z domem społecznym z salą zebrań. Poza tym osiedle wyposażono w bibliotekę, klub i pomieszczenia dla administracji osiedla, centralę ciepłą, 2 szkoły powszechne, pralnię, kąpielisko, warsztaty reperacyjno-remontowe, garaże, sklepy, ośrodek ogrodniczy itp. J. Nowicki, *Osiedle WSM na Mokotowie w Warszawie - Architektura 1948 r.*, <http://wsm71.blox.pl/strony/wsmArchitektura.html>, dostęp: 24.08.2011.

<sup>89</sup> Ibidem.

## Okres socrealizmu 1949-1954

Okres po 1949 roku w budownictwie mieszkaniowym odzwierciedlał zarówno sytuację międzynarodową, jak i zmiany polityczne i ekonomiczno-społeczne w kraju. Nastąpiła era realizmu socjalistycznego zwanego w skrócie *socrealizmem*. Socrealizm za punkt wyjścia przyjmował miasto, tym samym odrzucał koncepcję osiedla społecznego. Wprowadził też nowe pojęcie, a mianowicie *blok budowlany*, który nie był jednak powiązany ani z siecią usług, ani ze szkołami. Blok miał tylko charakter formalno-kompozycyjny bez szerszych koncepcji ideowych.

Okres ten zaowocował wielkimi założeniami urbanistycznymi, jakimi była budowa Nowych Tychów oraz dzielnicy Krakowa – Nowej Huty. Podstawą obu tych realizacji były odpowiednie uchwały rządowe<sup>90</sup>. Zarządcami nowo powstałych osiedli stały się spółdzielnie mieszkaniowe.

Duży wkład w budowę ówczesnych osiedli mieszkaniowych wniósł Zakład Osiedli Robotniczych (ZOR), powołany w 1948 roku. Dekret powołujący tę instytucję obligował ją nie tylko do budowy osiedli wraz z urządzeniami społecznymi, ale także, co interesujące, do prowadzenia prac badawczych (lub zlecenie ich innym instytucjom) w zakresie metod budowy i zagospodarowania osiedli i domów<sup>91</sup>.

W 1951 roku zostały wprowadzone *Tymczasowe normatywy urbanistyczne dla projektowania miast i osiedli*<sup>92</sup>, gdzie dla obliczania perspektywicznej chłonności terenów mieszkaniowych przyjęto 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla mieszkańca. Ustalono także:

- intensywność zabudowy *bloku* (czyli wspomnianego kwartału zabudowy, a nie pojedynczego budynku w rozumieniu obecnym) ze żłobkiem i przedszkolem oraz bez tych usług,
- procent zabudowy, czyli stosunek powierzchni zabudowanej do powierzchni terenu,
- jako zalecenie określono gęstość zaludnienia bloków mieszkalnych<sup>93</sup>.

W urbanistyce początku lat 50. XX wieku odwoływano się do XIX-wiecznej zabudowy kwartałowej, a odrzucano założenia Corbusierowskie, jako zbyt schematyczne. Opowiadano się za zwartym charakterem miasta i osiedla mieszkaniowego, tworzeniem więzi społecznych oraz za obniżeniem jego kosztów eksploatacji, czemu miało sprzyjać skrócenie drogi pomiędzy mieszkaniem a miejscem pracy oraz ośrodkami usługowymi. Już wtedy pojawia się więc postulat łatwej i szybkiej dostępności, ważny także i w czasach współczesnych. Ciekawe jest również, że pomimo negacji założeń modernistycznych wskazywano na potrzebę likwidacji dysonansu pomiędzy bogatszym śródmieściem miejskim a zaniedbanymi przedmieściami oraz stworzeniem masom pracującym dostępu do światła słonecznego, zieleni i powietrza, lepszych warunków mieszkaniowych i wypoczynkowych, co było bliskie odrzucanym ideom humanistycznym.

<sup>90</sup> 4 października 1950 roku Prezydium Rządu przyjęło uchwałę o rozbudowie Tychów. Decyzję o budowie w Polsce kombinatu metalurgicznego podjęto 17 maja 1947 roku, gdy powołano Komisję do Spraw Budowy Nowej Huty przy Centralnym Zarządzie Przemysłu Hutniczego.

<sup>91</sup> Dekret o Zakładzie Osiedli Robotniczych, Dz.U. z 1948, Nr 24, poz. 166.

<sup>92</sup> M. Nowakowski, *Sto lat planowania przestrzeni polskiej miast (1910-2010)*, Oficyna Naukowa, Warszawa 2013, s. 91.

<sup>93</sup> M. Nowakowski, op.cit., s. 92.

## Lata 1955-1960

W latach 1954 i 1955 zaktualizowano opracowane wcześniej normatywy.

Pod koniec lat 50. XX wieku przestały działać naciski polityczne (obecne w socrealizmie 1949-1954), narzucające formy projektowania miast, na rzecz myślenia o zasadach funkcjonalnego i ekonomicznego kształtowania zespołów mieszkaniowych<sup>94</sup>. Tym niemniej, zaczęły w tym czasie powstawać pierwsze osiedla blokowe, budowane od 1956 roku metodami uprzemysłowionymi, którym w okresie późniejszym zarzucano schematyczność, monotonię i nieludzką skalę zabudowy.

Okres ten przyniósł ponowną akceptację koncepcji osiedla społecznego z 1948 roku, jednak w ograniczonej formie oraz odwołanie się do jednostki sąsiedzkiej Perrego, która wpisywała się w ówczesne potrzeby. Założenia programowe zawierały więc, co następuje:

- zasadę hierarchizacji obszarów mieszkaniowych: kolonia 2 000-2 5000, osiedle 8 000-10 000 oraz dzielnica od 4 do 6 osiedli, tj. 36 000-60 000 mieszkańców,
- uznanie za najbardziej pożądane projektowanie osiedli dla 10 000 mieszkańców (ze względu na wymagania z dziedziny sportu i rekreacji, wychowania i oświaty),
- uznanie, że projektowanie osiedla na bazie zasięgu ośrodków usługowych i szkoły prowadzi do organizacji 5-, 10- i 15-tysięcznych samodzielnych jednostek<sup>95</sup>.

Wraz z budową osiedli obserwuje się nowe zjawisko, a mianowicie rosnący wpływ organizmu miasta jako całości na rozwiązania osiedlowe. W tym czasie powstają więc bardzo różnorodne rozwiązania, takie jak: jednostki zorganizowane funkcjonalnie, stanowiące zbilansowane programowo całości, a także grupy i zespoły mieszkaniowe. Przykładem takich osiedli mogą być: poznańskie Rataje (proj. R. Pawuła, Z. Piwowarczyk i J. Szmidt), WSM Zatrasię w Warszawie (proj. J. Nowicki), Osiedle Spółdzielcze Dębnyki w Krakowie (proj. W. Cęckiewicz). Rataje planowano jako zespół 27 jednostek mieszkaniowych, każda po 4 700 mieszkańców. Przewidywana liczba mieszkańców miała wynosić 105 000. W 1977 roku liczba ta wynosiła 62 962<sup>96</sup>.

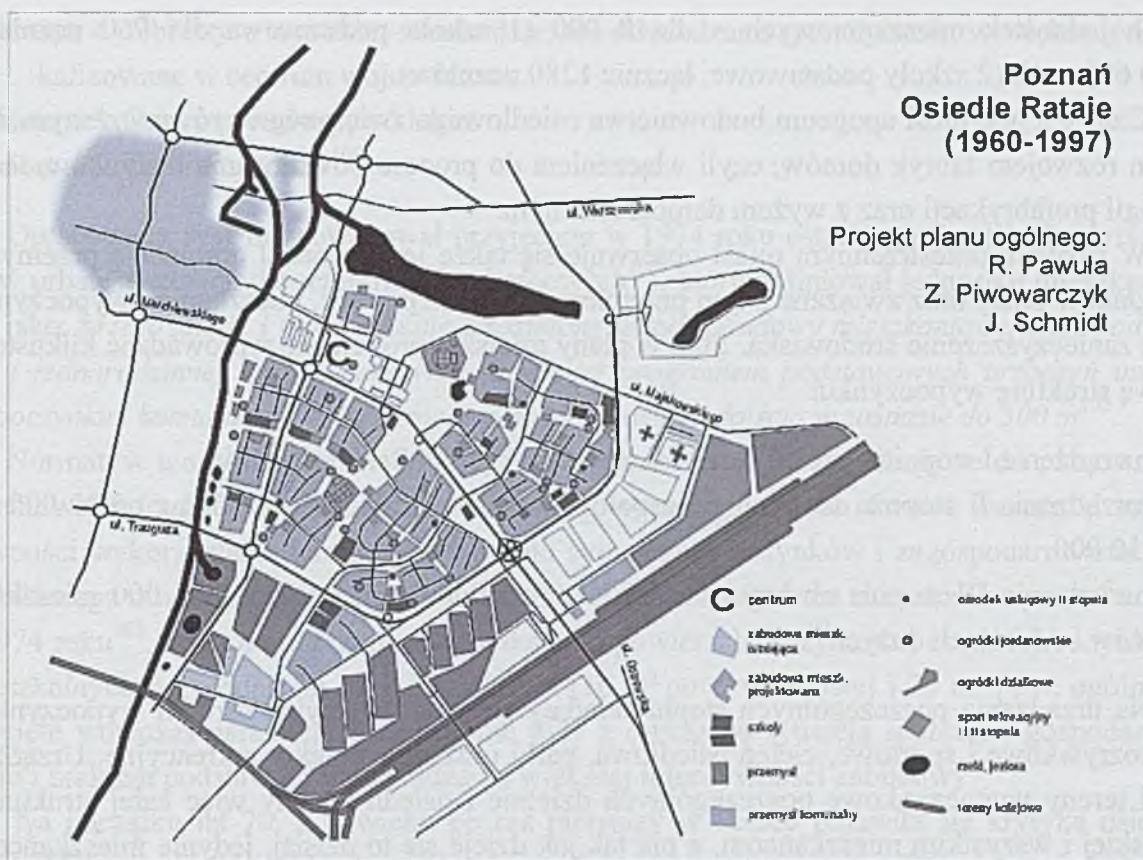
Jak pisali autorzy projektu o Ratajach<sup>97</sup>: *...Dzielnica «Nowe Miasto-Rataje» została zaprojektowana (1960, przyp. autor) jako integralna część miasta Poznania, (...) o pełnym wyposażeniu w zakresie podstawowych funkcji: praca, mieszkanie, usługi, wypoczynek i komunikacja (...) Kierującą zasadą urbanistyczną jest czynnik czasu i przestrzeni, wyrażający współczesną koncepcję życia ludzi. Miasto w takim ujęciu rozumiane jest jako żywy, pulsujący organizm zespołu jednostek tętniących własnym życiem wewnętrznym, połączonych ze sobą terenami wspólnego użytkowania (zieleni i usług), wśród których przebiega sieć arterii komunikacyjnych i ciągów pieszych. (...) Koncepcja planu, zarówno w sensie socjologicznym, jaki kompozycji przestrzennej, opiera się na tej samej zasadzie „potrójnego stopniowania” i próbuje odnaleźć i uporządkować podstawowe ogniwa przyszłego miasta, określić ich proporcje i wzajemne zależności.*

<sup>94</sup> M. Nowakowski, op.cit., s. 137.

<sup>95</sup> G. Wojtkun, *Osiedle mieszkaniowe w strukturze miasta XX wieku*, Wydawnictwo Uczelniane Politechniki Szczecińskiej, Szczecin 2004, s. 49.

<sup>96</sup> L. Talarczyk: Kronika budowy Nowej Dzielnicy Mieszkaniowej „Rataje” 1977, [w:] Kronika Miasta Poznania 3/1980, s. 71-86.

<sup>97</sup> R. Pawuła., Rataje. Nowa dzielnica Poznania, „Architektura”, nr 7-8/1964, s. 322-323.



Fot. 11. Poznań, Osiedle Rataje, plan ogólny  
Photo. 11. Poznań, Rataje estate, general plan

Źródło: Historia budowy nowej dzielnicy mieszkaniowej Rataje, <http://pl.wikipedia.org>, 14.10.2013.

Równolegle w krajach zachodnich zaczyna się, opisana już wcześniej, krytyka jednostki sąsiedzkiej oraz wielkich osiedli mieszkaniowych. W krajach komunistycznych, zwłaszcza z powodu permanentnego braku mieszkań, proces ten przybiera zupełnie inny charakter.

W Polsce osiedle mieszkaniowe staje się podstawowym elementem struktury przestrzennej miasta, budowanym przeważnie przez spółdzielnie mieszkaniowe.

### Lata 60. XX wieku

W 1960 roku Komitet Urbanistyki i Architektury opracował *Ustawę o Planowaniu Przestrzennym*, która została zatwierdzona przez Sejm 31 stycznia 1961 roku i wprowadziła czytelny, wzorowany na zachodnioeuropejskich rozwiązaniach, hierarchiczny system planów, sporządzany dla poszczególnych szczebli zarządzania. Ustawie tej towarzyszyły także inne opracowania legislacyjne takie jak: Prawo budowlane i Ustawa o gospodarce terenami oraz rozporządzenia Komitetu Budownictwa, Urbanistyki i Architektury dotyczące m.in. normatywu urbanistycznego, czyli *Głównych wskaźników do projektowania osiedli mieszkaniowych w latach 1961-1965*.

W dniu 15 czerwca 1964 roku weszło w życie *Zarządzenie MBiPMB w sprawie wskaźników wykorzystania terenów zainwestowania miejskiego*<sup>98</sup>, które określało dwa typy modelo-

<sup>98</sup> Zarządzenie MBiPMB w sprawie wskaźników wykorzystania terenów zainwestowania miejskiego Dz.Bud., Dz.Urz. Z 22 sierpnia 1964 r. Nr 14, poz. 40.

wych jednostek mieszkaniowych – dla 8 000 (1 szkoła podstawowa dla 960 uczniów) i 10 600 osób (2 szkoły podstawowe, łącznie 1280 uczniów).

Czas ten przyniósł apogeum budownictwa osiedlowego związanego z równoczesnym dalszym rozwojem fabryk domów, czyli włączeniem do procesu powstawania budynków, technologii prefabrykacji oraz z wyżem demograficznym.

W rozwoju przestrzennym miast obserwuje się także jednak nadal dominację przemysłu i zakładów pracy oraz związane z tym przemieszanie funkcji pracy, mieszkania i wypoczynku oraz zanieczyszczenie środowiska. Stąd w plany miejskie próbuje się wprowadzać kilkustopniową strukturę wypoczynku:

- urzędnia I stopnia – zieleń osiedli liczących ok. 10 000 mieszkańców,
- urzędnia II stopnia dla obsługi zespołów osiedli o liczbie mieszkańców od 30 000 do 50 000.
- urzędnia III stopnia obsługujące dzielnice o zaludnieniu 200 000-300 000 mieszkańców w miastach dużych<sup>99</sup>.

Na urzędnia poszczególnych stopni składały się wielofunkcyjne ośrodki wypoczynkowo-rozrywkowe i sportowe, zieleń osiedlowa, parki oraz inne obiekty rekreacyjne. Urzędnia i tereny wypoczynkowe poszczególnych dzielnic i osiedli służyły więc całej strukturze miejskiej i wszystkim mieszkańcom, a nie tak jak dzieje się to dzisiaj, jedynie mieszkańcom osiedli grodzonych.

### Lata 70. XX wieku

Lata 70. XX wieku upłynęły pod hasłem budowy *Drugiej Polski*, czyli kształtowania się aglomeracji miejskich, wielkich zakładów przemysłowych i wielkich zespołów mieszkaniowych. Te wielkie cele nie miały jednak zazwyczaj konkretnie opracowanych detali.

Dekadę po wprowadzeniu *Ustawy o Planowaniu Przestrzennym* okazało się, że w praktyce specjalistom największą trudność sprawia opracowywanie planów szczegółowych. Stąd Pracownia Kształtowania Zespołów Usługowych Instytutu Kształtowania Środowiska podjęła projekt badawczy dotyczący zasad budowania obiektów usługowych stosowanych w kraju i zagranicą. Na jego podstawie przyjęto jednolity system obsługi obejmujący wszystkich mieszkańców Polski.

Założono, że będzie się on składał z następujących sześciu poziomów:

**Poziomu 1.** Elementarnego, obejmującego obiekty powszechnie, codziennie odwiedzane, położone najbliżej miejsca zamieszkania.

**Poziomu 2.** Obiekty często odwiedzane, koncentrowane w ośrodkach obsługujących w mieście 10 000-20 000 mieszkańców.

**Poziomu 3.** Obiekty odwiedzane okresowo, których większość powinna znajdować się w miejskich dzielnicowych ośrodkach usługowych, obsługujących co najmniej 100 000 mieszkańców.

<sup>99</sup> M. Nowakowski, op.cit., s. 190.

**Poziomu 4.** Obiekty o wysokim standardzie, ale odwiedzane sporadycznie, w większości lokalizowane w centrum województwa.

**Poziomu 5.** Centra ponadwojewódzkie.

**Poziomu 6.** Centrum stolicy<sup>100</sup>.

Opracowany system zaowocował przyjęciem w 1974 roku ostatniego z polskich normatywów urbanistycznych dla terenów mieszkaniowych<sup>101</sup>, który definiował jednostkę mieszkaniową jako: *przestrzennie i funkcjonalnie wydzielony układ zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej wraz z odpowiadającym jej programem podstawowych urządzeń usług, wypoczynku i komunikacji (...) rozmieszczonych w zasięgu dojścia w zasadzie do 500 m<sup>102</sup>*.

Normatyw ten nie tylko ustalał wytyczne programowe i powierzchniowe do planowania osiedlowej infrastruktury społecznej (usługowej, wypoczynku), ale również wskaźniki intensywności wykorzystania terenu oraz warunki sytuowania budynków i zagospodarowania ich najbliższego otoczenia. Normatyw ten współdziałał z normatywem mieszkaniowym, również z 1974 roku<sup>103</sup>, od którego przyjmował wskaźniki powierzchni użytkowej i ogólnej budynków mieszkalnych przypadającej na 1 mieszkańca (16 m<sup>2</sup> pow. użytkowej i 20 m<sup>2</sup> pow. ogólnej). Przyjęte wówczas parametry skorelowane były z ówczesną sytuacją społeczno-gospodarczą kraju i brakiem podstaw do wprowadzania większej intensywności zabudowy.

Na początku lat 70. XX wieku po raz pierwszy w Polsce pojawiła się krytyka osiedli wieloblokowych. W 1977 roku na konferencji zorganizowanej przez Towarzystwo Urbanistów Polskich Oddział w Bydgoszczy podjęto próbę zdefiniowania pojęcia *wielkich zespołów mieszkaniowych* (wzm) oraz skali problemów jego dotyczących. Przyjęto wówczas następujące definicje:

- w latach 60. XX wieku wzm oznaczał osiedle rzędu 15 000 mieszkańców, wybudowane w ciągu 7-10 lat,
- w latach 70. XX wieku za wzm uważa się miasto 40 000-150 000 budowane w przeciągu 4-7 lat<sup>104</sup>.

Zacytowane definicje pokazują skalę tego zjawiska oraz jego zdynamizowanie i zasięg.

<sup>100</sup> M. Nowakowski, op.cit., s. 213.

<sup>101</sup> Zarządzenie nr 9 MGTiOŚ z dnia 29 stycznia 1974 roku w sprawie wskaźników i wytycznych dla terenów mieszkaniowych w miastach, Dz. Bud., Dz. Urz. z 25 lutego 1974, Nr 9, poz. 2.

<sup>102</sup> Dokument ten jasno określał pojęcia podstawowych i ponadpodstawowych urządzeń usługowych i zalecał między innymi następujące udogodnienia: szkołę podstawową (dla około 12% liczby mieszkańców), przedszkole (4,2%), żłobek (0,75 – 1,5%), przychodnię rejonową lub ośrodek zdrowia, podstawowe usługi handlowe, gastronomiczne i inne nieuciążliwe (300-450,0 m<sup>2</sup> pow. użyt./1000 mieszkańców), szalet publiczny, urządzenia kulturalne (80,0 m<sup>2</sup>/1000 mieszkańców), urząd pocztowo-telekomunikacyjny (20 m<sup>2</sup>/1000 mieszk.), jednostkę administracji i eksploatacji budynków mieszkalnych oraz stacje obsługi samochodów. Wymieniał też następujące ponadpodstawowe urządzenia usługowe o charakterze sieciowym: szkoły średnie ogólnokształcące i zawodowe (dla 4-5% liczby mieszk.), przychodnię rejonową (dla 6000-24 000 mieszk.) lub obwodową (dla około 40 000), kino, rejonowy ośrodek kulturalny z klubami, biblioteką i kawiarnią, usługi handlowe i gastronomiczne, ośrodek telekomunikacyjny, targowisko miejskie, komisariat MO (obsługujący od 15000 do 60 000 mieszk.), bazę konserwacyjno-remontową (25000-50000 mieszk.).

<sup>103</sup> Zarządzenie nr 10 MGTiOŚ z dnia 29 stycznia 1974 roku w sprawie ustanowienia normatywu technicznego projektowania mieszkań i budynków mieszkalnych wielorodzinnych dla ludności nierolniczej, Dz.Bud. Dz.Urz. Nr 2 z dn. 25 lutego 1974 roku.

<sup>104</sup> M. Nowakowski, op.cit., s. 216.

Na przełomie lat 60. i 70. XX wieku budowa tak wielkich osiedli mieszkaniowych była wymuszona rozwojem przemysłu i stanowiła odpowiedź na problemy mieszkaniowe oraz istniejącą wówczas sytuację gospodarczą i społeczną.

### Lata 80. XX wieku

Dynamiczny rozwój mieszkalnictwa, ze względu na brak dofinansowania, nie pociągnął jednak za sobą budowy detalicznie opracowanego systemu usług. Wznoszone budynki oddawano do użytku w złym stanie technicznym na niezagospodarowanych terenach. W drugiej połowie lat 80. XX wieku zaczęła spadać liczba budowanych mieszkań.

W 1981 roku unieważniono normatyw urbanistyczny z 1974 roku.

Jak pisze Andrzej Grudziński<sup>105</sup> cytowany przez Grażynę Dąbrowską-Milewską<sup>106</sup> *uchylenie normatywu nie wynikało z przesłanek merytorycznych, ale odbyło się pod presją środowiska projektujących opracowania realizacyjne (ku łatwiźnie działania), przy oportunistycznej postawie władz. Eksperti dostrzegli też brak dostatecznego mecenatu państwa nad sprawami mieszkalnictwa (co jest obecne również współcześnie) i brak zainteresowania jego jakością*<sup>107</sup>.

W zabudowie mieszkaniowej nadal dominuje wielka płyta, gdyż realizuje się jeszcze projekty osiedli powstałe w latach 70. XX wieku, ale pojawiają się też tendencje humanizujące tę zabudowę. Wśród wielu stosowanych wówczas zabiegów można wymienić następujące:

- zmniejszenie o połowę stosowania prostolinijnych budynków średniowysokich,
- pojawienie się tendencji rozrzeźbiania bryły obiektów,
- wzrost liczby budynków z dachami spadzistymi,
- zmniejszenie liczby kondygnacji,
- zanik tendencji wyspowych w kompozycjach osiedli (budynki punktowe, niskie, średniowysokie i wysokie) na rzecz form ciągłych,
- stosowanie wielobocznych form gwiazd w rzutach obiektów,
- odchodzenie od uproszczonych projektów osiedli (prostokątnych gniazd mieszkalnych) na rzecz form bardziej przemyślanych i skomplikowanych<sup>108</sup>.

Lata 80. XX wieku charakteryzowały się także wzrostem budowy szkół, przedszkoli, przychodni zdrowia, pojawieniem się prywatnych sklepów, obiektów gastronomicznych i usługowych. Nastąpił też niepokonany wzrost liczby samochodów, co już wówczas zaowocowało pojawieniem się problemu parkingowego na osiedlach mieszkaniowych.

*Mieszkanie z dobra społecznego powoli staje się towarem*, takie hasło liberałów przyświeca temu okresowi.

<sup>105</sup> A. Grudziński, *Standard urbanistyczny zabudowy mieszkaniowej*, [w:] „Człowiek i Środowisko”, t. 22, nr 1-2, IGPIK, Warszawa 1998, s. 106.

<sup>106</sup> G. Dąbrowska-Milewska, *Czy w Polsce potrzebne są krajowe standardy urbanistyczne dla terenów mieszkaniowych?* Architecturae et Artibus Vol. 2, No. 1 (3) Oficyna Wydawnicza Politechniki Białostockiej, Białystok 2010, s. 12-17.

<sup>107</sup> M. Nowakowski, op.cit., s. 244.

<sup>108</sup> Ibidem, s. 245.



## Lata 90. XX wieku

Transformacja 1989 roku przyniosła zmiany ustrojowe, w kontekście których większość założeń normatywnych, w tym nakazowo-rozdzielczych, straciło swoją aktualność. Nowe warunki (wzrost cen gruntów, prywatyzacja, konkurencyjność rynku deweloperskiego) wymusiły bardziej racjonalne sposoby wykorzystania terenu.

W 1994 roku została uchwalona *Ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym*, zrywająca z dotychczasowym systemem planowania. Ustawa przyczyniła się do głębokiej liberalizacji planowania, braku wprowadzenia nowych standardów i normatywów urbanistycznych, a także zastąpiła procedurę o lokalizacji inwestycji, decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wyłącznie przypisaną do poziomu samorządu gminnego. W ten sposób decyzja gminnego urzędnika stała się podstawowym instrumentem w procesie zagospodarowania przestrzennego Polski<sup>109</sup>. Opracowano też *Prawo budowlane* (1994) i *Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (1994). Niestety w żadnym z tych przepisów nie ujęto zagadnień związanych z dostępnością usług i urządzeń rekreacyjnych oraz zapewnieniem miejsc parkingowych. W dokumentach tych skupiono się natomiast na podstawowych zasadach kształtowania terenów mieszkaniowych, takich jak: minimalne odległości pomiędzy budynkami ze względu na zacienianie, minimalne odległości pomiędzy budynkami i poszczególnymi elementami zagospodarowania, minimalne wymagania w zakresie nasłonecznienia mieszkań i placów zabaw. Dokładniej natomiast określony został udział procentowy terenu biologicznie czynnego, czyli zielonego na osiedlu wielorodzinnym.

Czas transformacji ustrojowej był okresem trudnym. Dużym zespołom osiedlowym nie towarzyszyła w tym czasie rozbudowa usług osiedlowych. Za pozytyw tych czasów można natomiast uznać rozpoczęcie termomodernizacji wielu zespołów osiedlowych, wymuszonych nowymi przepisami w tym zakresie – nowelizacją w 1991 roku ustawy PN-82/B-02020 z 1982 roku. Nastąpił jednak spadek liczby budowanych mieszkań dla warstw uboższych i przekierowanie oferty mieszkaniowej dla zamożniejszej części społeczeństwa. Drastycznie wzrosły ceny mieszkań.

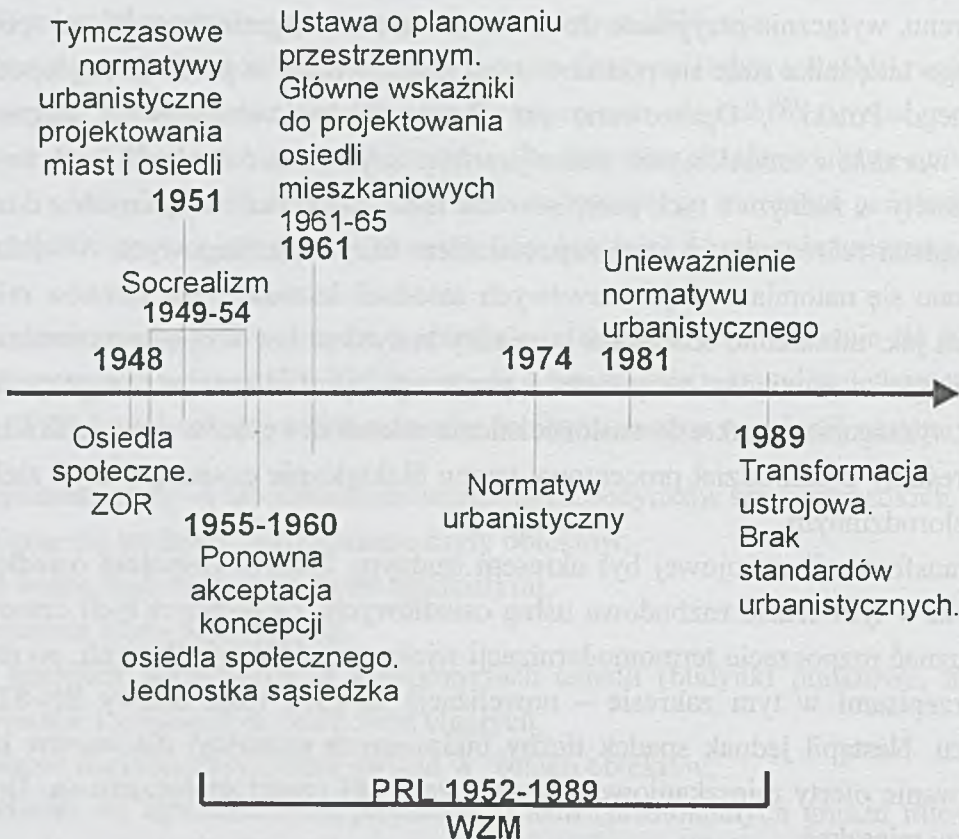
## Podsumowanie

Budowa wielkich PRL-owskich zespołów mieszkaniowych wynikała z powojennego braku mieszkań, dynamicznego rozwoju przemysłu i co się z tym wiązało – napływem ludności wiejskiej do miast za pracą. Zespoły mieszkaniowe budowano na bazie obowiązujących w poszczególnych dekadach normatywów urbanistycznych, gdzie za najbardziej wyczerpujący należy uznać normatyw z 1974 roku. Budując zespoły osiedlowe starano się też brać pod uwagę udostępnianie ich terenów publicznych, w tym zwłaszcza zielonych, i usług wypoczynkowych szerszemu odbiorcy. Działo się tak jednak tylko w stosunku do osiedli wykańczanych w całości. W większości przypadków kompleksy mieszkaniowe długo oczekiwały na wybudowanie zaprojektowanej infrastruktury.

<sup>109</sup> Ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym, Dz.U. z 1994 r. Nr 89, poz. 415.

Pierwsza krytyka wzm pojawiła się w latach 70. XX wieku. Zapewnienie mieszkań i idee budowy osiedli wraz z urządzonymi terenami zielonymi i zapleczem infrastrukturalnym nie-stety „nie szły w parze” ze stanem faktycznym i bardzo słabą jakością wykonania. Po transformacji ustrojowej lat 90. XX wieku zaprzestano budowy nowych megastruktur mieszkaniowych, kończono jedynie osiedla zaprojektowane wcześniej.

Ustawy wprowadzone w latach 90. XX wieku zliberalizowały proces kształtowania przestrzeni urbanistycznej, w tym mieszkaniowej, w Polsce. Obecnie nie działają żadne standardy urbanistyczne, które mogłyby tę przestrzeń porządkować i ustalać jej rozwój infrastrukturalny.



Rys. 1. Wielkie zespoły mieszkaniowe na tle uwarunkowań normatywnych lat 1948-1989

Fig. 1. Big housing estate in view of the standards prevailing in 1948-1989

Źródło: Opracowanie własne autorki.

### 3.1.1. Przypadek – Nowe Tychy

Budowa miasta miała miejsce w latach 1951-1988, czyli przez cały czas trwania PRL-u, odzwierciedlała więc wszystkie decyzje ustawodawcze dotyczące osiedla mieszkaniowego oraz struktury miejskiej, podjęte w tym okresie<sup>110</sup>.

<sup>110</sup> K. Bierwiazek, *Tychy*, [in:] Komar B., Kucharczyk-Brus B. (eds.), *Housing and environmental conditions in post-communist countries*, Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice 2007, p. 382.

## Układ urbanistyczny

Proces rodzenia się miasta znakomicie opisali jego twórcy Hanna Adamczewska-Wejchert i Kazimierz Wejchert w książce pt.: *Jak powstało miasto*<sup>111</sup>.

Plan Tychów ukształtował się na podstawie teorii prof. Wejcherta dotyczącej czynników krystalizujących przestrzeń miejską. O czytelności układu świadczy fakt, że posłużył on do wykonania prostego logo miasta Tychów. Za trzon całej kompozycji posłużyły dwie krzyżujące się osie: północ-południe – zielona oś miasta i wschód-zachód – średnicowa linia kolejowa. Przecięcie osi wyznaczyło środek układu i równocześnie środek miasta, a także czworoboku centralnych osiedli śródmiejskich, o bokach liczących 1 km. Każdą część miasta wypełniły osiedla mieszkaniowe<sup>112</sup>, funkcjonujące w zasadzie w sposób autonomiczny, dzięki handlowo-usługowym centróm osiedlowym i podstawowym usługom, czyli przedszkolu, szkole podstawowej z salą gimnastyczną, ośrodkowi zdrowia, przestrzeni rekreacyjno-sportowej. Projektanci odżegnali się jednak od wprowadzania sztywnych podziałów wynikających z jednostki sąsiedzkiej (najpierw o wartości 5 000, a potem 10 000 mieszkańców), gdyż uważali, że jest to podział zbyt sztuczny, niebudujący więzi społecznych. *...Jedynym manewrem dla niepopadnięcia w nieracjonalny schematyzm było wykazanie od początku nieprzystosowania modelu do istniejącego otoczenia i sieci ulic (...) Miasto nie powstało w konwencji modernistycznej, lecz w oparciu – od pierwszej chwili – o siatkę ulic stanowiącą kośćć całej struktury*<sup>113</sup>... Zakładano więc powstawanie jednostek o różnych wielkościach, ale z dostępem do usług, liczonych promieniem odległości od powstającej w ten sposób zabudowy mieszkaniowej.

## Strefowanie zabudowy

W czasie powstawania Tychów intensywność, uzyskiwana przez piętrzenie budynków w górę lub optymalne zagęszczanie budynków niższych, była uwarunkowana odpowiednimi wskaźnikami normatywnymi i nie dopuszczało się w zasadzie od nich żadnych odstępstw. Można było więc budować budynki bezwindowe do V kondygnacji lub stosować zabudowę wysoką VIII-XI-kondygnacyjną. Tendencja trzecia, czyli zabudowa niska o różnej intensywności nie mieściła się w rozumieniu monopolu inwestorskiego, jakim w tamtym czasie było państwo. Projektantom udało się jednak przeforsować wybudowanie budynków niższych w typie szeregowo-galeriowym (na os. F2), które ocenili jako najlepszy typ zabudowy, który udało im się zrealizować<sup>114</sup> oraz uzyskać zgodę na wybudowanie obiektów wyższych niż dopuszczały ówczesne normy, czyli budynki o nazwach *Chełmek* i *Brama Beskidzka*, które dziś można uznać za landmarki przestrzenne wpisujące się w założenia teorii Kevina Lyncha, odpowiedzialne za orientację w mieście.

<sup>111</sup> H. Adamczewska-Wejchert, K. Wejchert, *Jak powstało miasto*, Wydawnictwo Pergamon s.c., Tychy 1995.

<sup>112</sup> Poszczególne osiedla wybudowano w następujących latach: A – 1951-1954, B – 1953-1955, C – 1955-1958, D – 1959-1964, E – 1957-1962, F – 1960-1962, G – 1972-1975, H – 1973-1975, K – 1977-1978, L – 1984-1988, M – 1973-1975, N – 1974-1976, O – 1976-1977, P – 1980, R – 1978-1981, T – 1980, U – 1980-1981, W – 1978-1980, Z – 1980-1981, K. Bierwiaczonek, op. cit., s. 382.

<sup>113</sup> H. Adamczewska-Wejchert, K. Wejchert, op. cit., rozdział IV, s. 18 i 20.

<sup>114</sup> Ibidem, rozdział IV, s. 25.

Proces walki z normatywami, które nie dopuszczały innych rozwiązań niż ustawowe, projektanci ocenili z goryczą: *...Przepisy te powstały drogą nakazową w oparciu o istniejące zbadane lub, jeszcze gorzej, „teoretyczne” rozwiązanie najbardziej banalne, nie pozostawiając swobody dla rozwiązań nowych, odkrywczych, a co najmniej sprawdzonych za granicą*<sup>115</sup>... Na szczęście pisanie próśb do władz wojewódzkich, każdorazowo dla każdego obiektu, przyniosło zgodę na odstępstwa od normatywów.

### System rozmieszczenia usług

Programowanie usług było tym elementem planu miasta, który uległ największym przeobrażeniom.

W pierwszej koncepcji z lat 50. XX wieku, opartej na *Tymczasowym Normatywie Urbanistycznym*, zakładano konwencję ulic wybudowanych z domów mieszkalnych, zawierających usługi. Okazało się jednak, że nie było aktualnie programu, którym mogłyby się wypełnić usługowe partery domów. Posłużono się więc wówczas manewrem, wprowadzającym rejonizację usług o różnym natężeniu ich występowania<sup>116</sup>. Koncepcja ta była zbieżna z poglądami szkoły chicagowskiej, według której struktura miasta zróżnicowana jest w związku z odległością ośrodka handlowo-administracyjnego. Ustalono więc następującą rejonizację poszczególnych stref: w zewnętrznej: usługi terenochłonne i wymagające kontaktu z zielenią, w śródmiejskiej: urządzenia kulturalne, rozrywkowe, żywienie, wyspecjalizowany handel i w centralnej: urzędy, kulturę i mieszkalnictwo<sup>117</sup>. We wszystkich strefach założono też istnienie rezerw terenowych, przewidzianych na realizację usług w terminach późniejszych, aktualnie odkładanych z powodu braku środków finansowych. Ten typ działań jest charakterystyczny również dla wielu innych osiedli powstających w tym czasie.

Problem usług przeszedł jeszcze wiele przeobrażeń, zarzucano mu w zależności od miejsca występowania albo zbyt dużą koncentrację albo rozproszenie. W każdym rejonie problematyka ta zależała od inwestowania w sektor usługowy. Najczęściej jednak budowę usług odkładano, a środki finansowe przekazywano na budowę obiektów mieszkalnych.

Na stronie 38 rozdziału IV książki *Jak powstawało miasto*, można zapoznać się z zestawieniem programów i stanem realizacji usług w relacji do planów 1961, 1979, 1987.

Nowe Tychy jako substancja mieszkaniowa zostały zrealizowane w prawie 90%, natomiast usługi, zwłaszcza określone jako ośrodkotwórcze, tylko w 30%.

### Zagadnienia komunikacyjne

Układ komunikacyjny miasta jest jednym z tych elementów, który zarówno buduje jak i obsługuje strukturę miejską. W latach 50. XX wieku, kiedy rozpoczęto kształtowanie miasta, wskaźnik motoryzacji był bardzo niski. Dla przykładu: w 1957 roku wynosił 1,3 s/1000 m. Natomiast w 1988 roku wzrósł do 188 s/1000 m. W początkowym okresie istnienia miasta **potrzeby parkingowe** były dostatecznie zaspokajane przez garaże i miejsca parkingowe we-

<sup>115</sup> Ibidem, rozdział IV, s. 23.

<sup>116</sup> Ibidem, s. 30-31.

<sup>117</sup> Ibidem, s. 31.

wnątrz osiedli. W połowie lat 60. XX wieku pojawiła się idea budowy parkingów wielopoziomowych, co znalazło także wydzwięk w studium komunikacyjnym z lat 70. XX wieku<sup>118</sup>, gdzie przewidziano już 60% miejsc parkingowych lokowanych w garażach wielopoziomowych. Okazało się także, że o wiele lepsze możliwości adaptacyjne do nowych warunków motoryzacyjnych mają osiedla starsze, mające rozbudowaną, gęstą sieć uliczną, chociaż projektowane były dla niższych wskaźników. Natomiast w perspektywie, przy zakładanym wzroście wskaźnika do 300 s/1000 m, uznano za konieczne spiętrzenie parkingów wydzielonych. Ich budowa okazała się jednak niemożliwa ze względu na ówczesny zakaz budowy tego typu obiektów na terenach spółdzielczych<sup>119</sup>. Ponieważ jednak na zapobiegliwość projektantów (w rodzaju budowy garaży w tzw. okrągłakach) miasto Tychy w latach 90. XX wieku mogło poszczycić się dosyć wysokim udziałem miejsc garażowych odniesionym do liczby mieszkańców (ok. 50% w 1989 roku).

Bardziej problematyczna natomiast była **komunikacja zbiorowa**, której funkcjonowanie nie zależało od projektantów, lecz udoskonalenia jej sieci w całym ówczesnym województwie katowickim. Za inwestycję miastotwórczą można natomiast uznać wprowadzenie na początku lat 80. XX wieku trakcji trolejbusowej.

Wszystkie plany ogólne przewidywały za to **trasy rowerowe**. W 1990 roku miasto miało 12,3 km tras. Koncepcja układu dróg rowerowych w Tychach (1990) zakładała w perspektywie powstanie 63,8 km różnych typów dróg rowerowych oraz przekształcenie w przyszłości ciągów pieszych na pieszo-rowerowe. Projektantom bliskie były działania proekologiczne.

### **Tereny zielone, otwarte**

Idee te odzwierciedliły się też w procesie kształtowania zieleni miejskiej, który podzielony został na trzy tendencje: 1. utrzymanie terenów zielonych w założeniach planów i wspomaganie ich przez realizację w sąsiedztwie szkół, placów zabaw i usług, 2. jak najszybsze doprowadzenie do realizacji terenów zielonych, nawet prymitywnych<sup>120</sup> i pozbawionych urządzeń, 3. utrzymanie rezerw pod tereny zielone, nawet za cenę kompromisów planistycznych.

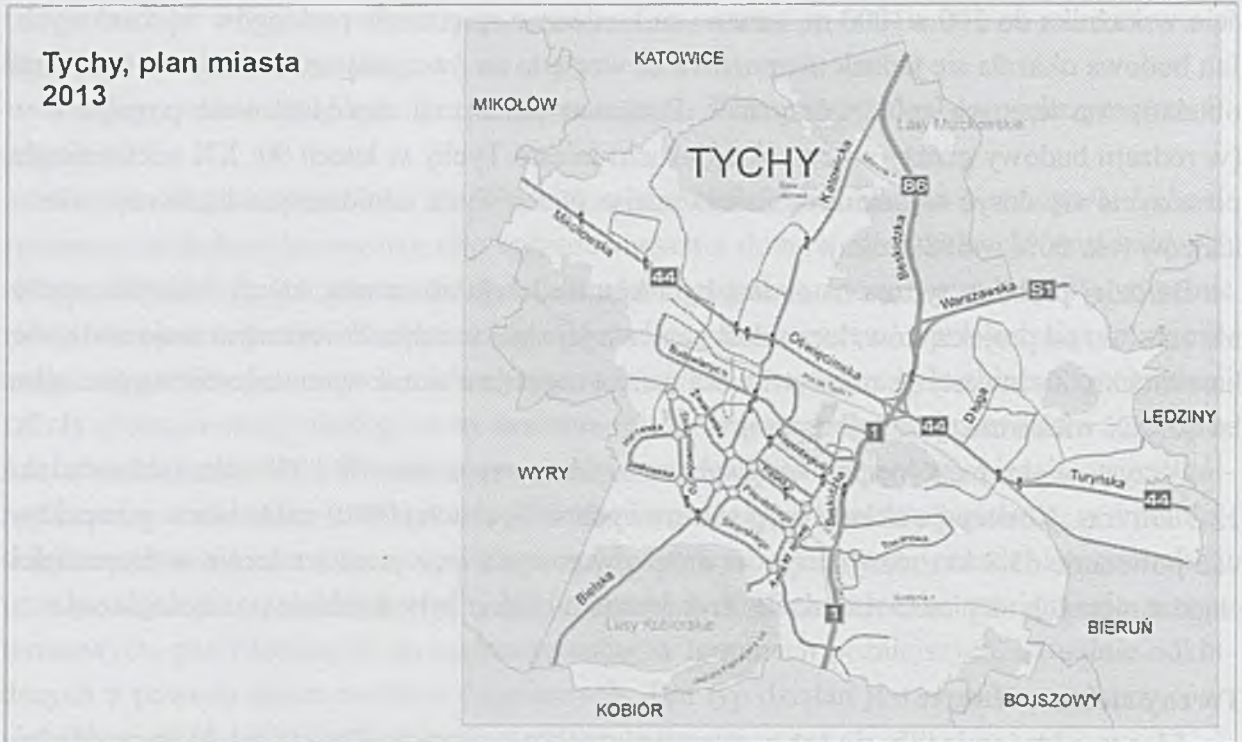
Tak drastyczne kroki wymuszone były naporem inwestycyjnym skierowanym na tereny puste, które projektanci chcieli koniecznie przeznaczyć na zieleń. Na szczęście ich zabiegi powiodły się i dziś miasto może poszczycić się nie tylko osiedlowymi terenami zielonymi, ale też skwerami i parkami miejskimi.

<sup>118</sup> Ibidem, s. 53.

<sup>119</sup> Z takim samym problemem spotkało się katowickie Os. im. I.J. Paderewskiego, gdzie także zakazano budowy parkingu wielopoziomowego, co do dzisiaj przejawia się poważnym brakiem miejsc parkingowych, Wywiad fokusowy z zarządem sm im. A. Zgrzebnioka, autorami projektu osiedla i arch. Jurandem Jareckim, autorem projektu Os. im. I.J. Paderewskiego, 5.06.2012.

<sup>120</sup> Tego typu działania wspomagano czynami społecznymi, gdyż dotacje na zieleń były zazwyczaj obcinane. H. Adamczewska-Wejchert, K. Wejchert, op.cit., rozdział IV, s. 76.

**Podsumowując** proces powstawania miasta Nowe Tychy, należy zauważyć, że odzwierciedlał on w skali makro wszystkie kierunki prowadzonej w latach 1952-1989 polityki przestrzennej Polski. Pokazał też możliwości przystosowawcze kolejnych planów miejskich do zmieniających się wymagań jakościowych oraz szukanie kompromisów z wytycznymi normatywnymi.



Fot. 12. Tychy, plan miasta, 2013

Photo. 12. Tychy, city plan, 2013

Źródło: <http://pl.wikipedia.org/wiki/Tychy>, dostęp: 21.10.2013.

## Nowe Miasto Tychy



Fot. 13. Tychy, ul. Grota Roweckiego, 1965  
 Photo. 13. Tychy, Grota Roweckiego street, 1965  
 Źródło: Fot. A. Czyżewski, ze zbiorów Muzeum  
 Miejskiego w Tychach.



Fot. 15. Tychy, Osiedle D, 1965  
 Photo. 15. Tychy, D Estate, 1965  
 Źródło: Fot. A. Czyżewski, ze zbiorów Muzeum  
 Miejskiego w Tychach.



Fot. 14. Tychy, Aleja Niepodległości, 1965  
 Photo. 14. Tychy, Niepodległości Alley, 1980  
 Źródło: Fot. A. Czyżewski, ze zbiorów Muzeum  
 Miejskiego w Tychach.



Fot. 16. Tychy, Osiedle N, 1980  
 Photo. 16. Tychy, N Estate, 1980  
 Źródło: Fot. A. Czyżewski, ze zbiorów Muzeum  
 Miejskiego w Tychach.

### 3.2. Struktura przestrzenna wielkich osiedli mieszkaniowych

W okresie PRL-u w kontekście budowania struktury osiedli mieszkaniowych na bazie przedstawionych wcześniej przepisów, obserwuje się powrót do modernistycznego sposobu planowania wewnątrz urbanistycznych, czyli przede wszystkim odrzuca się zabudowę obrzeżną, zwiększa się odległości między domami, zanikają kwartały na rzecz swobodniej kształtowanych układów bloków, pojawia się prefabrykacja, która również wymusza nowy rodzaj urbanistyki<sup>121</sup>.

W okresie tym stosuje się następujące typy układów zabudowy osiedlowej (rys. 2):

- **grzebieniowy** utworzony przez budynki wzajemnie równoległe (lub prawie równoległe), usytuowane najczęściej wzdłuż osi pn-pd; budynki lokalizowane w takim układzie są zazwyczaj średniej długości; czasami układ ten uzupełniają budynki dłuższe występujące na osi wsch.-zach. (przykład Os. im. I.J. Paderewskiego w Katowicach),
- **układ gniazdowy** to układ utworzony przez budynki punktowe, otaczające wnętrza o cechach użytkowych, odmiennych od cech przestrzeni zewnętrznych, położonych poza gniazdem,
- **układ blokowy** tworzą budynki otaczające, najczęściej prostokątne, wyodrębnione wnętrza urbanistyczne, zazwyczaj wpisane w prostokątną sieć ulic i ciągów pieszych;
- **układ liniowy** tworzą długie lub nawet bardzo długie pojedyncze budynki, a także ich zestawy lokalizowane wzdłuż linii prostej, łamanej lub krzywej; zdarza się, że ciągi takie są równoległe powielane, tworząc wiązki takich ciągów,
- **układ meandrowy** zbudowany jest z ciągów skomponowanych z długich budynków, przełamanych pod kątem prostym, wyznaczających wnętrza naprzemianległe, mające różnicowany charakter funkcjonalny, np. rekreacyjny i parkingowy<sup>122</sup>.

Przykładem zastosowania układu gniazdowego jest warszawskie osiedle, a właściwie zespół oznaczonych kolejnymi cyframi rzymskimi kolonii – Sady Żoliborskie, zaprojektowane przez prof. Halinę Skibniewską z inicjatywy Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej (fot. 17).

W układzie zespołu, wobec przewidywanej wieloetapowej realizacji zabudowy osiedlowej, zaproponowano ciągłe elementy przestrzeni otwartych: ciągi piesze wzbogacone systemem usług i zróżnicowane układy zieleni parkowej z wykorzystaniem zieleni naturalnej (teren przewidziany pod osiedle rzeczywiście porastały sady, które w jak największym procencie chciano zachować, przypis: autor). Zasadniczy układ osiedla wyznaczony został przez gniazda zabudowy mieszkalnej, stanowiące poszczególne etapy realizacji. Główny trzon osiedla zrealizowano na przełomie lat 50. i 60. XX wieku bez użycia technologii wielkopłytywowej.

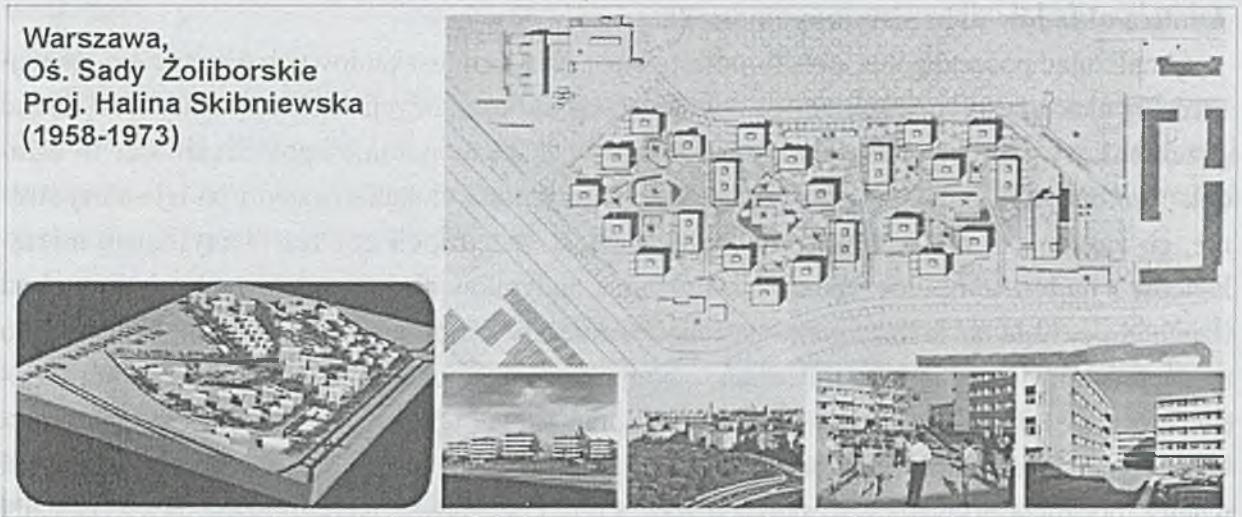
*...Jestem jednym z nielicznych warszawskich architektów, którzy nie zaprojektowali żadnego bloku z wielkiej płyty<sup>123</sup> ...* Ostatnią kolonię oddano do użytku w 1973 roku.

<sup>121</sup> Odległości między budynkami wymuszone były także stosowaniem ciężkiego sprzętu na budowach.

<sup>122</sup> J.M. Chmielewski, M. Mirecka, *Modernizacja osiedli mieszkaniowych*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa 2007, s. 22-23.

<sup>123</sup> Prof. Halina Skibniewska, powojennymodernizm.com, dostęp: 11.12.2012.

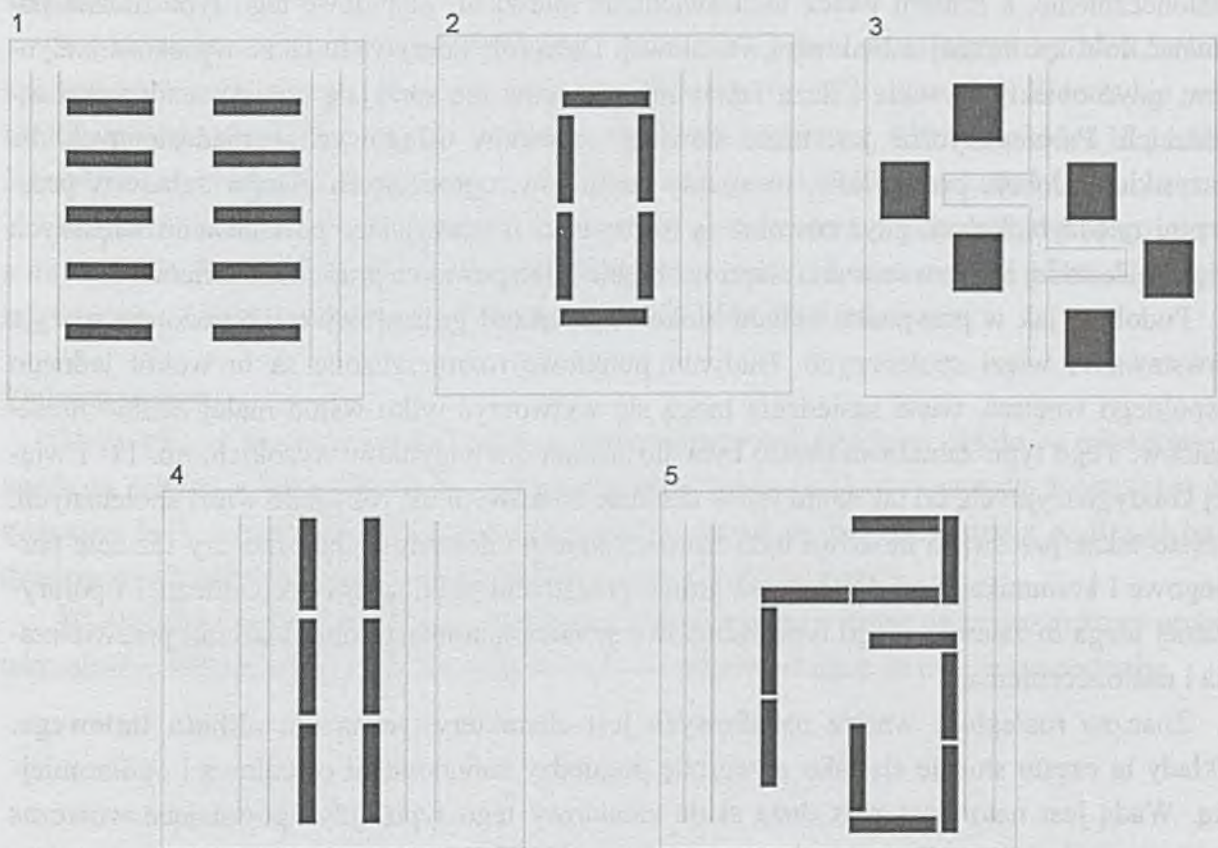




Fot. 17. Warszawa, Os. Sady Żoliborskie, plany, widoki

Photo. 17. Warszawa, Sady Żoliborskie estate, plans, views

Źródło: Opracowanie własne na podstawie materiałów: Powojennymodernizm.com i WSM.



Rys. 2. Układy osiedli mieszkaniowych: 1 – grzebieniowy, 2 – blokowy, 3 – układ gniazdowy, 4 – układ liniowy, 5 – układ meandrowy

Fig. 2. Layouts of the housing estates: 1 – comb system, 2 – block system 3 – socket system, 4 – linear system, 5 – meander system

Źródło: Opracowanie własne autorki na podstawie: Chmielewski J.M., Mirecka M., op.cit., s. 23.

## Analiza układów urbanistycznych osiedli

Analizując poszczególne układy przestrzenne osiedli mieszkaniowych okazuje się, że najbardziej niekorzystnym układem (z punktu widzenia kompozycji urbanistycznej) jest **układ grzebieniowy**<sup>124</sup>, gdyż skazuje on osiedle na największą monotonię i powtarzalność. W układzie tym budynki umieszczone są równoległe z wejściami zlokalizowanym po tej samej stronie, co zasadniczo nie wpływa na tworzenie więzi sąsiedzkich czy też identyfikację mieszkańców z najbliższym otoczeniem. Usytuowanie budynków dłuższymi elewacjami na wschód i zachód pozwala na równomierne nasłonecznienie mieszkań, może również doprowadzić do sytuacji (zależy to od układu mieszkań w budynku), kiedy jedni mieszkańcy będą mieli światło słoneczne tylko rano, drudzy tylko po południu. Układ ten, również ze względu na obudowanie wnętrza osiedlowego tylko dwiema długimi elewacjami, nie zapewnia kameralności wewnątrz, poczucia prywatności i przynależności tylko do mieszkańców bloków, gdyż pozwala na korzystanie z niego również często niepożądanym użytkownikom z zewnątrz.

Natomiast układem, który sprzyja pojawieniu się więzi społecznych jest **typ blokowy**, którego budynki rozmieszczone są wokół wspólnego dziedzińca i dzięki temu granice przestrzeni sąsiedzkiej są wyraźnie zaznaczone. Mankamentem tego układu jest jednak nierównomierne nasłonecznienie, a czasem wręcz niedoświetlenie mieszkań. Zabudowę tego typu można porównać do rozproszonej zabudowy kwartałowej. Dużą rolę odgrywa tu także wysokość budynków, gdyż obiekty wysokie i duża liczba mieszkańców nie sprzyjają powstawaniu więzi sąsiedzkich. Problematiczne jest także stawianie obiektów usługowych – niedostępnych dla wszystkich: żłobek, przedszkole, tworzenie parkingów, ogrodzonych placów zabaw w przestrzeni międzyblokowej, gdyż również są to czynniki niesprzyjające powstawaniu większych więzi sąsiedzkiej lub powstawaniu więzi w obrębie tylko pewnych grup mieszkańców.

Podobnie jak w przypadku układu blokowego, **układ gniazdowy** tylko pozornie sprzyja powstawaniu więzi społecznych. Budynki punktowe rozmieszczone są tu wokół jednego wspólnego wnętrza, więzi sąsiedzkie mogą się wytworzyć tylko wśród małej liczby mieszkańców. Tego typu zabudowa często była stosowana dla budynków wysokich, np. 11- i więcej kondygnacyjnych, co tak samo jak w układzie blokowym nie rozwijało więzi społecznych. Często także przestrzeń blokowa była *zawłaszczana* na dojazdy techniczne czy też cele parkingowe i komunikacyjne. Czytelność granic przestrzeni publicznej i półpublicznej i półprywatnej ulega tu zatarciu. Tego typu zabudowa stwarza natomiast dobre warunki przewietrzania i nasłonecznienia.

Znaczna rozległość wewnątrz osiedlowych jest charakterystyczna dla **układu liniowego**. Układy te często stosuje się jako przegrodę pomiędzy zabudowami osiedlową i ogólnomiejską. Wadą jest natomiast zbyt duża skala zabudowy tego typu, gdyż powstające wówczas wnętrza są zbyt duże. Równoległe prowadzona zabudowa liniowa doprowadzić może także do powstawania przestrzeni otwartych, czyli *niczyich*, które w krótkim czasie ulegają zaniedbaniu. Warunki nasłonecznienia są tu uzależnione od wysokości zabudowy. Wyższa zabudowa może przyczynić się do powstawania przy budynkach ciągłego zacienienia, a nawet

<sup>124</sup> J.M. Chmielewski, M. Mirecka, op.cit., s. 24-25.

wzajemnego przesłaniania światła słonecznego, co ma miejsce w przypadku lokalizacji obiektów na osi wsch.-zach.

**Układ meandrowy** to układ rozdzielający budynkiem mieszkalnym przestrzenie publiczne uliczno-parkingowe od przestrzeni rekreacyjnej osiedla. W zabudowie tej zazwyczaj występuje ograniczone przewietrzanie wewnątrz osiedlowych i nie sprzyja ona tworzeniu więzi mieszkańców z otoczeniem osiedlowym.

W rozplanowaniu osiedli występują też **układy nietypowe**. Dla przykładu Os. Tysiąclecia w Katowicach ma układ dosyć swobodnie rozmieszczonych wśród zieleni bloków, który z jednej strony nawiązuje do krajobrazu Parku Śląskiego, a z drugiej wynika z posadowienia osiedla na uskokuwym terenie ze szkodami górnictwymi kategorii VA. Zbyt duża wysokość budynków nie sprzyja natomiast powstawaniu więzi sąsiedzkich.

Innym nietypowym układem osiedla jest osiedle zaprojektowane przez Oskara Hansena w myśl jego Liniowego Systemu Ciągłego (LSC), czyli Przyczółek Grochowski w Warszawie. Osiedle tworzy bardzo długi blok typu galeriowego, o łącznej długości około 1,5 km, wijący się wokół trzech półotwartych podwórek, łamiąc się pod kątem prostym dziewięciokrotnie (fot. 19).

Innym nietypowym układem osiedla są osiedla typu **jeden, za to ogromny blok**, wśród których wymienić można *Superjednostkę* w Katowicach (fot. 20) i *Jamnik* w Warszawie przy ul. Kijowskiej. Jamnik ma długość 508 m, ma 43 klatki schodowe, 430 mieszkań, 132 garaże, 7 kondygnacji, z czego 2 podziemne, a mieszka w nim ponad 1200 mieszkańców<sup>125</sup>.

Na gdańskim osiedlu Przymorze usytuowany jest jeszcze jeden budynek tego typu, a mianowicie *Falowiec*, który ma długość 860 m, wysokość 32 m, szerokość 13 m, 10 pięter, segmenty po 4 klatki w każdym, 1792 mieszkania i około 6000 lokatorów.

## Podsumowanie

Okres PRL-u zaowocował kilkoma charakterystycznymi układami obiektów mieszkaniowych na osiedlu wielkopłytowym, powtarzanymi w wielu polskich miastach. Kompleksy te związane były z realizacją jak największej liczby mieszkań, bez możliwości realizacji bardziej zindywidualizowanych form architektoniczno-urbanistycznych.

Występujące pojedyncze formy nietypowe również należy uznać za megastruktury architektoniczne, charakterystyczne dla czasów PRL-u i odpowiadające na ówczesne potrzeby.

<sup>125</sup> M. Miłosz, *Praski jamnik*, najdłuższy blok nowoczesnej Warszawy. „Życie Warszawy”, wydanie internetowe 15.01.2008, dostęp: 10.12.2012.



Fot. 18. Warszawa, Osiedle Przychówek Grochowski, 2012

Photo. 18. Warszawa, Przychówek Grochowski Estate, 2012

Źródło: Zdjęcie udostępnione dzięki uprzejmości autora – Adam Kondrata.



Fot. 19. Katowice, Osiedle Superjednostka, 2012

Photo. 19. Katowice, Superunit Estate, 2012

Źródło: Fot. Autor.

### 3.3. Wielkie zespoły mieszkaniowe na tle zmian formalnych, technologicznych i społecznych po 1989 roku

Zmiany w kształtowaniu wielkich osiedli mieszkaniowych przyniosła dopiero transformacja ustrojowa 1989 roku, która równocześnie spotęgowała ich negatywny odbiór społeczny i zrodziła niechęć do spółdzielczości, jako nakazu okresu peerelowskiego.

Na przełomie lat 80. i 90. XX wieku zezwolono (na większą skalę) na budowę prywatnych domów jednorodzinnych wolnostojących lub szeregowych, według projektów indywidualnych. Do głosu zaczęły też powoli dochodzić **inne, nowe formy budownictwa mieszkaniowego**, takie jak:

1. **śródmiejska zabudowa uzupełniająca**, w tym:
  - a) nowe zespoły mieszkaniowe,
  - b) „zabudowa plombowa”,
  - c) zespoły mieszkaniowe wpisujące się w programy rewitalizujące wybrane obszary miejskie:
    - rewitalizacje śródmiejskich kwartałów zabudowy mieszkaniowej,
    - lofty,
  - d) budynki wysokie – wieżowce mieszkalne
2. zespoły mieszkaniowe uzupełniające istniejące osiedla,
3. zespoły mieszkaniowe wpisane w zabudowę o niskiej intensywności<sup>126</sup>.

Osiedla blokowe przestały być więc jedyną formą współczesnego mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego, występującą w Polsce.

W okresie tym nastąpiły również inne, istotne zmiany odpowiedzialne za sytuację w budownictwie mieszkaniowym.

W **technologiach zrezygnowano z prefabrykacji**, co przyczyniło się do powrotu do detalu architektonicznego i uwolnienia formy architektonicznej ze sztywnych ram konstrukcyjnych. Dało to też możliwość projektowania bardziej zindywidualizowanych obiektów.

Nastąpiło **urynkowanie gruntów**, co z jednej strony dało możliwość zabudowy wielu wolnych działek miejskich i intensyfikacji zabudowy, z drugiej zrodziło konkurencyjność i drastycznie podniosło ceny mieszkań. Do głosu doszedł **prywatny deweloper**, stąd w zasadzie do początku XXI wieku nie obserwuje się projektowania i budowy nowych spółdzielczych obiektów mieszkalnych.

Pojawiły się także **aspekty społeczne** tej sytuacji, czyli wzbogacenie części społeczeństwa polskiego i **wytworzenie warstwy średniej wyższej**<sup>127</sup>, aspirującej do wygodnych form zamieszkiwania w mieście, charakteryzujących się przede wszystkim: licznymi powiązaniem komunikacyjnymi i dostępnością usług, kameralnym położeniem, wyposażeniem w zadbane tereny zielone i rekreacyjne oraz często monitoringiem i gradzeniem terenu osiedlowego.

<sup>126</sup> E. Stachura, *Determinanty zmian w architekturze mieszkaniowej okresu transformacji w Polsce*, Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice 2009, s. 63-64.

<sup>127</sup> E. Stachura, op.cit., s. 96.

Po oswojeniu się z nową sytuacją, nasyceniem rynku drogimi mieszkaniami deweloperskimi, na które niestety większość społeczeństwa polskiego nadal nie mogła sobie pozwolić, nastąpiła powolna, **pozytywna zmiana wizerunku spółdzielczych osiedli wielorodzinnych w odbiorze społecznym**, gdyż oferowały one mieszkania klasie niżej uposażonej, której nie zapewniał mieszkań inny inwestor. Zaowocowało to przede wszystkim budową nowych domów w obrębie istniejących osiedli lub realizacją całych nowych zespołów mieszkaniowych, oczywiście bez użycia technologii prefabrykowanych i zysku finansowego dla spółdzielni mieszkaniowych. Po raz pierwszy pojawiła się też reklama nowych zespołów mieszkaniowych (fot. 20).

Tak te czasy wspomina Zastępca Prezesa Zarządu ds. Technicznych, SM im. I.J. Paderewskiego, pani Lidia Grodawska:

*...Z chwilą, kiedy się wyłączyliśmy z Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej (1991, przyp. autor) był taki pomysł, że my będziemy tylko i wyłącznie spółdzielnią eksploatacyjną. (...) I dopiero, to był 1996 albo 1997 rok, kiedy zdecydowano się, że jednak tutaj ten teren niezabudowany między naszymi obiektami, naszą siedzibą a kolejnymi budynkami, że dobrze byłoby wybudować coś. I wtedy w przetargu od gminy nabyliśmy ten kawałek gruntu. I zrealizowaliśmy osiedle „Przystań” na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. To oznaczało, że spółdzielnia nie może czerpać zysku w związku z tym, że prowadzi tę inwestycję<sup>128</sup>...*

Wielkopłytkowe osiedla mieszkaniowe wciąż dawały i ciągle dają możliwość zamieszkania (często jedyną) wielu rodzinom w Polsce.

## Podsumowanie

Współczesna atrakcyjność osiedli wielkopłytkowych powinna być związana przede wszystkim z obserwacją trendów występujących w budownictwie mieszkaniowym, zmieniających się potrzeb społecznych, monitoringiem własnych zasobów i wielopłaszczyznowym podnoszeniem ich jakości zarówno architektonicznej, jak i urbanistycznej.

Ważnym aspektem jest również analiza ogólnomiejskiej sytuacji mieszkaniowej, struktury wieku mieszkańców, zwłaszcza w kontekście ich starzenia oraz ruchów demograficznych, głównie związanych z depopulacją i migracjami.

Osiedla wielkopłytkowe wrosnięte w struktury współczesnych miast powinny nadążać za ich rytmem i odpowiadać na ich wyzwania.

<sup>128</sup> Wywiad fokusowy w SM im. I.J. Paderewskiego, 9.11.2011.

**KATOWICKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA**  
 UL. KLONOWA 35 C e-mail: zarzod@ksm.katowice.pl  
 40-168 KATOWICE www.ksm.katowice.pl  
 TEL. 32 208 47 40(39)  
 DZIAŁ ROZWOJU (NOWA INWESTYCJA) | TEL. 32 208 47 23(24)

Rozpoczęcie inwestycji  
2010 r.

**Rekreacyjna Dolina - Mały Staw**

**I TY MOŻESZ TU ZAMIESZKAĆ**

**Osiedle "Białe Zabłoty"**  
 DZIAŁ ROZWOJU  
 40-168 KATOWICE  
 UL. KLONOWA 35C

**Osiedle "Szwarcowe"**  
 DZIAŁ ROZWOJU  
 40-168 KATOWICE  
 UL. KLONOWA 35C

**DOMY DO ZAKUPU OD ZARAZ**

Kontakt informacyjny z Mieszkaniowym Biurem Pośrednictwa  
 40-168 Katowice ul. Klonowa 35c tel. 32 208 47 39(40)

Fot. 20. Katowicka Spółdzielnia Mieszkaniowa, reklama nowych osiedli

Photo. 20. Katowice Housing Cooperative, advertisement of new housing estates

Źródło: www.ksm.pl.



Fot. 21. Katowice, KSM, Rekreacyjna Dolina-Mały Staw, wizualizacja

Photo. 21. Katowice, KSM, Recreation Valley-Small Pond, visualization

Źródło: www.ksm.pl.



Fot. 22, 23. Katowice, SM im. I.J. Paderewskiego, Os. Przyszań (1999-2001)

Photo. 22, 23. Katowice, SM im. I.J. Paderewskiego, Przyszań Estate (1999-2001)

Źródło: Fot. Autor.



Fot. 24. Katowice, KSM, Rekreacyjna Dolina-Mały Staw, w realizacji (2013)

Photo. 24. Katowice, Recreation Valley-Small Pond, in the process of construction (2013)

Źródło: Fot. Autor.





# 4. WYMAGANIA JAKOŚCIOWE WOBEC PRZESTRZENI URBANISTYCZNYCH WIELKOPŁYTOWYCH OSIEDLI MIESZKANIOWYCH

## Część II

### 4. WYMAGANIA JAKOŚCIOWE WOBEC PRZESTRZENI URBANISTYCZNYCH WIELKOPŁYTOWYCH OSIEDLI MIESZKANIOWYCH

### 5. BADANIA JAKOŚCIOWE PRZESTRZENI URBANISTYCZNYCH WIELKICH OSIEDLI MIESZKANIOWYCH W MYŚL ZASAD ROZWOJU ZRÓWNOWAŻONEGO

<sup>13</sup> T. Wójcik, *Pracownia Urbanistyczna „URBAN”*, Warszawa, 2007.

<sup>14</sup> *Pracownia Urbanistyczna „URBAN”*, Warszawa, 2007.



#### 4. WYMAGANIA JAKOŚCIOWE WOBEC PRZESTRZENI URBANISTYCZNYCH WIELKOPLYTOWYCH OSIEDLI MIESZKANIOWYCH

W celu sformułowania odpowiedniej polskiej polityki państwowej wobec przyszłości polskich miast, Główna Komisja Urbanistyki i Architektury w 2009 roku<sup>129</sup> opracowała dokument pt. *Polityka miejska państwa*, w którym uwagę poświęca także wielkim zespołom mieszkaniowym i w następujący sposób przedstawia dotyczące ich cele ogólne:

- zapewnienie rozwoju wielkich osiedli mieszkaniowych przez integrację przestrzenną i funkcjonalną z pozostałymi obszarami miasta – dla obustronnej korzyści,
- podnoszenie standardów zabudowy i jakości życia wielkich osiedli mieszkaniowych (rewitalizacja, uzupełnianie, transformacja, wymiana zabudowy).

Instrumentalizując tę tematykę dokument zaleca wprowadzenie następujących czynników:

- nazewnictwa wielkich osiedli mieszkaniowych (WOM) wraz z definicją procesu ich reurbanizacji do polskich regulacji prawnych,
- nakazów wprowadzenia stałego monitoringu społeczno-przestrzennego kondycji wielkich osiedli mieszkaniowych, opracowywania ich strategii rozwoju w powiązaniu z lokalnym rynkiem mieszkaniowym, rynkiem pracy i ogólnie znanymi procesami przestrzennymi, sformułowania zintegrowanej strategii krajowej wobec tego typu osiedli,
- zakazu tworzenia warunków dla powstawania nowych monostruktur mieszkaniowych,
- wsparcia finansowego dla opracowania planów ramowych transformacji wielkich osiedli mieszkaniowych, w tym także dotacji dla miast na cele realizacji inwestycji komunalnych w wielkich osiedlach mieszkaniowych w przestrzeni publicznej,
- regulacji prawnych celem zachowania lub przywrócenia publicznego charakteru obszarów wspólnych na terenach należących do spółdzielni mieszkaniowych,
- stałego zespołu ekspertów przy rządzie/ministrze ds. strategii państwa wobec wielkich osiedli mieszkaniowych, a także ośrodka studiów współpracującego z podmiotami lokalnymi, w tym uczelniami i wsparcia badań naukowych w tym zakresie.

W tym samym roku (2009), w którym opracowano powyższy dokument, III Kongres Urbanistyki Polskiej przyjął *Kartę Przestrzeni Publicznej*<sup>130</sup>, która jest wyrazem troski o prze-

<sup>129</sup> T. Markowski i in., *Polityka miejska państwa – cele, priorytety, instrumenty*, Ministerstwo Infrastruktury, Warszawa 2009, <http://www.transport.gov.pl>, dostęp: 25.10.2012.

<sup>130</sup> Karta Przestrzeni Publicznej, [www.tup.org.pl/download/2009\\_0906\\_KartaPrzestrzeniPublicznej.pdf](http://www.tup.org.pl/download/2009_0906_KartaPrzestrzeniPublicznej.pdf), dostęp: 25.10.2012.

strzeń publiczną jako o dobro wspólne, wskazuje na zagrożenia, jakie wynikają z braku dbałości o otaczającą nas przestrzeń oraz wytycza pożądane kierunki zmian w zachowaniach społecznych i przepisach prawa w tym zakresie.

Sformułowany został także projekt *Polskiej Polityki Architektonicznej*, w którym przywołano tekst z Nowej Karty Ateńskiej: *...Jakość przestrzeni publicznych, krajobrazu i architektury ma istotny wpływ na warunki życia i wymaga przyjęcia integralnego podejścia do rozwoju jego aspektach ekonomicznym, społecznym, ekologicznym i kulturowym, poprzez współpracę elementów systemu administracyjnego i politycznego oraz przedstawicieli społeczeństwa sektora prywatnego...*<sup>131</sup>.

Na podstawie opisanych zasad oraz zaleceń zawartych w *Nowej Karcie Ateńskiej* oraz *Karcie Lipskiej* za **wyznacznik opracowania wymagań jakościowych dla wielkich osiedli wielorodzinnych przyjmuje się rozwój zrównoważony**, jako zagadnienie najlepiej pokazujące bezpośrednie oddziaływanie pomiędzy człowiekiem a jego środowiskiem zamieszkania, łączące sprawy ludzkie i ładu gospodarczego z ładem ekologicznym, pozwalającym na zamieszkanie w bezpiecznym i zdrowym środowisku, w harmonii z przyrodą, unikając przy tym degradacji środowiska naturalnego<sup>132</sup>.

Ważne znaczenie ma też stosowanie tzw. dobrych praktyk, czyli korzystanie ze wzorów wymagań jakościowych opracowanych przez inne kraje.

#### 4.1. Rozwój zrównoważony – uwarunkowania prawne i wskaźniki badacze

**Rozwój zrównoważony** (Sustainable Development) to według definicji sformułowanej w 1987 roku w Raporcie Światowej Komisji Środowiska i Rozwoju *...proces mający na celu zaspokojenie aspiracji rozwojowych obecnego pokolenia, w sposób umożliwiający realizację tych samych dążeń następnym pokoleniom...*<sup>133</sup>.

Raport nosił tytuł *Nasza wspólna przyszłość* i stwierdzał, że zrównoważony model życia wymaga zróżnicowanych przedsięwzięć w poszczególnych regionach świata i w następujący sposób określił trzy pola zakresów jego działania:

- ochrona zasobów naturalnych i środowiska = **ekologia**,
- wzrost gospodarczy i równomierny podział korzyści = **ekonomia**,
- rozwój społeczny = **społeczeństwo**.

<sup>131</sup> *Polska Polityka Architektoniczna. Polityka jakości krajobrazu, przestrzeni publicznej, architektury* [www.sarp.org.pl/pliki/ppa-www.pdf](http://www.sarp.org.pl/pliki/ppa-www.pdf), dostęp: 25.10.2012.

<sup>132</sup> M. Stawicka-Wałkowska, *Procesy wdrażania zrównoważonego rozwoju w budownictwie*, Prace naukowe Instytutu Techniki Budowlanej, Wydawnictwa Instytutu Techniki Budowlanej (ITB), Warszawa 2001, s. 76.

<sup>133</sup> I. Morzoł, *Unesco a rozwój zrównoważony*, II Konferencja Ekologiczna, Warszawa 30.03.2006. Po raz pierwszy problemy rozwoju zrównoważonego omawiano już wcześniej, bo w 1968 roku na Międzyrządowej Konferencji Ekspertów Naukowych UNESCO, poświęconej wzajemnym powiązaniom środowiska i rozwoju, w czasie której doszło do powstania międzynarodowego, interdyscyplinarnego programu „Człowiek i biosfera” (MAB).

Najważniejszym dokumentem związanym ze zrównoważonym rozwojem jest *Agenda 21*, opracowana w 1992 roku podczas Szczytu Ziemi w Rio de Janeiro, która zawiera następujące stwierdzenie: *...Niezbędne są nowe sposoby inwestowania w przyszłość, aby w XXI w. osiągnąć globalny zrównoważony rozwój. Zakres zaleceń waha się od nowych metod nauczania po nowe metody wykorzystania surowców i uczestniczenia w tworzeniu zrównoważonej gospodarki. Ambicją Agendy 21 jest bezpieczny i sprawiedliwy świat, w którym każda żywa istota będzie w stanie zachować swą godność...*<sup>134</sup>.

*Agenda 21* jest rodzajem przewodnika, który krok po kroku wprowadza w najważniejsze problemy rozwoju i wskazuje środki pozwalające je rozwiązać na różnych poziomach zarządzania – od międzynarodowego do lokalnego.

Rok przed ogłoszeniem *Agendy 21* Polska podpisała Układ Stowarzyszeniowy ze Wspólnotami Europejskimi, w którym art. 71 pkt 2 mówi: *...Polityka realizacji rozwoju gospodarczego i społecznego Polski powinna kierować się zasadą trwałego (zrównoważonego) rozwoju. Konieczne jest zagwarantowanie, aby wymogi ochrony środowiska były od samego początku włączone do tej polityki...*<sup>135</sup>.

Podstawę prawną wspomnianego zapisu Układu Stowarzyszeniowego dał art. 1 Ustawy z 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym, w którym ekorozwój – a później zrównoważony rozwój – został przyjęty za podstawę wszelkich działań w sprawach przeznaczenia terenów i ich zasad zagospodarowania<sup>136</sup>.

Rozwój zrównoważony gwarantuje też w Polsce *Konstytucja RP*, która mówi, co następuje:

- w art. 5: *Rzeczpospolita Polska strzeże niepodległości i nienaruszalności swojego terytorium, zapewnia wolności i prawa człowieka i obywatela oraz bezpieczeństwo obywateli, strzeże dziedzictwa narodowego oraz zapewnia ochronę środowiska, kierując się zasadą zrównoważonego rozwoju,*
- w art. 68: *Władze publiczne mają obowiązek (...) zapobiegania negatywnym dla zdrowia skutkom degradacji środowiska,*
- w art. 74: *Władze publiczne prowadzą politykę zapewniającą bezpieczeństwo ekologiczne współczesnemu i przyszłym pokoleniom*<sup>137</sup>.

Odnosząc się do zaleceń zawartych w 40 rozdziale *Agendy 21 Informacja w procesie podejmowania decyzji*, Komisja Narodów Zjednoczonych ds. Zrównoważonego Rozwoju (UNCSD) w 1995 roku zatwierdziła program roboczy, którego przedmiotem było opracowanie i zastosowanie wskaźników zrównoważonego rozwoju. Uznano wówczas, że wybrane i wyselekcjonowane wskaźniki są najlepszym narzędziem oceny postępów w poszczególnych dziedzinach (sektorach) na rzecz rozwoju zrównoważonego. Opracowano i zatwierdzono

<sup>134</sup> Dokumenty końcowe Konferencji Narodów Zjednoczonych „Środowisko i Rozwój”. Rio de Janeiro, 3-14 czerwca 1992 r. – „Szczyt Ziemi”, Wydawnictwo Instytut Ochrony Środowiska, Warszawa 1998.

<sup>135</sup> Zrównoważony rozwój a zarządzanie przestrzenią, dostęp 30.07.2012.

[http://www.agenda21.waw.pl/index.php?option=com\\_content&view=article&id=8&Itemid=7](http://www.agenda21.waw.pl/index.php?option=com_content&view=article&id=8&Itemid=7)

<sup>136</sup> Ibidem.

<sup>137</sup> Konstytucja RP, tekst uchwalony w dniu 2 kwietnia 1997 r. przez Zgromadzenie Narodowe, <http://www.sejm.gov.pl/prawo/konst/polski/kon1.htm>, dostęp 30.07.2012.

wówczas zestaw 130 wskaźników uporządkowanych według modelu: presja – stan – reakcja, gdzie:

- wskaźniki **presja** (przyczyny) związane są ze sferą działalności ludzkiej, procesami i wzorcami, które mają wpływ na kształtowanie się zrównoważonego rozwoju,
- wskaźniki **stan** opisują aktualny stan rozwoju,
- wskaźniki **reakcja** podają możliwości reagowania i polityki na niekorzystne zmiany w sferze zrównoważonego rozwoju.

Opracowane wskaźniki powinny być pomocne w podejmowaniu decyzji na poziomie krajowym i poszczególne państwa wybierają z nich te, które są im najbardziej przydatne w monitorowaniu własnej sytuacji. Kontrolowanie rozwoju w poszczególnych państwach koordynuje Departament Narodów Zjednoczonych ds. Koordynacji Polityki i Zrównoważonego Rozwoju (DPCSD).

W tym kontekście rozczarowanie budzi fakt, że polskie dokumenty przygotowane przez Ministerstwo Gospodarki odpowiedzialne za rozwój zrównoważony, a mianowicie *Strategia zrównoważonego rozwoju Polski do 2025 roku* z 1999 oraz *Polska 2025. Długookresowa strategia trwałego i zrównoważonego rozwoju* z 2000 roku, o takich wskaźnikach nawet nie wspominały<sup>138</sup>.

Pracownikom urzędu miejskiego w Warszawie wraz z ekspertami z Umbrella Project (UNDP) udało się jednak przeprowadzić audyt miasta pod względem rozwoju zrównoważonego na podstawie własnego opracowania wskaźników według informacji z Banku Danych Regionalnych GUS-u za 2000 rok. W audycie tym wyróżniono cztery zakresy ładu przestrzennego i przypisano im odpowiednie wskaźniki: środowiskowo-przestrzenny – 74 wskaźniki, gospodarczy – 42, społeczny – 73 i instytucjonalno-polityczny – 108 wskaźników<sup>139</sup>.

Na szczęście wskaźniki badawcze pojawiły się w opracowaniach późniejszych, takich jak: *Kryterium chłonności ekologicznej dla potrzeb planowania przestrzennego* zleconego w 2004 roku przez Ministra Środowiska Instytutowi Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa oraz w *Opracowaniu modelu wdrożeniowego wskaźników zrównoważonego rozwoju na poziomie wojewódzkim w ramach banku danych regionalnych*.

Obecnie w Polsce działają już dwa systemy pomiaru wskaźnikowego, a mianowicie: pierwszy, funkcjonujący w ramach europejskiego programu *Urban Audit* i drugi oryginalnie polski, realizowany w ramach *Systemu Analiz Samorządowych (SAS)* przez Związek Miast Polskich<sup>140</sup> wykorzystujący zasoby Banku Danych Regionalnych GUS i określający dziedziny ładów: społecznego, gospodarczego i środowiskowo-przestrzennego.

<sup>138</sup> Zrównoważony rozwój a zarządzanie przestrzenią, dostęp 30.07.2012.

[http://www.agenda21.waw.pl/index.php?option=com\\_content&view=article&id=8&Itemid=7](http://www.agenda21.waw.pl/index.php?option=com_content&view=article&id=8&Itemid=7).

<sup>139</sup> Audyt zrównoważonego rozwoju Warszawy jako instrument wspomagający zarządzanie. Raport Końcowy, Wspólny projekt Urzędu m.st. Warszawy i Programu Narodów Zjednoczonych ds. Rozwoju (UNDP) – Umbrella Project w ramach „Wsparcia samorządów lokalnych i administracji publicznej”, Warszawa, grudzień 2002.

<sup>140</sup> J. Kronenberg, T. Bergier (red. nauk.), *Wyzwania zrównoważonego rozwoju w Polsce*, Wydawnictwo Sędzimir, Wrocław 2010, s. 221-222.

Aktualnie w programie *Urban Audit* uczestniczą 23 polskie miasta, w tym wszystkie wojewódzkie i na stronie Urban Audit<sup>141</sup> <http://www.urbanaudit.org> można uzyskać dane na temat profilu miasta (demografia, aspekty społeczne, aspekty ekonomiczne, środowisko, edukacja i wykształcenie, zaangażowanie, aktywność obywatelska, podróże i transport, społeczeństwo informacyjne, kultura i rekreacja) ranking miast pod względem badanej cechy oraz porównać informację pomiędzy wybranymi miastami.

Duże znaczenie, jako instrument stosowany w różnych dziedzinach na poziomie lokalnym ma *Audyt Lokalnej Agendy 21*, który pozwala odpowiedzieć na pytanie, czy strategie opracowane przez gminy i powiaty rzeczywiście wpisują się w rozwój zrównoważony i bada stan zrównoważonego rozwoju przed budową strategii i w wyniku jej realizacji<sup>142</sup>.

## Podsumowanie

Polska w chwili obecnej może poszczycić się dobrym instrumentarium do badania rozwoju zrównoważonego w środowisku miejskim. Opracowanie konkretnych wskaźników badawczych w tym zakresie przyczyniło się do uzyskania możliwości monitoringu stanu polskich miast pod wieloma względami, takimi jak np.: demografia, aspekty społeczne, aspekty ekonomiczne, środowisko, edukacja i wykształcenie oraz na tej podstawie określanie kierunku ich właściwego przyszłego rozwoju oraz profilów.

Na poziomie lokalnym wyniki tego typu badań mogą być pomocne do określania zapotrzebowania na nowe osiedla i mieszkania, adekwatnego do stanu demograficznego danego regionu kraju. Na tej podstawie spółdzielnie mieszkaniowe mogą też podejmować decyzje o budowie lub zaprzestaniu budowy nowych domów, a także kierunku rozwoju zasobów istniejących.

Dane pozyskane w ramach *Agendy* są jednak informacjami ogólnymi, stąd w przypadku chęci tworzenia konkretnych, szczegółowych planów strategicznych dla przestrzeni spółdzielczych osiedli mieszkaniowych należy wykonać urbanistyczne audyty lokalne, dla których może być ważna niniejsza praca.

W audytach urbanistycznych osiedli należy wziąć pod uwagę proponowane przez autorkę kryteria, które przedstawia tabela 2.

Tak przyjęty podział czynników wprowadzony został na podstawie badań przeprowadzonych przez autorkę w polsko-niemieckim projekcie badawczym UE7/Rar-3/2011 pt.: *Wczoraj, dziś i jutro polskich i niemieckich wielkich osiedli mieszkaniowych. Studium porównawcze modeli rozwoju urbanistycznego i ich akceptacji na przykładzie Katowic i Lipska*.

Niektóre z przedstawionych czynników mogą należeć do dwóch grup kryteriów równocześnie (np. parkingi – ekologia oraz społeczeństwo i kultura), w takich wypadkach za wartość nadrzędną przyjęto kategorię społeczną.

Ważne znaczenie będzie miała także partycypacja społeczna, która nie jest elementem z zakresu audytu urbanistycznego, ale jest istotna dla przeprowadzenia, zgodnie z oczekiwaniami społecznymi, całego procesu badawczego, jak również wynikających z jego wyników zmian.

<sup>141</sup> Urban Audit <http://www.urbanaudit.org>, dostęp 30.07.2012.

<sup>142</sup> J. Kronenberg, T. Bergier, (red. nauk.), op.cit., s. 225-227.

Tabela 2

Kryteria jakościowe dla Audytu Urbanistycznego dla osiedla mieszkaniowego w świetle rozwoju zrównoważonego

Lp.	Nazwa kryterium	Triada rozwoju zrównoważonego		
		ekologia	ekonomia	społeczeństwo i kultura
1.	komunikacja wraz z subkryteriami	X		
2.	segregacja odpadów	X		
3.	energooszczędność	X	X	
4.	kompozycja urbanistyczna osiedla wraz z subkryteriami			X
5.	parkingi	X		X
6.	zieleń wraz z subkryteriami	X		X
7.	place zabaw i tereny rekreacji dla osób dorosłych			X
8.	infrastruktura osiedlowa			X
9.	bezpieczeństwo (design out crime)			X
10.	projektowanie uniwersalne (universal design)			X
11.	estetyczna jakość przestrzeni osiedlowej			X

Źródło: Opracowanie własne.

## 4.2. Rozwój zrównoważony w środowisku osiedlowym – wymagania ekologiczne

Według *Agendy 21*<sup>143</sup> wymagania ekologiczne to wszystkie te działania człowieka w środowisku naturalnym, które powinny je wzmacniać, a nie niszczyć. Jeśli nie można uniknąć strat, należy je minimalizować oraz odpowiednio rekompensować.

Amerykańska *National Council of Architecture Registration Board*<sup>144</sup> każdy z trzech składników rozwoju zrównoważonego interpretuje także w myśl zasad witruwiańskiej triady:

<sup>143</sup> *Agenda 21*, United Nations Conference on Environment and Development, Rio de Janeiro 3 - 14 June 1992, www.un.org/documents, dostęp: 10.03.2013.

<sup>144</sup> E. Niezabitowska, M. Masły (red.), *Ocena jakości środowiska zbudowanego i ich znaczenie dla rozwoju koncepcji budynku zrównoważonego*, Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice 2007, s. 43, podano za D.J. Neuman (red.), *College and University Facilities*, w serii *Building Type Basic* (pod red.) Kliment S.A., John Wiley & Sons, Inc, 2003.



trwałość-użyteczność-piękno. Ekologię utożsamia ze zdrowiem środowiska i zdrowiem człowieka. W kontekście wielorodzinnego osiedla mieszkaniowego do wymagań ekologicznych należy zaliczyć takie czynniki, jak: **komunikacja** wraz z subkryteriami, pod którymi należy rozumieć: dostępność komunikacji zbiorowej, w myśl obniżenia zanieczyszczenia środowiska i trasy rowerowe oraz **segregację odpadów**.

#### 4.2.1. Komunikacja zbiorowa i trasy rowerowe

W kontekście komunikacji zbiorowej warto znów odwołać się do *Agendy 21 – Programu na XXI wiek*, która tę problematykę porusza w kilku rozdziałach i ustala takie sprawy, jak:

- określenie technik kontroli zanieczyszczeń na podstawie badań zagrożeń dla zdrowia oraz badań epidemiologicznych w celu wprowadzenia transportu bezpiecznego dla środowiska,
- zachęcanie do korzystania z komunikacji publicznej (estetyczne przystanki, jeden wygodny bilet taryfowy dla różnych środków transportu, atrakcyjność czasowa – priorytet przejazdu środków komunikacji miejskiej na skrzyżowaniach itp. przyp. autor),
- zintegrowanie zagospodarowania terenu i planowania transportu w taki sposób, by zmniejszyć zapotrzebowanie na transport – w przypadku osiedla mieszkaniowego ważne jest więc jego bliskie usytuowanie względem centrum miasta i miejsc pracy.

Dostępność komunikacyjną osiedla mieszkaniowego należy rozpatrywać w trzech relacjach:

- A) samo osiedle wewnątrz,
- B) osiedle – centrum miasta,
- C) osiedle – aglomeracja.

W **relacji A** ważne znaczenie ma możliwość dostępności pieszej do wszystkich części osiedlowych i rowerowej wszędzie tam, gdzie istnieją warunki do budowy ścieżek rowerowych. *Agenda 21* promuje niesilnikowe środki transportu i zachęca do korzystania z nich przez tworzenie sieci dróg rowerowych i ułatwień dla ruchu pieszego<sup>145</sup>, które wpłyną także dodatnio na zdrowie mieszkańców oraz obniżą emisję spalin samochodowych.

W kontekście ruchu kołowego na osiedlu zaleca się wprowadzanie stref ruchu uspokojonego przez stosowanie leżących progów poprzecznych, małych rond, przewężeń jezdni, ograniczeń prędkości, dróg tylko dla mieszkańców osiedla, które nie tylko obniżą zanieczyszczenie środowiska, ale także wpłyną na zmniejszenie hałasu.

W przypadku dużych osiedli, kiedy dostępność piesza jest utrudniona, można pomyśleć o wprowadzeniu busów osiedlowych, które połączyłyby komunikacyjnie wszystkie podstruktury osiedlowe.

Charakteryzując **relacje B i C** można stwierdzić, że to one są właśnie odpowiedzialne za zachęcanie mieszkańców do korzystania z komunikacji publicznej, która zniweluje użycie kilkudziesięciu lub nawet kilkuset samochodów do kilku środków motoryzacji. Aby tak się

<sup>145</sup> *Agenda 21*, op.cit.

stało, osiedle musi mieć dogodne połączenia komunikacyjne z miastem głównym oraz innymi miejscowościami z nim sąsiadującymi. Ważne znaczenie będzie miało także rozmieszczenie przystanków wokół osiedla lub w granicach osiedla oraz ich łatwa dostępność, wielość połączeń komunikacyjnych, szybkość osiągnięcia celu podróży.

Dla przykładu liczba podróży wykonywanych w ciągu doby w Warszawie wynosi 2 mln 640 tys., z czego 21,6% podróży odbywa się pieszo, 22,6% – samochodami, 54,6% – transportem zbiorowym, a 1,2% innymi środkami transportu<sup>146</sup>.

W ogólnym kontekście miejskim dąży się do ograniczenia indywidualnego ruchu kołowego na rzecz środków transportu miejskiego. W tym celu wprowadza się wyłącznie strefy piesze w śródmieścia miejskie z dostępem samochodowym jedynie dla mieszkańców i służb ratunkowych<sup>147</sup>, ruch uspokojony (z takimi samymi elementami jak na osiedlu mieszkaniowym), ograniczenia dozwolonego czasu na parkowanie, strefowanie parkowania w centrach miejskich (parkowanie za pozwoleniami z UM), stosowanie specjalnych, uprzywilejowanych pasów drogowych dla pojazdów przewożących więcej niż jedną osobę (tzw. car sharing i car pooling stosowane głównie w krajach anglosaskich), opłaty przy wjazdach samochodami do centrów miast; pierwsze tego typu rozwiązanie wprowadził w 1975 roku Singapur, następnie Oslo w 1990 roku, Londyn w 2003 roku i Sztokholm w 2007 roku – co wywołało kontrowersje i fale niezadowolenia wśród mieszkańców<sup>148</sup>, ograniczenia tranzytowe dla tirów przez centra miejskie (stosowanie specjalnych oznaczeń i map zalecanych objazdów przy wjazdach do miast), stosowanie miejskiej i osiedlowej komunikacji rowerowej z możliwością wypożyczenia rowerów oraz wielu połączeń alternatywnych, komunikacji miejskiej dostępnej dla wszystkich, która zastąpiłaby transport indywidualny.

Korzystając z *dobrych praktyk* warto tu zaprezentować rozwiązania dotyczące ruchu rowerowego w Kopenhadze, pretendującej obecnie do miasta najbardziej przyjaznego dla rowerów na świecie. Pierwszą trasę rowerową w Kopenhadze wybudowano już w 1892 roku<sup>149</sup>. Obecnie miasto ma bardzo dobrze rozbudowaną sieć 55 km ścieżek rowerowych, z której korzysta dziennie 36% mieszkańców dojeżdżających do pracy, szkoły, na zakupy<sup>150</sup> itp. Wszystkie trasy są odpowiednio oznakowane, mają parkingi rowerowe dla pojazdów własnych oraz specjalne dla wypożyczalni rowerów miejskich (wypożyczenie roweru na pierwsze ½ h jest bezpłatne, przyp. autor). Równocześnie na specjalnej mapie miasta, chcąc określić przebieg trasy z punktu A do punktu B, można wybrać jej typ według własnych upodobań, na przykład: trasa najkrótsza, Copenhagencie (prowadź, gdzie to tylko możliwe), trasa bezpieczna (z dala od ruchu kołowego), trasa zielona (blisko natury) i spokój, tak cicha, że można usłyszeć co nadaje aktualnie własny iPod<sup>151</sup>. Generalnie trasy rowerowe są jednokierunkowe i przebiegają między chodnikiem a miejscami parkingowymi zlokalizowanymi na

<sup>146</sup> Strategia zrównoważonego rozwoju systemu transportowego Warszawy do 2015 roku i na lata kolejne, Biuro Drogownictwa i Komunikacji Urzędu m.st. Warszawy, Warszawa 2010.

<sup>147</sup> J. Gehl, *Life between buildings*, Arkitektens Forlag 2001, s. 33-40.

<sup>148</sup> J. Wesołowski, *Transport miejski: ewolucja i problemy współczesne*, Łódź: Wydawnictwo Politechniki Łódzkiej, Łódź 2003, cytowany przez J. Kronenberg, T. Bergier, (red. nauk.), op.cit., s. 270-271.

<sup>149</sup> M. Schönberg, *Danmarks Cyklister kræver Cykelstier langs Vejende*, Trafik & Veje 9/2009.

<sup>150</sup> Bicycle Account 2010, City of Copenhagen.

<sup>151</sup> Cycle Copenhagen – Bike the way you like, www.woo-notes.com, dostęp: 11.03.2013.

ulicy miejskiej. Szerokość ścieżki waha się od 1,7 m do 2,5 m, a czasem nawet do 3-4 m. Środki komunikacji miejskiej (w tym także taksówki) przystosowane są do przewożenia rowerów.

Kultura rowerowa przynosi wiele korzyści ekologicznych, ale także i ekonomicznych, np. szacuje się, że każdy kilometr przejechany rowerem przynosi zysk netto dla społeczeństwa 1,22 DKK (USD 0,21 za kilometr), w porównaniu do straty netto w wysokości 0,69 DKK za każdy przejechany kilometr samochodem (USD 0,12 za kilometr)<sup>152</sup>. Liczby te obejmują zarówno oszczędności w sektorze publicznym, jak i dodatkową aktywność gospodarczą w sektorze prywatnym.

1 grudnia 2012 roku Urząd Miasta uchwalił dokument pt.: *Good, better, best – The City of Copenhagen's Bicycle Strategy 2011-2025*<sup>153</sup>. Głównym celem strategii jest zwiększenie udziału przejazdów rowerami do 50% dziennie, poszerzenie tras rowerowych do trzech pasów ruchu w celu ułatwienia konwersacji i zapewnienia bezpieczeństwa, lepsze wykorzystanie zielonych fal na skrzyżowaniach, dodanie nowych miejsc parkingowych, a w przyszłości budowę rowerowych autostrad.

#### Przykłady udogodnień komunikacji miejskiej



Kraków, szybki tramwaj miejski



Przystanek tramwajowy



Nowoczesny automat biletowy



Lipsk, bus osiedlowy Grunolino, 66



Warszawa, projekt "Przystanek komunikacji miejskiej"



P+R

Fot. 25. Lipsk, Kraków, Gdańsk, przykłady udogodnień komunikacji miejskiej

Photo. 25. Lipsk, Kraków, Gdańsk, examples of urban transport facilities

Źródło: Opracowanie autorki na podstawie zdjęć własnych i [www.gdansk.pl](http://www.gdansk.pl), dostęp: 11.03.2013.

<sup>152</sup> Bicycle Account 2010, City of Copenhagen.

<sup>153</sup> Good, better, best – The City of Copenhagen's Bicycle Strategy 2011-2025, City of Copenhagen.

Fot. 26. Cycle Copenhagen – Wybierz tę trasę rowerową, którą wolisz

Photo. 26. Cycle Copenhagen – Bike the way you like

Źródło: <http://www.copenhagenize.com>.



Fot. 27. Haga, strefa miejska przyjazna dla ruchu rowerowego

Photo. 27. Hague, bicycle-friendly urban zone

Źródło: Fot. Autor.



Fot. 28. Amsterdam, dla wielu społeczeństw rower stanowi styl życia

Photo. 28. Amsterdam, for many societies bicycle riding is a style of life

Źródło: Fot. Autor.

#### 4.2.2. Segregacja odpadów

Właściwa gospodarka odpadami powinna być oparta na zasadzie 3R, czyli 1R: Reduce – Redukuj, 2R: Reuse – Użyj ponownie, 3R: Recycle – Poddaj recyngowi<sup>154</sup>.

W polskim prawie triada ta opisana jest szerzej w *Ustawie o odpadach* z dnia 27 kwietnia 2001<sup>155</sup>, w której sformułowano właściwą hierarchię postępowania z odpadami, gdzie najbardziej pożyteczne jest zapobieganie powstawaniu odpadów, następnie ograniczenie ich ilości

<sup>154</sup> J. Kronenberg, T. Bergier (red. nauk.), op.cit., s. 295.

<sup>155</sup> Ustawa o odpadach z dnia 27 kwietnia 2001, Dz.U. z dnia 20 czerwca 2001 r.

i szkodliwości, wykorzystanie odpadów (odzysk), unieszkodliwienie odpadów, a najmniej preferowane jest ich składowanie.

Osiedle mieszkaniowe w tym procesie jest tą strukturą, gdzie nie tylko odpady można zredukować, ale także segregować (przez odpowiednią edukację mieszkańców w tym zakresie) poprzez udostępnienie we wszystkich podstrukturach osiedlowych charakterystycznych kolorowych, opisanych pojemników na odpady segregowane, gdzie zazwyczaj kolor żółty oznacza plastik, zielony – szkło kolorowe, biały – szkło białe, niebieski – papier i czerwony – aluminium. Według prawa każda gmina może dowolnie ustalić przeznaczenie poszczególnych kolorowych pojemników<sup>156</sup>. Stosować można też pojemniki tradycyjne na tzw. odpady komunalne niesegregowane. Wszystkie tego typu zagadnienia reguluje obecnie *Ustawa o zmianie ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz niektórych innych ustaw z dnia 1 lipca 2011 roku*<sup>157</sup>, która weszła w życie 1 lipca 2013 roku.

Ważnym aspektem projektowym jest wyznaczanie miejsc składowania dogodnych dla wszystkich, ale i niezakłócających ładu przestrzennego oraz jakości życia. Pojemniki powinny być ustawiane w miejscach w miarę ustronnych, ale i łatwo dostępnych dla mieszkańców, osłonięte zielenią izolacyjną i sukcesywnie opróżniane przez odpowiednie służby.



Fot. 29. Katowice, Lipsk, przykłady osiedlowych pojemników na odpady  
Photo. 29. Katowice, Lipsk, examples of residential waste banks

Źródło: Fot. Autor.

### 4.3. Rozwój zrównoważony w środowisku osiedlowym – wymagania ekonomiczne

Amerkańska *National Council of Architecture Registration Board*<sup>158</sup>, ekonomię w rozwoju zrównoważonym interpretuje jako podaż budynków odpowiednich do popytu, czyli od-

<sup>156</sup> Według autorki stracono w ten sposób szansę na wprowadzenie jednakowego, czytelnego kodu kolorystycznego dla całego kraju w zakresie segregacji odpadów.

<sup>157</sup> Ustawa o zmianie ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz niektórych innych ustaw z dnia 1 lipca 2011 roku, Dz.U. z 2011 r. Nr 152, poz. 897.

<sup>158</sup> E. Niezabitowska, M. Masły (red.), op.cit., s. 43.

powiadających na potrzeby, więc przede wszystkim funkcjonalnych, co wpisuje się w witrafiarską zasadę użyteczności.

Za wyzwania ekonomiczne w środowisku osiedlowym należy uznać te, które przede wszystkim będą opłacalne i przyczynią się do redukcji różnego typu kosztów. Do takich przedsięwzięć należy zaliczyć **działania w zakresie energooszczędności**, które oczywiście też wpisują się równocześnie i w tematykę ekologiczną.

#### 4.3.1. Energooszczędność

Energooszczędność budynku i osiedla mieszkalnego jest pojęciem złożonym i dotyczy nie tylko zagadnień związanych z zużyciem prądu, wody i gazu, lecz kojarzy się także z zagadnieniami urbanistyczno-architektonicznymi, mającymi wpływ na samowystarczalność energetyczną zarówno samego budynku jak i osiedla mieszkaniowego<sup>159</sup>.

W krajach Unii Europejskiej cele i kierunki zmian wymagań energetycznych są kształtowane od 1989 roku pod wpływem dwóch dyrektyw unijnych:

- 1) CPD – czyli Dyrektywy 89/106/EEC Rady Wspólnot Europejskich w sprawie zbliżenia ustaw i aktów wykonawczych Państw Członkowskich dotyczących wyrobów budowlanych;
- 2) EPBD (Energy Performance of Buildings Directive) – czyli Dyrektywy 2002/91/EC Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 16 grudnia 2002 roku w sprawie charakterystyki energetycznej budynków<sup>160</sup>, która zobowiązuje kraje członkowskie do aktywnej promocji poprawy standardu energetycznego budynków w obrębie państw Wspólnoty<sup>161</sup>; w listopadzie 2009 roku przyjęto zmiany w dyrektywie, według których wszystkie budynki stawiane w UE po 31.12.2020 roku będą musiały być energooszczędne, a energia do nich dostarczana w większości powinna być czerpana ze źródeł odnawialnych<sup>162</sup>; w przypadku obiektów istniejących znaczenie ma przede wszystkim termomodernizacja elewacji; budynki nowe i termomodernizowane muszą spełniać wymagania techniczne zawarte w ustawie Prawo budowlane, w związku z tym można przyjąć, że te obiekty uzyskują klasę energetyczną C lub bardzo bliską.

W Polsce dnia 18 grudnia 1998 roku wprowadzono Ustawę o wspieraniu przedsięwzięć termomodernizacyjnych, do której zmiany ustalono również później – 21 czerwca 2001

<sup>159</sup> Po raz pierwszy wymagania energetyczne dla budynków ustanowiono w krajach europejskich w ostatnich 25 latach XX wieku w konsekwencji przeżywanego wówczas kryzysu energetycznych i trwającego po dzień dzisiejszy wzrostu cen na rynku surowców energetycznych, R. Geryło, *Ewolucja wymagań energooszczędności budynków*, TermoDom.pl, dostęp: 28.08.2012.

<sup>160</sup> Dyrektywa 2002/91/EC Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 16 grudnia 2002 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków Dziennik Urzędowy Unii Europejskiej 12/t. 2.

<sup>161</sup> Według ustawy ocenę energetyczną budynku odnosi się do tzw. budynku referencyjnego, który (w uproszczeniu) jest takim samym obiektem jak obiekt oceniany, ale wykonany zgodnie z obowiązującymi aktualnie wymaganiami technicznymi, wymienionymi w ustawie Prawo budowlane; budynki bardziej energooszczędne w porównaniu z budynkiem referencyjnym, uzyskują klasy lepsze (A, A1, B); budynki mniej energooszczędne, których zapotrzebowanie na energię jest większe niż budynku referencyjnego, uzyskują klasy gorsze (D, E).

<sup>162</sup> J. Kronenberg, T. Bergier, op.cit., s. 151.

i 5 marca 2010 roku. Od 12 kwietnia 2002 roku obowiązuje w Polsce Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie<sup>163</sup>, dział X rozporządzenia dotyczy oszczędności energii i izolacyjności cieplnej. Najnowsze zmiany wprowadziło rozporządzenie Dz.U. 2009 Nr 56, poz. 461 §1 z dnia 8.07.2009. W 2004 roku ustalono normę krajową PN-B 20132:2004 *Wyroby ze styropianu (EPS) produkowane fabrycznie – zastosowania*, która opracowana na podstawie norm unijnych, nie tylko wprowadziła nowe nazewnictwo, ale i zmieniła klasyfikację styropianu<sup>164</sup>.

Dla spółdzielni mieszkaniowych ważne znaczenie ma Ustawa z dnia 21 listopada 2008 roku (a weszła w życie 19 marca 2009 roku) o wspieraniu termomodernizacji i remontów<sup>165</sup>, która określiła zasady finansowania ze środków Funduszu Termomodernizacji i Remontów części kosztów przedsięwzięć w tym zakresie oraz wprowadziła pojęcie audytu energetycznego budynku<sup>166</sup>.

Tabela 3

Energochłonność polskiego budownictwa mieszkaniowego w zależności od roku budowy

Wskaźnik zużycia energii cieplnej (kWh/m <sup>2</sup> a)	
Lata budowy	Wskaźnik (kWh/m <sup>2</sup> a)
Do 1966	240-350
1967-1985	240-280
1985-1992	160-200
1993-1997	120-160
po 1998 wg wym. normowych	90-120
Domy po kompleksowej termomodernizacji wg ustawy termomodernizacyjnej	80-110
Budynki energooszczędne	45 - 80
Budynki niskoenergetyczne	15 - 45
Budynki pasywne	≤ 15

Źródło: Żurawski J., *Certyfikacja energetyczna budynków*, cieplej.pl, dostęp 28.08.2012.

O energooszczędności w polskim budownictwie zaczęto mówić więc stosunkowo niedawno. Przez lata polscy budowniczowie nie przykładali wagi do tematów związanych z oszczędzaniem energii (czego najlepszym dowodem są osiedla wielkopłytowe), nie tylko tej potrzebnej dla gospodarstw domowych, ale i tej użytej w trakcie prowadzenia prac budowlanych, ponieważ jej koszt był znacznie niższy, a zasoby surowców energetycznych bogate.

Orientacyjny wskaźnik zużycia energii cieplnej (kWh/m<sup>2</sup>a) w budynkach budowanych w poszczególnych latach przedstawia tabela 3.

<sup>163</sup> Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie Dz.U. Nr 75, poz. 690.

<sup>164</sup> J. Rutkowski, *Nowe oznaczenia i wymagania dotyczące styropianu*, Materiały budowlane 1/2005.

<sup>165</sup> Ustawa z dnia 21 listopada 2008 roku o wspieraniu termomodernizacji i remontów Dz.U. 2008 r. Nr 223. poz. 1459.

<sup>166</sup> Dla spółdzielni mieszkaniowych ważne są przede wszystkim: Art. 3. Ustawy dotyczący premii termomodernizacyjnej i Art. 7. dotyczący premii remontowej. Oba artykuły mówią o wykazaniu oszczędności energii w wyniku działań modernizacyjnych, na które przyznano środki finansowe. Premie przyznaje Bank Gospodarstwa Krajowego (przyp. autor).

Stosowanie zasad z zakresu energooszczędności związane jest nie tylko z wymogiem współczesnych czasów, ale odbija się też znacząco na kondycji finansowej każdej rodziny. Spółdzielniom mieszkaniowym powinno zależeć na obniżaniu kosztów zużycia energii cieplnej dla poszczególnych domów i całych osiedli. Wiele spółdzielni podejmuje więc zadania związane z termomodernizacjami bloków, co powinno dać w przyszłości, a w wielu przypadkach daje już dziś, znaczne ograniczenie wydatków konsumpcyjnych.

Tymczasem koszty mieszkaniowe w Polsce należą do jednych z najwyższych w Europie. Pod tym względem zajmujemy drugie miejsce po Słowacji. Największy procent wydatków przeznaczony jest na elektryczność, gaz i inne paliwa – 8,7%, na wodę, ścieki i zarządzanie wydajemy najwięcej w całej Unii Europejskiej, bo aż 4,3%, na remonty 2,8%<sup>167</sup>, co z kolei nie plasuje nas w czołówce. Taki ranking nie rokuje pozytywnie na przyszłe lata i wymaga natychmiastowych działań interwencyjnych.

Energooszczędność w kontekście osiedla mieszkaniowego powinna być już uwzględniona na etapach jego projektu urbanistyczno-architektonicznego i podejmowania decyzji o zastosowanych technologiach budowlanych. Energooszczędna koncepcja osiedla mieszkaniowego powinna przede wszystkim opierać się na zwartości jego zabudowy oraz stosowaniu większej ilości przeszkleń od strony południowej, a masywu brył od strony północnej. Ważne znaczenie ma też korzystanie z miejscowych materiałów, co niweluje wysokie koszty transportu.

W kontekście osiedli wieloblokowych, które powstały w czasach, kiedy jeszcze o energooszczędności nie mówiono, należy w miarę możliwości stosować różnego rodzaju rozwiązania oraz przeprowadzać edukację mieszkańców w zakresie oszczędności nie tylko energetycznej.

Do zabiegów energooszczędnych można zaliczyć następujące:

- termomodernizacje elewacji wraz z zastosowaniem wewnątrz budynków podzielników ciepła<sup>168</sup>,
- kolektory słoneczne wykorzystywane do podgrzewania wody<sup>169</sup>,
- ogniwa fotowoltaiczne – rozwiązania tego typu należą jednak do inwestycji drogiej i nie są w Polsce zbyt popularne, jak dzieje się to na przykład w Niemczech<sup>170</sup>,
- pompy ciepła – urządzenia zasilane energią elektryczną zamieniające rozproszoną energię niskotemperaturową na energię użytkową, która może być wykorzystana do ogrzewania i klimatyzowania pasywnego<sup>171</sup>; są one jednak zbyt drogie na polskie warunki energetyczne, działające na bazie spalania węgla.

Energooszczędność na osiedlach mieszkaniowych powinna być priorytetem dla wszystkich. W zasadzie jednak nie dziwi fakt, że do problemu energooszczędności na osiedlach

<sup>167</sup> Eurostat, ec.europa.eu/eurostat, dostęp 28.08.2012, M. Piotrowski, *Wpływ efektywności energetycznej na finanse polskich rodzin*, Przegląd Budowlany 3/11.

<sup>168</sup> Należą one do najbardziej widocznych działań spółdzielczych w zakresie energooszczędności (przy. autor).

<sup>169</sup> W klimacie umiarkowanym wartość promieniowania słonecznego wynosi 600-800 W/m<sup>2</sup>, co daje duży potencjał grzewczy i dzięki temu można by w Polsce zaoszczędzić 60% kosztów podgrzewania wody, J. Kronenberg, T. Bergier, op.cit., s. 153.

<sup>170</sup> W Lipsku w 2009 roku LWB zrealizował projekt zastosowania paneli słonecznych na 12 blokach prefabrykowanych, co rozwiązało potrzeby energetyczne 150 gospodarstw domowych, LWB, *Energetische Sanierung von Wohngebäuden der LWB*, prezentacja 5.07.2011.

<sup>171</sup> J. Kronenberg, T. Bergier, op.cit. s. 153.



wielkopłytowych podchodzi się z rezerwą. Wydaje się, że za taki stan rzeczy mogą odpowiadać następujące czynniki:

- wielkość osiedli prefabrykowanych,
- kubatura bloków mieszkalnych,
- nieenergooszczędne i nieekologiczne materiały budowlane użyte do ich budowy,
- (zły) stan techniczny budynków,
- wiek budynków,
- duży wkład finansowy, na który spółdzielni mieszkaniowych nie stać, a zwrot zaciągniętego kredytu na tego typu cele wynosi 20%<sup>172</sup>,
- niepewność inwestycji w aspekcie uzależnienia od słonecznej pogody,
- strach przed *odcięciem się* osiedla od miejskiej sieci ciepłowniczej,
- powolne wdrażanie polityki państwa wobec segregacji i utylizacji odpadów.

Wszystkie te trudności składają się na brak popularności nowoczesnych, wychodzących poza termomodernizację rozwiązań energooszczędnych na prefabrykowanych osiedlach mieszkaniowych.

Jak dotąd odnotowano w Polsce nieliczne przypadki zastosowania kolektorów słonecznych na blokach. Można do nich zaliczyć 11-piętrowy blok przy ul. Maszewskiej 37 w Warszawie, którego wspólnota mieszkaniowa postanowiła zastąpić w ten sposób kotłownię olejową<sup>173</sup> oraz przedsięwzięcia leszniańskiej SM Domus Os. Wieniawa<sup>174</sup>, która zdecydowała się na zerwanie umowy z Miejskim Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej i rozpoczęcie własnego zasilania w ciepło również przy użyciu kolektorów. Brak natomiast działań w zakresie stosowania biogazu<sup>175</sup>, chociaż ten typ przedsięwzięć wpisuje się na przykład w poziom potencjału energetycznego województwa śląskiego, oszacowany na podstawie *Programu wykorzystania odnawialnych źródeł energii na terenach nieprzemysłowych województwa śląskiego*, który pokazuje, że najbardziej zasobnym w energię elektryczną i ciepłą jest właśnie biogaz:

- oczyszczalnie ścieków – energia elektryczna – 6205 MWh/rok, energia ciepła 10,5 TJ/rok,
- składowiska – 20,511 GWh/rok, 34,812 TJ/rok<sup>176</sup>.

Biorąc jednak pod uwagę długość czasu pracy – 10 lat<sup>177</sup> – nad samą ustawą *śmieciową* nie należy spodziewać się szybkich działań w tym zakresie, chociaż w 2012 roku przyjęto nowe-

<sup>172</sup> Wywiad fokusowy w SM im. I.J. Paderewskiego, 9.11.2011.

<sup>173</sup> PAP, *Blok na baterie słoneczne w Warszawie*, Gazeta.pl, 12.04.2007, dostęp 30.08.2012.

<sup>174</sup> <http://www.domus.wieniawa.net.pl>, dostęp: 28.08.2012.

<sup>175</sup> Krótki wywiad autorki z dr Lidią Sieją z Instytutu Ekologii Terenów Uprzemysłowionych w Katowicach, specjalistą w zakresie planowania gospodarką odpadami w zakresach lokalnym i regionalnym wskazał na brak przewidywań w województwie śląskim zastosowania biogazu do ogrzewania mieszkań blokowych. Za przyczynę tego zjawiska, pani doktor podała m.in. wykorzystywanie odpadów z roślin do produkcji biogazu, których brak w środowisku miejskim (Katowice, IETU, 15.10.2012).

<sup>176</sup> RPOWS, 2007, [rpo.slaskie.pl/zalaczniki/2007/08/30/1188464052.pdf](http://rpo.slaskie.pl/zalaczniki/2007/08/30/1188464052.pdf), dostęp: 28.08.2012.

<sup>177</sup> L. Sieja, *System regionalnych rozwiązań podstawą efektywnej gospodarki odpadami*, wykład, Katowice, IETU, 15.10.2012.

lizację ustawy na temat OZE, ustalając wzrostowy udział energii ze źródeł odnawialnych od 12,0% w 2013 r do 20, 0% w 2020 roku<sup>178</sup>.

Tymczasem w społeczeństwach zachodnich priorytet zyskują osiedla samowystarczalne. Przykładem takiego założenia jest kompleks BO01 w Malmö w Szwecji oraz osiedle BedZED w Wallington na południe od Londynu, również prawie w 100% samowystarczalne. Domy szeregowe BedZED (100 obiektów) wyposażono w panele fotowoltaiczne, które całkowicie wystarczają do zasilania w energię, a w rezultacie zużycie energii elektrycznej jest tu o 90% mniejsze niż w budownictwie tradycyjnym. Same domy zbudowano z materiałów pochodzących z recyklingu, a wszystkie śmieci są segregowane i przetwarzane. Wodę pozyskuje się z oczyszczanej deszczówki.

Powoli podobnych przykładów należy w chwili obecnej szukać i w Polsce, gdzie powstaje na przykład Osiedle Gdańsk-Osowa, które zaliczane jest już do najbardziej energooszczędnych założeń w kraju. Główną ideą inwestycji było maksymalne zredukowanie kosztów eksploatacyjnych mieszkań, stąd w rozwiązaniach technicznych zaproponowano<sup>179</sup>: odzysk ciepła z wentylacji (tzw. rekuperacja), zastosowanie pomp ciepła, paneli słonecznych oraz gruntowych wymienników ciepła (tzw. GWC). Poza tym ściany budynków zostały wykonane w konstrukcji systemu Velox oraz zastosowane okna 3-szybowe o bardzo szczelnym profilu i tzw. ciepłym montażu pasywnym.

Na podstawie specjalnego kalkulatora, umieszczonego na stronie Towarzystwa Ziemińskiego Sp. z o.o. – inwestora inwestycji – wynika, że oszczędności na kosztach zakupu energii dla przykładowego mieszkania o powierzchni 50 m<sup>2</sup>, zamieszkałego przez 3 osoby, w okresie 30 lat eksploatacji wyniosą nawet 50% obecnej ceny zakupu mieszkania.

Tego typu przedsięwzięcia powinny być szeroko rozpowszechniane, aby umożliwić tworzenie nowoczesnych, a z czasem i samowystarczalnych osiedli mieszkaniowych, także w konwencji spółdzielczej.

Ważne znaczenie ma również stosowanie technologii budowlanych przy wznoszeniu domów, które nie wymagają dużych nakładów energetycznych<sup>180</sup>.

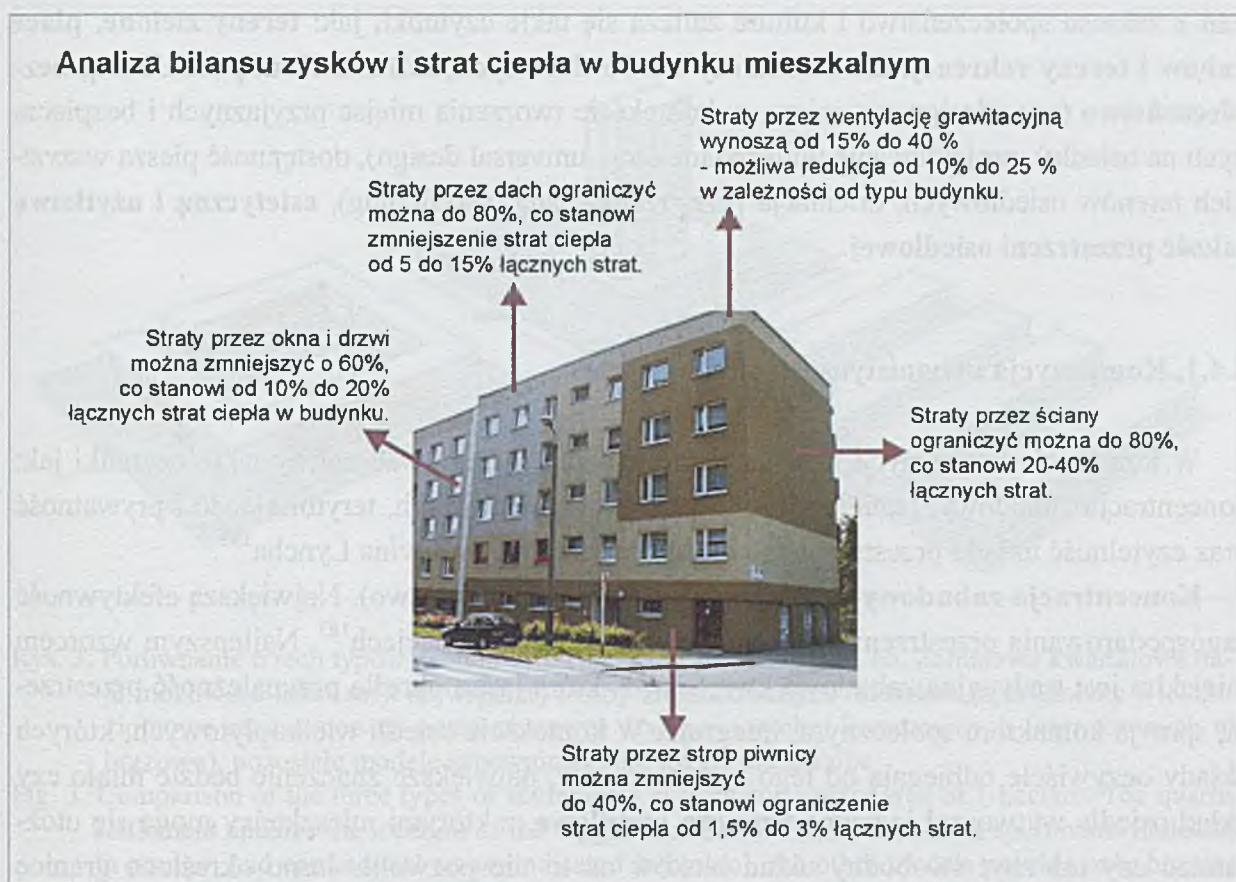
Myślenie o współczesnym osiedlu mieszkaniowym wymaga czerpania wiedzy z nowoczesnych badań i doświadczeń, która może zapewnić ochronę zasobów energetycznych oraz przyczynić się do stworzenia nowej świadomej jakości życia.

Decydująca jest tu także odpowiednia polityka państwa i pozytywne przykłady w tym zakresie. Energooszczędność musi mieć wyższy, wyobraźalny cel, rozpoznawalny dla każdego uczestnika życia osiedlowego.

<sup>178</sup> Dz.U. 2012 Nr 0, poz. 1229.

<sup>179</sup> <http://www.towarzystwo.pl>, dostęp: 28.08.2012.

<sup>180</sup> Takim materiałem jest na przykład drewno, surowiec odnawialny. Na południu Szwecji w miejscowości Vaexjoe postawiono najwyższe na świecie domy, tylko przy jego użyciu. Dodatkowo, budynki są tak dobrze izolowane, że do ich ogrzewania wystarcza ciepło emitowane przez mieszkańców i używany przez nich sprzęt AGD, T. Wałat, *Czy Szwecja upora się z europejskimi śmieciami?* Polityka, wydanie internetowe 22.05.11, dostęp 28.08.2012.



Fot. 30. Analiza bilansu zysków i strat ciepła w budynku mieszkalnym

Photo. 30. Analysis of the heat balance in a housing facilities

Źródło: Opracowanie własne autorki na podstawie: Żurawski J., *Certyfikacja energetyczna budynków*, Dolnośląska Agencja Energii i Środowiska, ciepłej.pl, dostęp 28.08.2012.

#### 4.4. Rozwój zrównoważony w środowisku osiedlowym – wymagania z zakresu społeczeństwo i kultura

Pod pojęciem wymagań z zakresu społeczeństwo i kultura dla osiedla mieszkaniowego należy rozumieć wszystkie te czynniki, które podnoszą jakość życia jego mieszkańców, pozwalają na ich sprawne funkcjonowanie, pozytywnie wpływają na poczucie bezpieczeństwa.

Według *National Council of Architecture Registration Board*<sup>181</sup>, społeczność widzi w budynkach i elementach przestrzeni ich formę i znaczenie, co wpisuje się w witruwiańską zasadę piękna. Rozumieć tu także należy, takie pojęcia jak: kultura, poszanowanie dziedzictwa kulturowego, odmienność regionalna, ład przestrzenny i harmonia środowiska zbudowanego.

Nie wszystkie wymagania dotyczące współczesnego osiedla mieszkaniowego można jednoznacznie zakwalifikować w kontekście rozwoju zrównoważonego. Do takich czynników można zaliczyć np. **kompozycję osiedla mieszkaniowego i parkingi**, które służą przede wszystkim społeczeństwu, ale zawierają też elementy z pogranicza ekologii i ekonomii. Ponadto, do wyma-

<sup>181</sup> E. Niezabitowska, M. Masły (red.), op.cit., s. 43.

gań z zakresu społeczeństwo i kultura zalicza się takie czynniki, jak: **tereny zielone, place zabaw i tereny rekreacji dla młodzieży i osób dorosłych, infrastrukturę osiedlową, bezpieczeństwo** (ang. design out crime, w kontekście tworzenia miejsc przyjaznych i bezpiecznych na osiedlu), projektowanie uniwersalne (ang. universal design), dostępność piesza wszystkich terenów osiedlowych, orientacja przestrzenna (ang. wayfinding), **estetyczną i użytkową jakość przestrzeni osiedlowej**.

#### 4.4.1. Kompozycja urbanistyczna osiedla

W kontekście kompozycji urbanistycznej osiedla rozpatrywać należy takie czynniki jak: koncentracja zabudowy, istnienie i budowa wewnątrz osiedlowych, terytorialność i prywatność oraz czytelność układu przestrzennego osiedla według teorii Kevina Lyncha<sup>182</sup>.

**Koncentracja zabudowy** (ekologia, ekonomia, społeczeństwo). Największą efektywność zagospodarowania przestrzeni uzyskuje się przy 4-6 kondygnacjach<sup>183</sup>. Najlepszym wzorcem miejskim jest tradycyjna zabudowa kwartałowa, która jasno określa przynależność przestrzeni, sprzyja kontaktom społecznym, integruje. W kontekście osiedli wielkopłytowych, których układy oczywiście odbiegają od tego typu wzorców, największe znaczenie będzie miało czy układ osiedla wytworzył logiczne **wnętrza osiedlowe**, z którymi mieszkańcy mogą się utożsamiać czy też zbyt swobodny układ bloków na to nie pozwolił. Jasno określone granice wewnątrz przyczynią się także do poczucia **terytorialności i prywatności**, co zwiększy za nie odpowiedzialność ich użytkowników i wytworzy w nich chęć uzewnętrznienia tych odczuć w postaci na przykład opieki nad terenami zielonymi czy tworzenia przyblokowych ogródków. Konkretniej wytworzone i bardziej spójne wnętrza osiedlowe pozwolą dzieciom na samodzielne, ale i bezpieczne zabawy, a rodzicom na ich kontrolę z okien swoich mieszkań.

Większa koncentracja zabudowy zarówno miast, jak i osiedli powoduje mniejsze koszty transportu, niższe koszty utrzymania infrastruktury, równocześnie sprzyja utrzymywaniu większego potencjału zieleni (parki, lasy, tereny chronione). Konkretnie i jasno określone granice osiedli przyczyniają się do tworzenia i zachowania określonych terenów niezurbanizowanych.

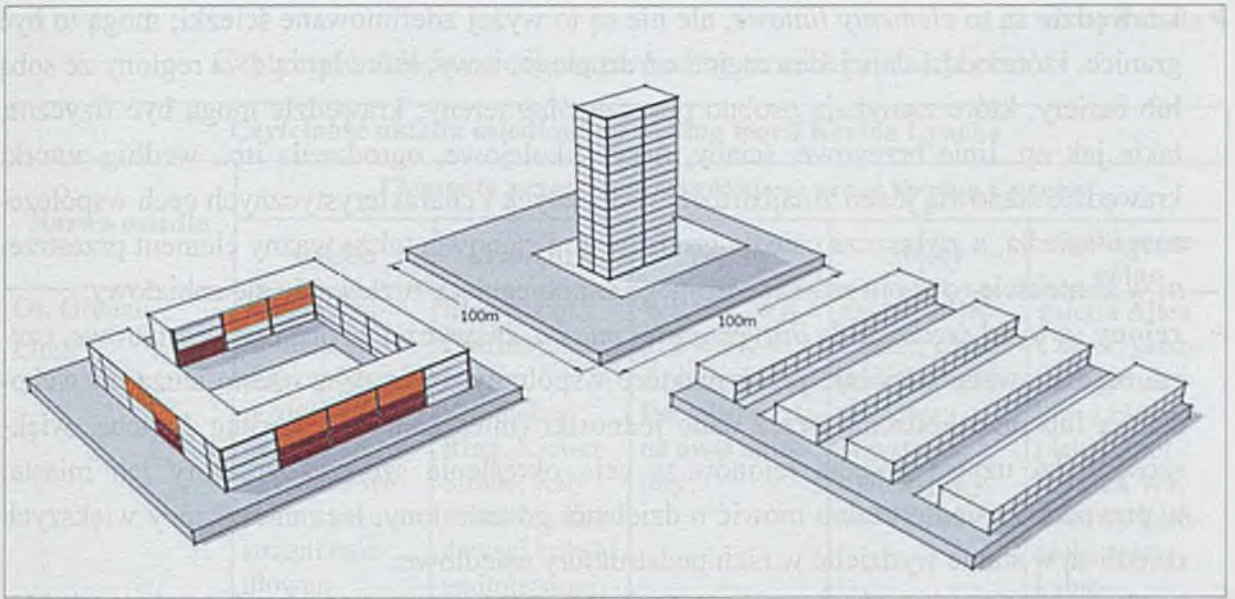
Koncentracji i gęstości zabudowy sprzyjają idee typu *miasto kompaktowe*, *dzielnice dla pieszych*, *inteligentny wzrost* oraz *miasto tradycyjne*, uformowane na bazie zabudowy kwartałowej, z placami, dziedzińcami, łączące w sobie wiele funkcji i odpowiadające na różne potrzeby społeczne.

**Czytelność układu przestrzennego osiedla według teorii Kevina Lyncha.** Kevin Lynch swoje zainteresowania łączył przede wszystkim z miastem i to jemu poświęcił swoją sztandarową pracę *The image of the city*<sup>184</sup>. Tam też wprowadził pojęcie map mentalnych (zwanym inaczej mapami poznawczymi lub wyobrażeniowymi), czyli zbiorów wyobrażeń jednostki lub grupy osób zawierających informacje o przestrzennej organizacji zjawisk.

<sup>182</sup> Zasadniczo teoria K. Lyncha odnosi się do miasta. Osiedle jest częścią miasta, od jego czytelności zależy więc także i czytelność struktury miejskiej.

<sup>183</sup> J. Kronenberg, T. Bergier (red. nauk.), op.cit., s. 243.

<sup>184</sup> K. Lynch, *The image of the city*, The MIT Press, Cambridge 1960.



Rys. 3. Porównanie trzech typów zabudowy na tej samej powierzchni 1 ha. Zabudowa kwartałowa daje możliwość lokalizacji największej liczby zróżnicowanych mieszkań (apartamenty wielopiętrowe zaznaczono na pomarańczowo) oraz powierzchni komercyjnych (zaznaczonych na brązowo), pozostałe modele zapewniają tylko lokale mieszkalne

Fig. 3. Comparison of the three types of settlements at the same square area of 1 hectare. The quarter settlement enables the location of the biggest number of flats (multi-level apartments indicated in orange) and commercial areas (indicated in brown), the other models provide only housing facilities

Źródło: Opracowanie własne autorki na podstawie Kronenberg J., Bergier T. (red. nauk.), op.cit., s. 244, podano za Rogers R., Power A., *Cities for a small country*, Faber and Faber, London 2000.

Tego typu spostrzeżenia można odnieść także i do wybranego fragmentu miasta, jakim jest osiedle mieszkaniowe i na podstawie sporządzonych dla niego map<sup>185</sup> odczytać odmienne lub też wspólne dla poszczególnych mieszkańców punkty centralne i ich hierarchię w osiedlu, miejsca niebezpieczne lub przyjazne, tereny znane lub te nieprzemierzone, czyli obraz świata osiedlowego poszczególnych badanych osób.

Uporządkowaniu przestrzeni osiedlowej powinno pomóc 5 podstawowych elementów mapy mentalnej wyróżnionych przez Lyncha<sup>186</sup>, do których zalicza się:

- **ścieżki**, składające się z *kanalów*, wzdłuż których obserwator zazwyczaj, czasami czy potencjalnie się porusza; mogą one obejmować ulice, ścieżki, szlaki tranzytowe lub inne określone tory ruchu; ważne jest, aby pamiętać, że ścieżki identyfikowane indywidualnie nie mogą odpowiadać tradycyjnej sieci ulic; są to najczęstsze pozycje jednostki mapy mentalnej, gdyż jest to główny mechanizm doświadczenia miasta (osiedla);

<sup>185</sup> Krytyka badania map mentalnych związana jest głównie z ich odwzorowaniem. Ludzie tworzący tego typu mapy różnią się też między sobą zdolnościami plastycznymi, sposobem postrzegania świata. Zdarza się też, że umykają im niektóre dobrze znane miejsca. W Polsce badania opierające się na mapach mentalnych prowadziła Hanna Libura na przykładzie mieszkańców Sanoka, a wyniki swoich badań opublikowała w książce *Badania wyobrażeń geograficznych na przykładzie mieszkańców Sanoka* w 1988 roku.

<sup>186</sup> K. Lynch, op.cit., s. 147.

- **krawędzie** są to *elementy liniowe*, ale nie są to wyżej zdefiniowane ścieżki; mogą to być granice, które oddzielają jeden region od drugiego, szwy, które łączą dwa regiony ze sobą lub bariery, które zamykają osobno poszczególne tereny; krawędzie mogą być fizyczne, takie jak np. linie brzegowe, ściany, nasypy kolejowe, ogrodzenia itp., według autorki krawędzie stanowią jeden z najbardziej widocznych i charakterystycznych cech współczesnego osiedla, a zwłaszcza osiedla grozonego i stanowią także ważny element przestrzeni w kontekście rozwoju zrównoważonego zapobiegający rozlewaniu się zabudowy;
- **rejony** są to od *średnich do dużych części miasta*, zazwyczaj są one dwuwymiarowe, często organizowane wspólnie przez niektóre wspólnoty; obszary te często służą do wchodzenia lub przechodzenia przez dane jednostki (mieszkańców); według Lyncha, większość ludzi używa pojęcia rejonów w celu określenia szerszej struktury ich miasta; w przypadku osiedla trudno mówić o dzieleniu go na rejony, lecz mieszkańcy większych osiedli są w stanie wydzielić w nich podstruktury osiedlowe;
- **węzły** są *punktami w obrębie miasta* (osiedla) położonymi strategicznie, w których kierunku jednostka podąża (i które często są głównym punktem, do których jednostka udaje się do lub z); są to często skrzyżowania – faktyczne skrzyżowania lub miejsce przecięcia wielu ścieżek; często mają one wymiar fizyczny, taki jak popularne miejsce spotkań dla poszczególnych grup lub obszar placu; w wielu przypadkach węzły są centrami dzielnicy,
- **znaki szczególne**, podobnie jak węzły, są *również punktami odniesienia*; jednak w przeciwieństwie do węzłów znaki szczególne pozostają cechą zewnętrzną dla jednostki; często są to obiekty fizyczne, takie jak budynek, znak lub obiekt geograficzny (np. wzgórze); znaki tego typu wykorzystywane są przez jednostkę do lepszego zrozumienia i nawigacji w środowisku architektonicznym.

Zagadnienie to ilustruje przykład analizy własnej przeprowadzonej przez autorkę w ramach projektu UE7/Rar-3/2011 (tab. 4 i fot. 30) na osiedlu Grünau w Lipsku.

Wyróżnia się także dwa podstawowe sposoby organizacji informacji przestrzennych: sekwencyjny (liniowy) oraz przestrzenny<sup>187</sup>.

Obraz miasta Kevina Lyncha można doskonale dostosować do stworzenia *obrazu osiedla*. Ludzie oswajając przestrzeń swojego miejsca zamieszkania, zupełnie nieświadomie tworzą jego osobisty obraz, który pomaga im lub przeszkadza w orientacji. Obraz ten będzie też ewoluował w zależności od budowy urbanistycznej osiedla. Osiedle wielorodzinne może także przyczynić się ze względu na powtarzalność występujących elementów (bloków) do dezorientacji w terenie, stąd potrzebne są dodatkowe elementy informacji przestrzennej. Ludzie identyfikując przestrzeń będą więc używać określeń typu: *obok sklepu spożywczego, tuż za przystankiem, za tą kępą drzew, przy placu zabaw* itp. Na ten aspekt wskazał też wywiad przeprowadzony przez autorkę z mieszkańcami Os. im. Tysiąclecia oraz wykonane podczas spotkania badanie sondażowe<sup>188</sup>, które wykazało również emocjonalno-poznawczy stosunek mieszkańców do elementów swojego osiedla.

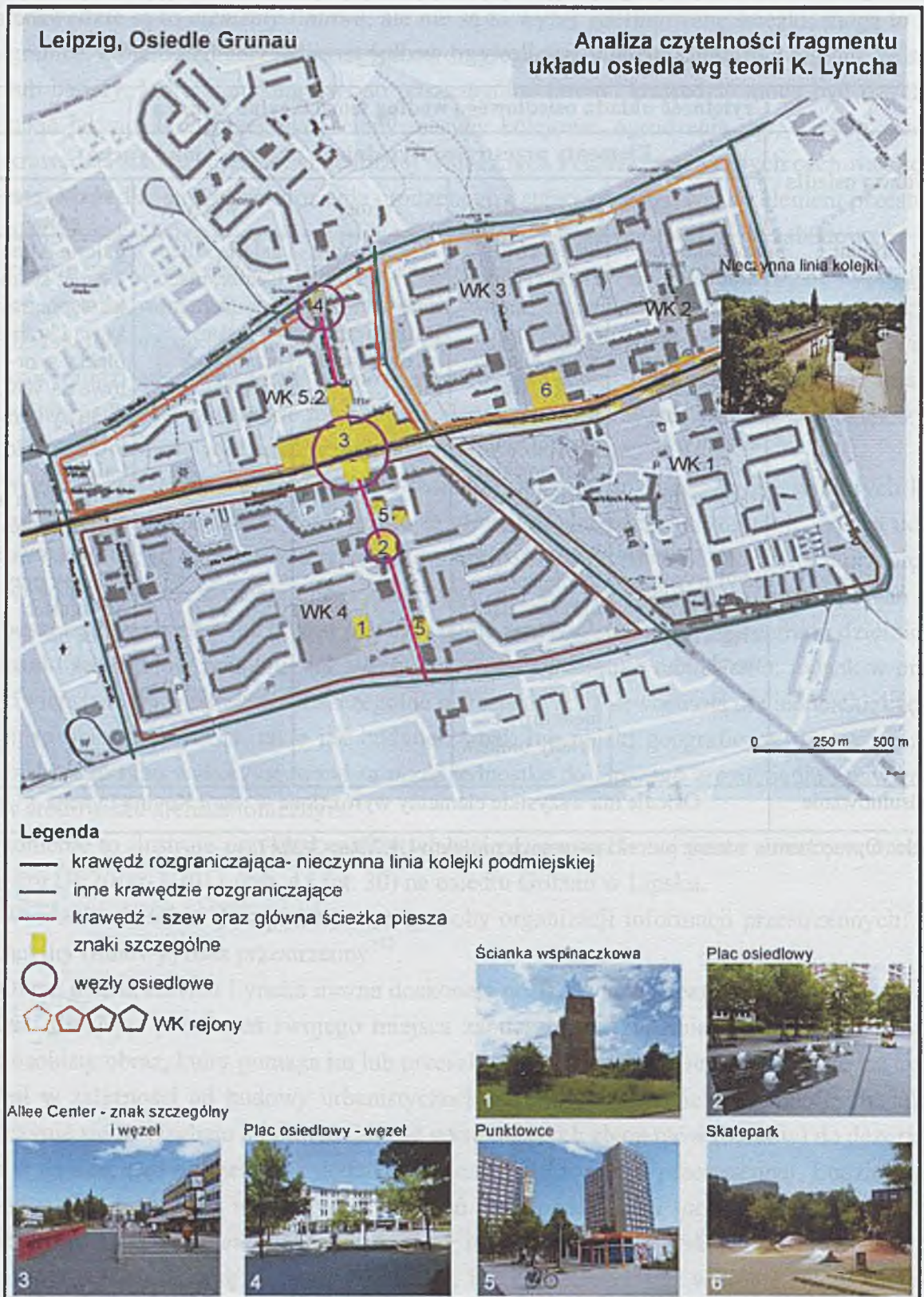
<sup>187</sup> Ten pierwszy używany jest w obszarach słabo znanych, gdzie wiadome są jedynie obiekty wzdłuż pewnych tras. W miarę poznawania obszaru informacje przestrzenne zaczynają się systematyzować, tworząc sieć powiązanych ze sobą obiektów.

<sup>188</sup> B. Komar, Wywiad własny z mieszkańcami Os. im. Tysiąclecia, SOK, 4.10.2011.

## Czytelność układu osiedlowego według teorii Kevina Lyncha

Czytelność układu osiedlowego według teorii Kevina Lyncha					
Nazwa osiedla	Elementy przestrzeni wyróżnione przez Kevina Lyncha				
	ścieżki	krawędzie	rejony	węzły	znaki szczególne
Os. Grünau, Lipsk	rozdział komunikacji pieszej od jezdnej zapewnia szeroki odbiór wizualny przestrzeni osiedlowej; zakłócenie tego odbioru może stanowić zbyt wysoka zieleń przy ciągach pieszych;	krawędź gł.: Lütznauer StraÙe, Schönauer Ring, Kiewer StraÙe, RatzelstraÙe; lina dawnej kolejki podmiejskiej (charakter wszystkich krawędzi rozdzielająco-ograniczający) krawędzie dodatkowe: długie, meandrowe układy bloków	WK 5.1, WK 5.2 i WK 4 z podziałem RatzelstraÙe na dwie struktury;	galeria Allee Center, place przy Stuttgarter Allee; przystanek tramwajowy na WK 5.2.	galeria Allee Center, ścianka wspinaczkowa i kompleksy sportowe na WK 4, nowy kompleks mieszkalno-usługowym na WK 5.2, bloki-punktowce i rzeźby przy Stuttgarter Allee na WK 4;
Podsumowanie	Osiedle ma wszystkie elementy wyróżnione w teorii Kevina Lyncha				

Zródło: Opracowanie własne autorki w ramach projektu UE7/Rar-3/2011.



Fot. 31. Lipsk, Os. Grünau, przykład analizy czytelności fragmentu układu osiedla według teorii K. Lyncha

Photo. 31. Leipzig, Grünau estate, example of the legibility of a part of the estate in accordance with K. Lynch's theory

Źródło: Opracowanie własne autorki w ramach projektu UE7/Rar-3/2011.



#### 4.4.2. Parkingi

Liczba miejsc parkingowych na osiedlu mieszkaniowym określa w Polsce prawo: *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych*, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (wraz z późniejszymi zmianami, Dz.U. Nr 75, poz. 690 z dnia 12 IV. 2002, Internetowy System Aktów Prawnych) oraz Załącznik do Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Według tych ustaleń przyjmuje się obecnie 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie, plus odpowiednią liczbę miejsc parkingowych zgodnie z przeznaczeniem terenu pod usługi (dla zabudowy mieszkalno-usługowej wg Załącznika). Liczbę i sposób urządzenia miejsc postojowych należy dostosować do wymagań ustalonych w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem potrzebnej liczby miejsc, z których korzystają osoby niepełnosprawne (wg Dz.U. Nr 75, poz. 690 z dnia 12 IV. 2002). Ustawa określa też usytuowanie tych miejsc względem budynków mieszkalnych oraz podaje ich wymiary.

Analizując na osiedlu mieszkaniowym wymóg odpowiedniej liczby miejsc parkingowych należy zwrócić uwagę, gdzie miejsca te są zlokalizowane, kto może z nich korzystać (czy na osiedlu istnieje zakaz wjazdu dla osób niebędących jego mieszkańcami) i czy pod ich budowę nie przeznaczono więcej terenów biologicznie czynnych niż pozwala na to prawo.

Niestety aktualnie problem parkingowy jest jednym z najbardziej doskwierających na osiedlach peerelowskich i rzadko które osiedle może poszczycić się spełnieniem wymagań w tym zakresie. Potwierdziły to także badania przeprowadzone w ramach projektu UE-7/Rar-3/2011.

#### 4.4.3. Infrastruktura wypoczynkowa. Zieleń osiedlowa

Idee planowania osiedli mieszkaniowych wyrosłe z modernizmu i założeń Corbusierowskich przewidywały rozległe tereny zielone, higieniczne warunki życia, słońce w każdym mieszkaniu. W okresie PRL-u normatyw urbanistyczny<sup>189</sup> zakładał, że na 1 mieszkańca powinno przypadać 8 m<sup>2</sup> powierzchni terenu zieleni wypoczynkowej, osiedlowej wraz z placami zabaw i nie mniej niż 50% terenu netto.

Obecnie osiedlowe tereny zielone powinny być przede wszystkim spójne z planami zagospodarowania przestrzennego lub studiami uwarunkowań, aby uniknąć wycinki nasadzeń w przyszłości.

Wyznacznikiem doboru zieleni na osiedlu mieszkaniowym powinna być jej funkcja, taka jak:

- **izolacyjna**, chroniąca osiedle przed:
  - hałasem zewnętrznym,
  - zapachami pochodzącymi ze śmietników,
- **rekreacyjna**:
  - urządzona, występująca na przykład na placach zabaw i skwerach

<sup>189</sup> Zarządzenie MGTiOŚ nr 9 z 29.01.1974 roku - Dz.Bud. Nr 2/74, poz. 2.

- nieurządzona, porastająca osiedle w sposób niezorganizowany,
- **wyznaczająca granice terytoriów:**
- we wnętrzach osiedlowych,
- na placach zabaw i innych terytoriach występujących na osiedlu,
- na obrzeżach osiedla, co w sposób konkretny ustala granice osiedla i niweluje nieprzyjemne miejsca peryferyjne.

Konkretne kryteria doboru roślin dla osiedla mieszkaniowego powinny dotyczyć ich odporności na lokalne warunki siedliskowe oraz właściwości gatunków, które umożliwiają ich stosowanie na danych terenach.

Obecnie propaguje się stosowanie rodzimych gatunków roślin, które pozwolą zachować charakter krajobrazu, uwzględnia się także typ roślinności potencjalnej, która wykształciłaby się samodzielnie na danym terenie. Gatunki takie najlepiej będą znosiły panujące warunki siedliskowe.

Przy wyborze roślin warto także zwrócić uwagę na ich własności lecznicze, czyli umożliwić mieszkańcom osiedla przebywanie wśród takich roślin, które mają właściwości zdrowotne (drzewoterapia). Stosowane rośliny nie powinny być uciążliwe w pielęgnacji (nadmiernie zrzucać liście, kwiaty i owoce) ani nie powinny wydzielać zbyt intensywnego zapachu.

#### 4.4.4. Infrastruktura wypoczynkowa. Place zabaw i tereny rekreacji dla młodzieży i osób dorosłych

##### Place zabaw

Pod pojęciem place zabaw rozumie się urządzenia rekreacyjne dla dzieci: tradycyjne i nowoczesne (ścianki wspinaczkowe, zjeżdżalnie), jak również wszelkie wyposażenie pomocnicze w rodzaju: ogrodzenia, bramki, śmietniki, rośliny, tablice informacyjne. Urządzenia montowane na współczesnych placach zabaw podlegają unormowaniom *Dyrektywy w sprawie ogólnego bezpieczeństwa produktów* (2001/95/WE), natomiast bardziej szczegółowe przepisy są różne w zależności od kraju<sup>190</sup>.

W Polsce unormowanie tej Dyrektywy wprowadziła *Ustawa z 12 grudnia 2003 roku o ogólnym bezpieczeństwie produktów*<sup>191</sup>. Natomiast z uwagi na to, że każde urządzenie występujące na placu zabaw traktowane jest jako mała architektura, dodatkowo do niego odnoszą się przepisy ustawy z 7 lipca 1994 roku *Prawo budowlane*<sup>192</sup>. Warto w tym miejscu dodać, że normy odnoszą się tylko do urządzeń rekreacyjnych oraz nawierzchni placów zabaw (sypkiej, gumowej, krtek gumowych, powierzchni dywanowych). Natomiast utrzymanie ładu na placu zabaw regulują krajowe przepisy lokalne. Projektując nowoczesny plac zabaw należy przede wszystkim wykorzystać przyrodnicze walory terenu, naturalny cień i nasłonecznienie,

<sup>190</sup> D. Yearley, D. Berliński, *Bezpieczny plac zabaw poradnik dla administratorów i właścicieli*, Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów, Warszawa 2008, s. 7.

<sup>191</sup> Ustawa z 12 grudnia 2003 roku o ogólnym bezpieczeństwie produktów Dz.U. Nr 229, poz. 2275 z późn. zm.

<sup>192</sup> Prawo budowlane, Dz.U z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.

a także uformowanie terenu. Dobór roślin nie powinien być przypadkowy, lecz taki, który zapewni przyjemne doznania estetyczne. Nade wszystko należy jednak zadbać o bezpieczeństwo użytkowników.

Szeroki wachlarz urządzeń znajdujących się na rynku pomaga w kreowaniu bardzo różnorodnych placów zabaw. Warto jednak zwracać uwagę na zmieniające się potrzeby użytkowników, monitorować je i zapewniać urządzenia odpowiednie do wieku użytkowników.

Na nowoczesnych placach zabaw powinny być zastosowane takie urządzenia, aby mogły korzystać z nich zarówno dzieci niepełnosprawne, jak i zdrowe. W tym kontekście najważniejszą cechą placu zabaw powinna być jego dostępność, stąd należy stosować odpowiednie szerokości bramek wejściowych, tam gdzie to konieczne, specjalne podjazdy do urządzeń rekreacyjnych, uchwyty zapewniające bezpieczeństwo użytkownika. Dla dzieci niedowidzących lub niewidomych można stosować specjalne tablice do nauki alfabetu Braille'a. Korzystanie z placu zabaw przez dzieci niepełnosprawne zależy od ich stopnia ułomności.

Aby place zabaw w najlepszy sposób mogły spełnić oczekiwania różnych użytkowników, powinny powstawać przy udziale partycypacji społecznej.

Aktualnie buduje się przeważnie grodzone place zabaw, które są dostępne w ustalonych godzinach. Chroni je to przed wandalizmem, zanieczyszczeniem przez zwierzęta, pozwala na lepsze utrzymanie ładu i porządku oraz zapewnia wyższy stopień bezpieczeństwa użytkownika. Zimą, kiedy place zabaw są zamknięte, do rekreacji dziecięcej wykorzystywane mogą być bardziej pagórkowate tereny zielone, jeśli oczywiście topografia osiedla na to pozwala.

### Miejsca rekreacji dla młodzieży i osób dorosłych

Jedną ze współczesnych form wypoczynku są place rekreacji dla młodzieży i osób dorosłych. Ten typ przestrzeni może stanowić integralną część placu zabaw dla dzieci, wtedy całość założenia zwana jest *strefą rekreacji rodzinnej* lub może działać jako teren samodzielny. Zalecać jednak należy stosowanie samodzielnych przestrzeni tego typu, gdyż w ten sposób mogą być one dostępne przez cały rok, niezależnie od warunków pogodowych (także zimą, kiedy place zabaw są zamknięte) i 24 h na dobę.

Plac taki wyposaża się w urządzenia przystosowane dla młodzieży i osób dorosłych, znane pod nazwą *Siłownie Zewnętrzne*<sup>193</sup> (Outdoor Gym), a będące zespołem stalowych, bezobsługowych urządzeń sprawnościowych odpornych na warunki atmosferyczne i próby zniszczenia, spełniających równocześnie normę PN-EN 1176:2009. Tego typu urządzenia zasadniczo wpływają na poprawę samopoczucia, pozwalają na ćwiczenia całego ciała. Podzielone są również na grupy służące do treningu siłowego, poprawiające koordynację i krążenie krwi oraz masujące. Dodatkowo mogą być zaprojektowane w bogatej gamie kolorystycznej, co może przyczynić się do poprawy estetyki osiedlowej. Tego typu miejsca wpływają też korzystnie na budowanie relacji towarzyskich.

Z innych bardziej tradycyjnych miejsc rekreacji można wymienić boiska sportowe, gdzie przede wszystkim należy dbać o równą i bezpieczną posadzkę.

<sup>193</sup> Outdoor Fitness Center <http://www.outdoorfitness.pl>, dostęp: 18.01.2012.

#### 4.4.5. Infrastruktura społeczna

Zasadnicza różnica, jaka występuje pomiędzy obiektami usługowymi powstałymi w okresie PRL-u a tymi budowanymi współcześnie jest ich wielofunkcyjność. Obecnie powstające osiedlowe obiekty usługowe to zazwyczaj mniejsze lub większe supermarkety lub wręcz centra handlowe. Obiekty takie łączą więc pod jednym dachem stoisko: garmazeryjne, rybne, spożywcze, warzywne, papirnicze, drogerijne itp. Często w obiektach tego typu mają swoją siedzibę banki, kawiarnie i fast foody.

W czasach PRL-u myślano już o obiektach wielofunkcyjnych, lecz tworzono je na zasadach piętrowych pawilonów handlowo-usługowych, przeznaczając na każdy dział osobne pomieszczenie. Wiele z nich stoi do dziś, jednak racjonalnie wykorzystywane są często tylko partery. Na piętrach lokuje się usługi użytkowane sporadycznie (np. solaria). Wymogiem nowoczesnego pawilonu handlowego powinna być więc przede wszystkim jego łatwa dostępność, wejścia pozbawione schodów i innych barier.

Wiele osiedli mieszkaniowych powstałych w latach 70. i 80. XX wieku ze względu na problemy ekonomiczne nie doczekała się realizacji przewidzianych w projektach usług. Na ich miejscu powstały więc prowizoryczne obiekty, które często są wykorzystywane i w chwili obecnej.

Obiekty handlowo-usługowe lokowano także w parterach bloków lub wręcz tworzono targi osiedlowe. Autorka nie neguje tego typu przedsięwzięć, gdyż zwłaszcza targi mogą być miejscem tworzenia osiedlowych więzi społecznych. Wydaje się jednak, że tego typu inicjatywy wymagają bardziej racjonalnego podejścia, które mogłoby wpłynąć nie tylko na zaspokojenie potrzeb mieszkańców, lecz również na podniesienie estetyki otoczenia osiedlowego. W tym kontekście handlowe partery bloków powinny być przewidziane na etapie projektu osiedla. Ponadto, obiekty tego typu powinny być równomiernie rozmieszczone na osiedlu mieszkaniowym, aby mieszkańcy każdej jego części mieli możliwość załatwiania swoich codziennych sprawunków.

W środowisku miejskim wskaźnikiem mającym wpływ na infrastrukturę jest jego gęstość zaludnienia. Większa gęstość zaludnienia sprzyja obniżeniu kosztów utrzymania infrastruktury i daje szansę jej rozwojowi. Dla przykładu utrzymanie lokalnego centrum usługowo-handlowego wymaga populacji min. 7500 osób, gęstość 100 osób (46 mieszkań)/ha daje możliwość dobrej obsługi autobusowej, na obszarze o gęstości 150 osób (69 mieszkań)/ha wszystkie podstawowe usługi dostępne są dla pieszych, przy gęstości 50 osób (23 mieszkania)/ha, 50% ludności mieszka w odległości większej niż 500 m od podstawowych usług<sup>194</sup>.

Zrównoważona przestrzeń miejska powinna zawierać w bliskości obiektów mieszkaniowych także miejsca pracy, odpoczynku i usług. Za idealny dystans pomiędzy miejscem zamieszkania a codziennymi usługami (sklepy, żłobki, przedszkola, szkoły, miejsca spotkań, parki) podaje się odległość 300-800 m, którą można pokonać w 5-10 minut<sup>195</sup>. Funkcje typu szkoły wyższe, duże (powyżej 15 ha) założenia zielone mogą być dostępne w większej odległości.

<sup>194</sup> J. Kronenberg, T. Bergier (red. nauk.), op.cit. s. 242.

<sup>195</sup> Ibidem, s. 242.

## Podstawowe składniki życia społecznego – od osiedla do metropolii

Podstawowe składniki życia społecznego – od osiedla do metropolii		
Składnik życia społecznego	Odległość od struktury mieszkaniowej	Przyporządkowanie w strukturze miejskiej
Skwer	200 m	Osiedle
Żłobek	200 m	Osiedle
Sklep	200–300 m	Osiedle
Szkoła podstawowa	350 m	Osiedle
Poczta	400 m	Osiedle
Pub	400m	Osiedle
Lokalne usługi	400m	Osiedle
Ośrodek sportowy	500 m	Osiedle
Klub osiedlowy	600 m	Osiedle
Park – 2 ha	600m	Osiedle
Ośrodek zdrowia	700 m	Osiedle
Gimnazjum	800–900m	Dzielnica
Kościół	800–900m	Dzielnica
Supermarket	1,5 km	Dzielnica
Centrum sztuki/sportu	2 km	Dzielnica
Liceum/technikum	3 km	Miasto
Duży park – powyżej 15 ha	3,5 km	Miasto
Centrum kultury/rozrywki	5 km	Miasto
Szpital	5 km	Miasto
Duże instytucje publiczne, ważne muzea	powyżej 5 km	Metropolia
Katedra, ratusz, duży teatr	powyżej 5 km	Metropolia
Szkoły wyższe, regionalne centra wystaw.	do 20 km	Metropolia

Źródło: Opracowanie własne autorki na podstawie: Kronenberg J., Bergier T. (red. nauk.), op.cit., s. 243, podano za Rogers R., Power A., *Cities for a small country*, Faber and Faber, London 2000.

Dla spółdzielczego osiedla mieszkaniowego duże znaczenie ma też organizacja czasu wolnego w klubach osiedlowych i jego sekcjach. Oferta ta powinna być skierowana dla wszystkich mieszkańców osiedla.

Obecnie, kiedy wskaźnik liczby mieszkańców na mieszkanie jest zmienny, gdyż nie obowiązują już wytyczne peerelowskie, które tę liczbę ustalały, budując infrastrukturę dla osiedla mieszkaniowego należy wziąć pod uwagę także inne czynniki, takie jak struktura: wieku, założeń mieszkańców, bezrobocia oraz dostosowanie samej infrastruktury do osób starszych i singli. Można także zaprosić do partycypacji mieszkańców osiedla i wykonać konkretne badania ankietowe, które to zapotrzebowanie pomogą określić.

Problem powstania nowych standardów urbanistycznych jest omawiany w środowisku architektoniczno-urbanistycznym i ujęty w wielu wytycznych planistycznych, wspomnianych już przez autorkę na początku rozdziału dotyczącego określenia wymagań jakościowych dla osiedli wielorodzinnych oraz w opracowaniach naukowych, o których szerzej w rozdziale następnym.

#### 4.4.5.1. Osiedlowa infrastruktura społeczna w kontekście uwarunkowań prawnych i prognozowania perspektywicznego

Początek XXI wieku nie przyniósł nowych normatywów urbanistycznych, które mogłyby być odpowiedzialne za kształtowanie jakości przestrzennej i infrastrukturalnej osiedla mieszkaniowego.

Wprowadzone w 2002 roku *Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*, znowelizowały ustalenia z 1994 roku, dodatkowo dodając tylko udział terenu biologicznie czynnego w placach zabaw.

W 2003 roku weszła w życie *Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*<sup>196</sup>, która potwierdziła zasadę ustalania standardów urbanistycznych na poziomie lokalnym i nadrzędną rolę stanowiącą miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dlatego tak ważnym dokumentem planistycznym jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (suikzp), od którego zależeć powinna jakość środowiska mieszkaniowego.

Autorka poddała analizie *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Katowice cz. I i II*<sup>197</sup> w aspekcie budowy infrastruktury osiedlowej i okazało się (w części II w punkcie 7.4.5), że w obrębie nowych zespołów mieszkaniowych należy zrealizować jedynie *funkcjonalnie zagospodarowane tereny zieleni przeznaczone do zabezpieczenia potrzeb mieszkańców w zakresie codziennego wypoczynku (...) oraz wystarczającą liczbę miejsc parkingowych, zapewniając, aby 20-25% stanowiły miejsca publicznie dostępne.*

Natomiast w stosunku do ogólnie pojętych obszarów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej średniowysokiej i wysokiej (pkt 7) dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenu (pomijając oczywistą funkcję mieszkaniową) są następujące:

- zabudowa mieszkalno-usługowa, wielofunkcyjna lub usługowa,
- obiekty handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>,
- zorganizowane targowiska o zasięgu lokalnym,
- usługi społeczne o lokalnym (dzielnicowym) zasięgu obsługi i wyjątkowo o zasięgu ponadlokalnym – jeżeli pozwalają na to lokalne warunki obsługi komunikacyjnej,
- obiekty kultu religijnego i cmentarze przykościelne,
- obiekty sportu i rekreacji,
- parkingi i garaże wielopoziomowe naziemne.

<sup>196</sup> Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tekst ujednolicony; stan na dzień 24 września 2010 roku, wraz z późniejszymi zmianami, [www. http://bip.mi.gov.pl](http://bip.mi.gov.pl).

<sup>197</sup> Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Katowice cz. I i II, Biuro Rozwoju Regionalnego Sp. z o.o.

W paragrafie 5 studium dotyczącym transportu rowerowego wspomina się o celowości budowy ścieżek rowerowych w mieście, w tym również na katowickim Osiedlu Tysiąclecia, będącym częścią materiału badawczego tej pracy.

Jak widać, podane przepisy określają zalecenia w zakresie infrastruktury osiedlowej tylko w sposób ogólny. Tymczasem, aby osiedle mogło zapewnić mieszkańcom odpowiednią jakość życia, należy ten temat rozpatrywać bardziej detalicznie.

Współcześni deweloperzy starając się zapewnić sobie jak największą pulę sprzedaży mieszkań, nie projektują zazwyczaj przy nich odpowiedniej infrastruktury, lecz w opisach osiedli podają zasoby usług istniejących, a często nawet izochrony ich występowania. Ten sposób budowania potwierdził też wywiad fokusowy z deweloperem Bartłomiejem Ślezińskim prezesem MK Inwestycje w Katowicach, przeprowadzony w ramach projektu UE7/Rar-3/2011<sup>198</sup>:

*...Jeżeli my mamy jakiś grunt do pozyskania, to musimy tak go skalkulować, że to ma być opłacalne. Po drugie, na Zachodzie od budowy infrastruktury nie jest deweloper, generalnie. Dostaje grunty przygotowane i całą infrastrukturę. U nas deweloper sam musi wykonać drogi i wszystkie sieci, kanalizację deszczową, na przykład, a potem oddaje to miastu. A to powinna przygotować gmina. Ponieważ Polski na to nie stać, gmin na to nie stać, więc najpierw powstają osiedla, potem powstają drogi, a jak się ukształtuje ta cała społeczność, to urządza się: tu przedszkole, tam sklep i tak dalej...*

Inny wywiad fokusowy przeprowadzony tym razem w Urzędzie Miasta Katowice ujął tę problematykę w kontekście istnienia planów miejscowych<sup>199</sup>: *...Musi być plan miejscowy. Jeśli nie ma planu, to miasto wpływu nie ma. Miasto rozumie potrzeby inwestora, że jemu się musi rachunek finansowy zamknąć, ale też chodzi o tę wartość dodaną. Jeśli nie będzie w planie zapisanych usług, to najczęściej pojawią się tylko usługi, które da się sprzedać, czyli lokal użytkowy, biurowy... Jak widać, powstaniem usług rządzi prawo rynku, a nie faktyczne zapotrzebowanie społeczne.*

Tymczasem infrastruktura istniejąca jest też przewidziana dla zaspokojenia potrzeb określonego terytorium i określonych wielkości grup społecznych i nie można jej nadmiernie eksploatować. Powstawanie infrastruktury osiedlowej powinno być wysoce przemyślane i odbywać się na podstawie prognoz demograficznych, gdyż dają one wyobrażenie o zapotrzebowaniu na dany typ usługi<sup>200</sup>. Struktura wieku ludności jest jednym z najważniejszych czynników kształtujących popyt konsumpcyjny, co wynika ze zróżnicowania potrzeb konsumpcyjnych osób w różnym wieku, hierarchii tych potrzeb i odmiennych stylów życia<sup>201</sup>.

<sup>198</sup> Wywiad fokusowy z MK Inwestycje, 8.11.2011.

<sup>199</sup> Wywiad fokusowy w UM Katowice, 9.11.2011.

<sup>200</sup> G. Dąbrowska-Milewska, *Standardy urbanistyczne dla terenów mieszkaniowych – wybrane zagadnienia*, Architecturae et Artibus Vol. 2, No. 1 (3). Oficyna Wydawnicza Politechniki Białostockiej, Białystok 2010, s. 17-19.

<sup>201</sup> J. Józwiak, I.E. Kotowska, *Przewidywane zmiany liczby i struktury wieku ludności w Polsce do 2035 r. i ich skutki ekonomiczne*, Instytut Statystyki i Demografii, Szkoła Główna Handlowa, Narodowa Rada Rozwoju, 2009, s. 1-11.

Prognoza ludności miast do 2035 roku wg edukacyjnych grup wiekowych

Lata	Ogółem liczba ludności w miastach w tys.	Liczba i procentowy udział ludności w poszczególnych grupach wiekowych w przedziale 0-15 lat								
		0-2 lata		3 do 6 lat		7 do 12 lat		13 do 15 lat		0 do 15 lat
		tys.	%	tys.	%	tys.	%	tys.	%	%
2009	23 200,4	691,5	3,0	825,3	3,6	1223,5	5,3	706,7	3	14,9
2010	23 145,5	704,1	3,0	850,1	3,7	1200,1	5,2	672,7	2,9	14,8
2015	22 897,7	700,8	3,1	943,8	4,1	1251,9	5,5	585,6	2,6	15,2
2020	22 649,7	639,8	2,8	918	4,1	1388,1	6,1	627,4	2,8	15,8
2025	22 299,0	556,8	2,5	825,6	3,7	1355,8	6,1	693,2	3,1	15,4
2030	21 799,5	494,1	2,3	718,7	3,3	1222,0	5,6	669,6	3,1	14,2
2035	21 215,1	479	2,3	652,4	3,1	1065,8	5,0	598,3	2,8	13,2

Źródło: Prognoza ludności na lata 2008-2035, GUS Departament Badań Demograficznych, Warszawa 2009.

Tabela 7

Szacunkowe zapotrzebowanie na usługi opiekuńczo-wychowawcze i edukacyjne oparte na analizie prognoz demograficznych ludności miejskiej do 2030 roku

Lp.		Rodzaj usług oświatowo-wychowawczych			
		żłobek	przedszkole	szkoła podstawowa	gimnazjum
1.	Przedział wiekowy	0-2 lata	3-6 lat	7-12 lat	13-15 lat
2.	Udział grupy wiekowej w strukturze ludności	3%	4%	6%	3%
3.	% grupy wiekowej korzystającej z usług	10%	75%	100%	100%
4.	% liczby mieszkańców, dla których należy przewidzieć miejsca w plac	0,3%	3%	6%	3%
5.	Dane porównawcze z normatywu urbanistycznego z 1974 roku	0,75-1,5%	4,5%	12% (7-14 lat)	

Źródło: Dąbrowska-Milewska G., op.cit.

Obecnie w wyniku starzenia się społeczeństwa z równoczesnym wydłużeniem cyklu życiowego, należy oczekiwać zasadniczych zmian w strukturze popytu na różnego typu usługi. Wzrośnie zapotrzebowanie na usługi opiekuńcze i zdrowotne, zmianie ulegnie struktura edukacyjna tabela 7.

Bardzo interesująco o nowych standardach urbanistycznych wypowiada się, cytowana już, Grażyna Milewska-Dąbrowska<sup>202</sup>, która wzmiankuje także współczesne wskaźniki występujące na Białorusi, angielskie standardy Dudleya oraz normy niemieckie, opisane również wcześniej przez G. Schneider-Skalską<sup>203</sup>.

<sup>202</sup> G. Dąbrowska-Milewska, op.cit. s. 17-31.

<sup>203</sup> G. Schneider-Skalska, *Kształtowanie zdrowego środowiska mieszkaniowego. Wybrane zagadnienia*, Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, Kraków 2004, s. 132.



Dla polskiej przestrzeni mieszkaniowej zaleca co następuje:

➤ **infrastruktura społeczna:**

- żłobki – chłonność obiektu: 60 dzieci, promień dojścia pieszego: 1000 m,
- przedszkola – chłonność obiektu: 120 dzieci, promień dojścia pieszego: 500 m,
- szkoły podstawowe – chłonność obiektu: 500-700 uczniów, promień dojścia pieszego: 500 m i 800 m dla terenów o małej intensywności zabudowy,
- gimnazja – chłonność obiektu: 300-600 uczniów, promień dojścia pieszego: 800 m i 1000 m dla terenów o małej intensywności zabudowy<sup>204</sup>,
- domy seniora (autor)

➤ **tereny zielone i place zabaw na osiedlu wielorodzinnym**

- powierzchnia zieleni osiedlowej nie może być mniejsza niż 25% powierzchni działki,
- powierzchnia zieleni osiedlowej powinna być szacowana według wskaźnika (obowiązującego w normatywie z 1974 roku) 8 m<sup>2</sup> na 1 mieszkańca; w strefie śródmiejskiej może być on obniżony o 50%,
- autorka artykułu opowiada się także za zwartym określeniem powierzchni terenów zielonych na podstawie zaleceń wprowadzonych już w latach 60. XX wieku przez Władysława Czarneckiego, który proponował, żeby co najmniej 50% zieleni na osiedlu tworzyło zwartą powierzchnię większą niż 1000 m<sup>2</sup> o szerokości minimum 20 m<sup>205</sup>.

Zalecenia te różnią się od tych podanych wcześniej w tabeli 5 według Rogersa R., Powera A., *Cities for a small country*<sup>206</sup>, wynikają jednak bardziej z analizy warunków polskich i są mniej restrykcyjne. Dla przykładu: zalecenia angielskie podają żłobek w promieniu dojścia 200 m, a proponowane polskie w granicach aż 1000 m. Nie uwzględniają też ośrodków handlowo-usługowych, odnosząc się do nich tylko w sposób ogólny.

Pomimo to projekt standardów urbanistycznych (którego tylko wycinek został przedstawiony powyżej) stanowi unikalną analizę struktur i wskaźników, która powinna być poddana szerszej dyskusji nie tylko w kręgach architektoniczno-urbanistycznych, ale także legislacyjnych. Konkretne uchwalenie przepisów zapobiec może tworzeniu rzeczywistości osiedla mieszkaniowego w filozofii *ad hoc* i dyktowaniu jej przez rynek deweloperski.

<sup>204</sup> Więcej danych G. Dąbrowska-Milewska, op.cit., s. 20.

<sup>205</sup> G. Dąbrowska-Milewska, op.cit., s. 22, za Wł. Czarnecki, Planowanie miast i osiedli, t. 2, PWN, Warszawa 1960.

<sup>206</sup> R. Rogers., A. Power, op.cit., cytowany w J. Kronenberg, T. Bergier (red. nauk.), op.cit., s. 243.

#### 4.4.6. Bezpieczeństwo (Design out Crime)

##### 4.4.6.1. Bezpieczeństwo. Zagadnienia prawne

Prawo do życia bez narażania na przemoc, przestępczość i odczuwanie strachu należy do praw podstawowych każdego człowieka i zapisane jest w *Powszechnej Deklaracji Praw Człowieka*<sup>207</sup>.

Zagadnienie *the reduction of crime and fear of crime by urban planning and architectural design* (zmniejszenie przestępczości i strachu przed przestępczością przez planowanie przestrzenne i projektowanie architektoniczne), czyli w skrócie design out crime – DOC (a w USA i Kanadzie: Crime Prevention Through Design – CPTD) ze szczególnym uwzględnieniem kwestii oddziaływania na bezpieczeństwo publiczne rozwiązań przestrzennych jest w Polsce zagadnieniem dosyć nowym, stąd polskie ustawodawstwo nie zawiera jeszcze szczegółowych rozwiązań w tej kwestii. Istnieją jednak akty prawne, które w sposób bardziej ogólny mówią o bezpieczeństwie w kontekście planistycznym i do takich należy przede wszystkim zaliczyć *Ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* z 27 marca 2003 Art. 1.2. Ust. 5, Art. 2.6. i Art. 10. Ust. 1.6.

Na poziomie Unii Europejskiej znaczący dla tego zagadnienia zapis pojawia się w *Traktacie o Unii Europejskiej*, podpisanym w Maastrich w 1992 roku, gdzie Art. 61, odnosi się do zapobiegania przestępczości jako jednego ze sposobów osiągnięcia unijnego celu, jakim jest zapewnienie swoim obywatelom wysokiego poziomu bezpieczeństwa w ramach przestrzeni sprawiedliwości, wolności i bezpieczeństwa<sup>208</sup>.

Poza tym kraje członkowskie podjęły inicjatywę synchronizacji zasad dotyczących kształtowania bezpiecznej przestrzeni w Unii Europejskiej, co zaowocowało rozpoczętą w 2005 roku publikacją standardu *Prevention of Crime – Urban planning and building design* (Zapobieganie przestępczości – Planowanie przestrzenne i projektowanie budowlane)<sup>209</sup>.

<sup>207</sup> ONZ, [http://www.unic.un.org.pl/prawa\\_czlowieka/dok\\_powszechna\\_deklaracja.php](http://www.unic.un.org.pl/prawa_czlowieka/dok_powszechna_deklaracja.php), dostęp: 17.09.2012.

<sup>208</sup> Wersja skonsolidowana Traktatu ustanawiającego Unię Europejską <http://libr.sejm.gov.pl>, dostęp: 17.09.2012.

<sup>209</sup> B. Czarniecki, *Przestrzenne aspekty przestępczości. Metoda identyfikacji czynników zagrożeń przestępczością w przestrzeni miejskiej*, Wydawnictwo Politechniki Białostockiej, Białystok 2011, s. 120-121. Standard podzielony został na następujące części:

- |  |   |
|--|---|
| ➤ CEN/TS 14383-3:2005  | Part 3: Dwellings (Mieszkania)  |
| ➤ EN 1414383-1:2006  | Part 1: Definition of specific terms<br>(Definicje specyficznych terminów)  |
| (wersja polska PN-EN 14383-1:2008 Zapobieganie przestępczości. Planowanie przestrzenne i projektowanie budowlane. Część 1: Terminologia) |   |
| ➤ CEN/TS 14383-4:2006  | Part 4: Shops and offices (Sklepy i biura)  |
| ➤ CEN/TR 14383-2:2007  | Part 2: Urban planning (Planowanie przestrzenne)  |
| ➤ CEN/TR 14383-7:2009  | Part 7: Design and management of public transport and facilities<br>(Projektowanie i zarządzanie transportem publicznym i udogodnieniami)                         |
| ➤ CEN/TR 14383-8:2009  | Part 8: Protection of buildings and sites against criminal attacks with vehicles<br>(Ochrona budynków i obszarów przeciwko aktom przestępczym z użyciem pojazdów) |
| ➤ CEN/TR 14383-5: 2010   | Part 5: Petrol station (Stacje benzynowe)   |
| ➤ CEN/TR 14383-6   | Part 6: Schools (Szkoły, w przygotowaniu).  |

Najbardziej interesująca dla tej pracy jest część CEN/TR 14383-2:2007 Part 2: Urban planning, gdzie we wnioskach części zasadniczej podano co następuje:

- 1) *planowanie urbanistyczne ma wpływ na różnego rodzaju przestępstwa i strach przed przestępczością, wpływając na zachowania, postawy, wybory i uczucia, np. sprawców, ofiar, mieszkańców, policji;*
- 2) *przestępstwa można podzielić na poszczególne typy (włamania, wandalizm itp.);*
- 3) *przestępczość i strach przed przestępczością są zjawiskami różnymi;*
- 4) *strach przed przestępczością jest ważnym zagadnieniem, ale musi być oddzielony od znacznie szerszego zagadnienia uczuć jakie ludzie żywią dla całej swojej przestrzeni życiowej oraz w jakim stopniu czują się pozbawieni dobrego do życia środowiska społecznego i fizycznego;*
- 5) *bardziej zabezpieczone i bezpieczniejsze miasto lub okolica są wynikiem polityki bezpieczeństwa mającej na celu środowisko fizyczne i społeczne;*
- 6) *decydenci i praktycy nie powinni koncentrować się tylko na planowaniu i projektowaniu; każde nowo wybudowane sąsiedztwo, przestrzeń publiczna lub budynek wymagają dobrej konserwacji (utrzymania). Planowanie/projektowanie i utrzymanie są dwiema stronami tego samego medalu<sup>210</sup>.*

W punkcie szóstym pojawia się zasadniczy zapis dla działań podejmowanych przez zarządców spółdzielni mieszkaniowych, którzy powinni koncentrować się na takim utrzymaniu i ewentualnym budowaniu swoich nowych zasobów, zarówno terenów, jak i budynków, który nie będzie sprzyjał wszelkim działaniom przestępczym.

#### 4.4.6.2. *Problem bezpieczeństwa w ujęciu teoretycznym i praktycznym dla spółdzielni mieszkaniowych*

Według *Piramidy Abrahama Maslova* zaspokojenie potrzeby bezpieczeństwa (safety and security) zajmuje drugie miejsce, zaraz po potrzebach biologicznych i fizjologicznych człowieka. Należy więc do potrzeb podstawowych tzw. niższego rzędu, które powinny być zapewnione, aby mogło dojść do głosu spełnienie potrzeb wyższego rzędu, gdzie najwyższa z nich dotyczy transcendencji (pomocy innym w samorealizacji).

Poczucie bezpieczeństwa łączy się z różnymi aspektami życia codziennego, a w kontekście prowadzonych w tej pracy rozważań, skupia się na bezpieczeństwie generowanym przez środowisko zamieszkania, jakim jest osiedle mieszkaniowe.

Badania na ten temat prowadzono już od lat 60. XX wieku<sup>211</sup> i głównym ich zadaniem było ułatwienie zrozumienia zależności pomiędzy bezpieczeństwem a ukształtowaniem przestrzeni. Teoretyczne koncepcje kształtowania przestrzeni bezpiecznych wraz z wynikającymi z nich działaniami praktycznymi dla spółdzielni mieszkaniowych przedstawia tabela 8.

<sup>210</sup> Technical Report: CEN/TR 14383-2:2007 Prevention of crime Part 2: Urban planning and building design, European Committee for Standardization, Bruksela 2007, p. 5.

<sup>211</sup> J. Jacobs, *The Death and Life of Great American Cities*, Vintage Books, A Division of Random House, INC. New York 1989.

Tabela 8

Zasadnicze aspekty rozwiązań przestrzennych wpływających na bezpieczeństwo w świetle teoretycznych i praktycznych założeń wybranych autorów dla spółdzielni mieszkaniowych

<b>Zasadnicze aspekty rozwiązań przestrzennych wpływających na bezpieczeństwo w świetle teoretycznych i praktycznych założeń wybranych autorów dla spółdzielni mieszkaniowych</b>	
<b>Autor teorii</b>	<b>Zasadnicze założenia teorii</b>
<b>Jane Jacobs, 1961</b>	Kontrola społeczna bazująca na obecności użytkowników przestrzeni publicznej – witalność przestrzeni
<b>Elisabeth Wood, 60. XX wiek</b>	Kontrola społeczna dzięki obecności mieszkańców w przestrzeni osiedla i częściach wspólnych budynków
<b>Shlomo Angel, 1968</b>	Kontrola społeczna bazująca na witalności przestrzeni

Zasadnicze aspekty rozwiązań przestrzennych wpływających na bezpieczeństwo w świetle teoretycznych i praktycznych założeń wybranych autorów dla spółdzielni mieszkaniowych	
Uwarunkowania przestrzenne wspierające bezpieczeństwo	Rozwiązania praktyczne dla spółdzielni mieszkaniowych wynikające z teorii
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Przestrzeń tradycyjnej ulicy</li> <li>➤ Zróżnicowanie funkcji</li> <li>➤ Występowanie w przestrzeni publicznej budynków o funkcjach wspierających aktywność (aktywne fasady) w tym:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- nadzór z okien budynków</li> <li>- funkcje usługowe w parterach zapewniające kontrolę społeczną</li> </ul> </li> <li>➤ Klarowność granic pomiędzy przestrzeniami publiczną a prywatną</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Umożliwienie lokalizacji funkcji usługowych w parterach budynków mieszkalnych zapewniających kontrolę społeczną</li> <li>➤ Tworzenie klarownych granic pomiędzy przestrzeniami publicznymi a prywatnymi w postaci: zieleni wyznaczającej granice terytoriów, ogrodzeń, informacji wizualnych</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Uatrakcyjnianie miejsc w celu wspierania obecności mieszkańców w przestrzeni osiedla i miejscach wspólnych w budynkach:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- miejsca rekreacji w przestrzeni osiedla</li> <li>- miejsca kontaktów społecznych w budynkach (strefa wejściowa, recepcja)</li> <li>- nadzór nieformalny z okien budynków</li> <li>- odporność elementów przestrzeni na wandalizm</li> <li>- utrzymanie i zarządzanie przestrzenią jako czynnik prewencji</li> <li>- atrakcyjność przestrzeni osiedla</li> <li>- redukcja miejsc o nieokreślonym statusie</li> <li>- eliminacja ruchu tranzytowego</li> <li>- ograniczenie swobody dostępu do bezpośredniego otoczenia budynków mieszkalnych</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Budowa wysokiej jakości placów zabaw dla dzieci w każdym wieku i miejsc wypoczynku dla ich rodziców i opiekunów</li> <li>➤ Organizacja boisk orlików dla młodzieży i miejsc outdoor fitness dla osób dorosłych</li> <li>➤ Tworzenie wysokiej klasy stref wejściowych do budynków, wyposażonych w małą architekturę informację wizualną oraz tam, gdzie jest to możliwe portiernię</li> <li>➤ Utrzymywanie terenu osiedla w czystości i zadbaniu</li> <li>➤ Logiczne zarządzanie przestrzenią osiedla, likwidacja miejsc o nieokreślonym statusie</li> <li>➤ Zagospodarowanie otoczenia budynków mieszkalnych, świadczące o ich przynależności</li> <li>➤ Wprowadzanie tras ruchu uspokojonego</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Bezpośredni związek kontroli społecznej z intensywnością użytkowania przestrzeni</li> <li>➤ Czytelność przynależności obszarów/terytorialność</li> <li>➤ Hierarchia dostępności struktura barier</li> <li>➤ Warunki naturalnej obserwacji</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Tworzenie klarownych granic pomiędzy przestrzeniami publicznymi a prywatnymi w postaci: zieleni wyznaczającej granice terytoriów, ogrodzeń, informacji wizualnych,</li> <li>➤ Likwidacja barier strukturalnych w przestrzeni osiedla</li> </ul>

<b>Zasadnicze aspekty rozwiązań przestrzennych wpływających na bezpieczeństwo w świetle teoretycznych i praktycznych założeń wybranych autorów dla spółdzielni mieszkaniowych</b>	
<b>Autor teorii</b>	<b>Zasadnicze założenia teorii</b>
<b>Oscar Newman, 1972</b>	Kontrola społeczna bazująca na ograniczeniu kręgu użytkowników i łatwości rozpoznania swój - obcy
<b>Christopher Alexander, 1977</b>	Ewolucyjna metoda kształtowania przestrzeni przy partycypacji użytkowników
<b>George L. Kelling i James Q. Wilson, 1982</b>	Zasadnicza rola stanu utrzymania przestrzeni w prewencji zachowań antyspołecznych i przestępczości
<b>Patricia i Paul Brantingham, 1990</b>	Znaczenie kontekstu: lokalizacji i struktury przestrzennej obszaru

Zasadnicze aspekty rozwiązań przestrzennych wpływających na bezpieczeństwo w świetle teoretycznych i praktycznych założeń wybranych autorów dla spółdzielni mieszkaniowych	
Uwarunkowania przestrzenne wspierające bezpieczeństwo	Rozwiązania praktyczne dla spółdzielni mieszkaniowych wynikające z teorii
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Terytorialność, naturalny nadzór, naturalna kontrola dostępu, stan utrzymania realizowany przez:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- dedykowanie przestrzeni w budynkach oraz wokół budynków niewielkim grupom sąsiedzkim, strukturalizacja relacji publiczne - prywatne</li> <li>- eliminację ruchu tranzytowego, ograniczenie punktów dostępu, markery terytorialności</li> <li>- warunki nadzoru z budynków, zwłaszcza terenów rekreacyjnych i placów zabaw</li> <li>- inne warunki nadzoru nieformalnego</li> <li>- stan i wygląd budynków (elementy elewacji budynków solidne i atrakcyjne)</li> <li>- odpowiednią relacją terenów mieszkaniowych do innych funkcji, szczególnie usługowych</li> <li>- optymalną wysokość budynków - 3 kondygnacje</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Tworzenie klarownych granic pomiędzy przestrzeniami publicznymi a prywatnymi w postaci: zieleni wyznaczającej granice terytoriów, ogrodzeń, informacji wizualnych,</li> <li>➤ Kreowanie miejsc przeznaczonych dla mieszkańców bloków, np. mała architektura, skwery, stoliki szachowe</li> <li>➤ Monitoring skwerów i placów zabaw i terenów rekreacji</li> <li>➤ Modernizacje i utrzymywanie w czystości elewacji wszystkich obiektów osiedlowych zarówno mieszkalnych, jak i infrastrukturalnych</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Rozwiązania przestrzenne dostosowane do roli w strukturze symboliczno-funkcjonalno-przestrzennej – wzorce</li> <li>➤ Elastyczność, podatność na modyfikacje</li> <li>➤ Partycypacja jako środek dostosowania do potrzeb konkretnych użytkowników</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Pozytywna reakcja sm na zgłoszenia mieszkańców na temat przestępczości</li> <li>➤ Wprowadzenie posterunku policji na osiedle i monitoringu</li> <li>➤ Partycypacja społeczna w prewencji i likwidacji miejsc podatnych na przestępstwa (wg obserwacji społecznych)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Niezwłoczne usuwanie oznak naruszenia społecznych norm zachowań</li> <li>➤ Zdecydowana reakcja nawet na drobne zachowania antyspołeczne</li> <li>➤ Związek pomiędzy drobnymi naruszeniami porządku a atmosferą zagrożenia przestępczością</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Likwidacja objawów wandalizmu np. połamanych ławek, graffiti, śmieci itp.</li> <li>➤ Interwencje osiedlowych posterunków policji lub straży miejskiej</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Przestrzenno-rodzajowa struktura przestępczości jest odbiciem sposobu użytkowania przestrzeni przez społeczność</li> <li>➤ Rozwiązania uwzględniające kontekst lokalizacji zespołu lub osiedla</li> <li>➤ Większe zagrożenie stref peryferyjnych osiedli powinno skłaniać do minimalizacji ich udziału w strukturach osiedli</li> <li>➤ Środowisko przestrzenne jako źródło bodźców/sygnatów informacji dla sprawców</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Zagospodarowywanie i określanie miejsc peryferyjnych na osiedlu przez pielęgnację zieleni, nowe nasadzenia, dobre oświetlenie, klarowne określanie granic osiedla, informację wizualną</li> </ul>

Zasadnicze aspekty rozwiązań przestrzennych wpływających na bezpieczeństwo w świetle teoretycznych i praktycznych założeń wybranych autorów dla spółdzielni mieszkaniowych	
Autor teorii *	Zasadnicze założenia teorii*
Alice Coleman, 1995	Przeciwdziałanie występowania czynników sprzyjających zachowaniom antyspołecznym i typowym czynom prowadzącym stan dezorganizacji społecznej.
Bill Hiller, 70. XX wieku - 2008	Cechy strukturalne jako istotna determinanta sposobu funkcjonowania zespołów urbanistycznych.



Zasadnicze aspekty rozwiązań przestrzennych wpływających na bezpieczeństwo w świetle teoretycznych i praktycznym założeń wybranych autorów dla spółdzielni mieszkaniowych	
Uwarunkowania przestrzenne wspierające bezpieczeństwo*	Rozwiązania praktyczne dla spółdzielni mieszkaniowych wynikające z teorii **
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Optymalna wysokość budynków to 3 kondygnacje</li> <li>➤ Rozwiązania przestrzenne wspierające pożądane relacje w kilku kategoriach:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- ograniczona skala społeczności sąsiedzkiej</li> <li>- ograniczenie dostępu obcych i niekontrolowanego przemieszczania się w sferze sąsiedzkiej</li> <li>- niekolizyjna obecność usług i innych udogodnień</li> <li>- eliminowanie miejsc niczych – jednoznaczne określenie ich przynależności</li> <li>- szczególna piecza nad terenami aktywności dzieci i młodzieży</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Wpływ spółdzielni mieszkaniowych jedynie na wysokość nowo projektowanych obiektów</li> <li>➤ Tworzenie miejsc małych społeczności na osiedlu za pomocą zieleni, drobnej architektury, skwerów</li> <li>➤ Monitoring zarówno placów zabaw, jak i budynków oraz całego terenu osiedla</li> <li>➤ Brak kolizyjności pomiędzy usługami a innymi funkcjami na osiedlu</li> <li>➤ Zagospodarowanie miejsc niczych</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Wysoki stopień integracji elementów struktury przestrzennej</li> <li>➤ Unikanie kreowania przestrzeni wydzielonych, mało uczęszczanych, słabo skomunikowanych, w których najczęściej koncentruje się przestępczość</li> <li>➤ Brak jasnej granicy pomiędzy przestrzeniami publiczną a prywatną</li> <li>➤ Brak możliwości naturalnej obserwacji</li> <li>➤ Schematy ruchu dorosłych pieszych są wprost związane ze stopniem przestrzennej dostępności – bardziej dostępne ulice prowadzą bardziej intensywny ruch</li> <li>➤ Mniejsza skala przestrzeni urbanistycznych skłania dzieci do eksploracji mniej dostępnych miejsc zespołów mieszkaniowych normalnie unikanych przez dorosłych</li> <li>➤ Prosta zależność pomiędzy brakiem ciągłości obudowy i stopniem „aktywności” fasad a obawą pieszych poruszających się ciągami oraz występowaniem przestępstw i zachowań antyspołecznych</li> <li>➤ Prosta, efektywna struktura ciągów ruchu pieszego stwarza jedną z najlepszych możliwości kontroli przestępczości w zespołach mieszkaniowych</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Tworzenie zwartej struktury urbanistycznej nowych spółdzielczych zespołów mieszkaniowych</li> <li>➤ Tworzenie klarownych granic pomiędzy przestrzeniami publicznymi a prywatnymi w postaci: zieleni wyznaczającej granice, ogrodzeń, informacji wizualnych</li> <li>➤ Budowanie dużych, nowoczesnych placów zabaw zniechęcających dzieci do eksploracji miejsc mniej dostępnych, peryferyjnych, niczych</li> <li>➤ Logiczne i klarowne prowadzenie ciągów pieszych pozbawionych miejsc bez dobrej widoczności, wyposażonych w czytelną informację wizualną</li> </ul>

Zródło: \* Opracowanie na podstawie B. Czarnecki, op.cit., s. 71-90.

\*\* Opracowanie własne autorki.

W zaprezentowanych teoriach dotyczących kształtowania przestrzeni bezpiecznych, ich autorzy wskazują na występowanie różnego typu kluczowych czynników, odpowiadających za poczucie bezpieczeństwa na osiedlach, takich jak:

- kontrola społeczna bazująca na witalności przestrzeni,
- kontrola społeczna bazująca na ograniczonej liczbie użytkowników,
- stan utrzymania osiedla jako czynnik prewencji zachowań antyspołecznych i przestępczości,
- znaczenie kontekstu osiedla,
- cechy strukturalne jako istotna determinanta sposobu funkcjonowania zespołów urbanistycznych.

Prawie wszyscy teoretycy opowiadają się za udziałem (dużym lub ograniczonym) mieszkańców w przestrzeni osiedlowej, aby jednak mogło to nastąpić, nie tylko z konieczności (ludzie codziennie pokonują przestrzeń osiedlową, udając się do pracy lub na podstawowe zakupy, o czym pisał także Prof. Jan Gehl<sup>212</sup>), przestrzeń powinna być zadbana i zachęcająca do przebywania w niej. Przestrzeń osiedlowa powinna być zatem wyposażona nie tylko w budynki mieszkalne, ale także usługi i handel (ze względu na kontrolę społeczną, zlokalizowane w parterach obiektów mieszkalnych), place zabaw, boiska, miejsca siłowni zewnętrznych, małą architekturę tworzącą przestrzenie małych społeczności, monitoring, logicznie określone ciągi piesze oraz powinna być pozbawiona barier strukturalnych, tak aby mogli korzystać z niej użytkownicy w każdym wieku i z różnymi ułomnościami. Równocześnie terytorialność przestrzeni osiedla oraz wszystkich znajdujących się na niej obiektów powinna być jasno określona za pomocą np. żywoplotów, ogródków przybłokowych, ogrodzeń. Unikać też należy przestrzeni bez określonej tożsamości, niczyich. Teren osiedla z uwzględnieniem jego części peryferyjnych powinien być zadbany i uporządkowany.

Niektórzy badacze (Alice Coleman i Oscar Newman) wskazują też, że optymalna wysokość budynków to trzy kondygnacje. Czynnikiem ten nie może jednak być spełniony na istniejących osiedlach wielkopłytowych, gdzie większość budynków to wysokościowce. Należy także unikać tworzenia na osiedlu miejsc o małej widoczności, zacienionych i źle oświetlonych.

Do zaleceń wynikających z przedstawionych w sposób tabelaryczny teorii warto dodać też zasady wynikające z problematyki wayfinding, które nie tylko uczynią przestrzeń osiedlową *wiem, gdzie jestem, wiem dokąd prowadzi ta droga*, ale także w razie konieczności zapewnią drogę ucieczki.

Na gruncie polskim tego typu zagadnieniami zajmują się badacze: Marek Czyński, który zaprezentował swoje badania w książce *Architektura w przestrzeni ludzkich zachowań. Wybrane zagadnienia bezpieczeństwa w środowisku zbudowanym* oraz Bartosz Czarnecki, który opublikował monografię *Przestrzenne aspekty przestępczości. Metoda identyfikacji czynników zagrożeń w przestrzeni miejskiej*.

<sup>212</sup> J. Gehl, op.cit., s. 11.

#### 4.4.7. Projektowanie uniwersalne (Universal Design)

Projektowanie uniwersalne dotyczy całego szerokiego spektrum zagadnień i przeznaczone jest do powstawania budynków, produktów i środowisk, które powinny być dostępne zarówno dla osób sprawnych, jak i niepełnosprawnych.

Określenie *Projektowanie Uniwersalne*, jak podają amerykańskie materiały źródłowe Uniwersytetu Stanowego Północnej Karoliny, *uknute* zostało przez architekta Ronalda L. Mace'a<sup>213</sup> do opisanie koncepcji projektowania produktów i środowiska architektonicznego, w taki sposób, aby było ono estetyczne i użytkowe, i w aby możliwie największym stopniu było dostępne dla wszystkich, niezależnie od ich wieku, zdolności lub statusu społecznego.

Mace opisał swoje spostrzeżenia i badania w pracy *Universal Design: Housing for the Lifespan of all People*<sup>214</sup>, opublikowanej przez the U.S. Department of Housing and Urban Development w 1998 roku w *The Center for Universal Design at North Carolina State University*, które jest najprężniej działającą jednostką w Stanach Zjednoczonych, zajmującą się tego typu projektowaniem<sup>215</sup>. Szczegółowe zasady tego typu projektowania można znaleźć też w pozycji: Connell B.R. i in. pt.: *The principles of Universal Design*<sup>216</sup>.

Główną intencją projektowania uniwersalnego jest uproszczenie życia mieszkańcom, stworzenie bardziej użytecznych mieszkań i całego środowiska zbudowanego przy jak najmniejszych nakładach finansowych lub jeśli to możliwe, w ogóle bez dodatkowych opłat.

Projektowanie uniwersalne powinno być traktowane raczej jako *kierunek i filozofia myślenia* niż ścisła metoda. W Polsce ten rodzaj projektowania i myślenia o środowisku zbudowanym, budynku i produkcie stał się istotny po wstąpieniu do Unii Europejskiej.

##### 4.4.7.1. Projektowanie uniwersalne. Uwarunkowania prawne

Eliminowanie barier oraz dostępność środowiska przestrzennego dla osób niepełnosprawnych to zasadnicze strategie Komisji Europejskiej na najbliższe dziesięciolecie. Komisja proponuje zastosowanie instrumentów prawnych i innych, takich jak np. standaryzacja, w celu zwiększenia dostępności zgodnie z projektami przewodnimi: *Europejską agendą cyfrową*

<sup>213</sup> Mace w wieku 9 lat nabawił się polio i od tego czasu poruszał się na wózku inwalidzkim. W 1966 roku ukończył studia na wydziale architektury School of Design, chociaż jego wózek nie mieścił się w pokoju akademickim. Całą swoją zawodową działalność poświęcił tworzeniu podstaw projektowania uniwersalnego, projektowania dla wszystkich ludzi. Zmarł w wieku 56 lat w swoim domu w Raleigh, NC w 1998 roku. Był założycielem i dyrektorem programowym Universal Design Institute, który nazwano jego imieniem (W. Saxon, *Ronald L. Mace, 58, Designer Of Buildings Accessible to All*, The New York Times, 13.07.1998), dostęp: 6.09.2011, [www.nytimes.com](http://www.nytimes.com).

<sup>214</sup> R. Mace, *Universal Design: Housing for the Lifespan of all People*, the U.S. Department of Housing and Urban Development, The Center for Universal Design at North Carolina State University, 1998.

<sup>215</sup> Na polu europejskim należy wymienić EIDD - *Design for All Europe* w 100% samofinansującą się organizację europejską, która obejmuje cały obszar zarówno w teorii, jak i w praktyce projektowania dla wszystkich, od terenów zabudowanych i produktów materialnych do komunikacji, usług i projektowania systemów.

<sup>216</sup> B.R. Connell, M. Jones, R. Mace, J. Mueller, A. Mullick, E. Ostroff, J. Sanford, E. Steinfeld, M. Story, G. Vanderheiden, *The principles of Universal Design*, The National Institute on Disability and Rehabilitation Research, U.S. Department of Education NC State University, The Center for Universal Design, 1997, <http://www.ncsu.edu/project/design-projects/udi/center-for-universal-design/ron-mace/>, dostęp: 6.09.2011.

i Unią innowacji<sup>217</sup>. Ważnymi dokumentami unijnymi są także *Europejska strategia w sprawie niepełnosprawności 2010-2020* oraz *Plan działań Rady Europy w celu promocji praw i pełnego uczestnictwa osób niepełnosprawnych w społeczeństwie: podnoszenie jakości życia osób niepełnosprawnych w Europie 2006-2015, Zalecenia nr Rec (2006) 5 Komitetu Ministrów dla państw członkowskich*<sup>218</sup>. Wcześniejszym dokumentem o charakterze międzynarodowym była rezolucja Organizacji Narodów Zjednoczonych z 1993 roku *Standardowe Zasady Wyrównywania Szans Osób Niepełnosprawnych*, która przeciwdziałała wykluczeniu społecznemu oraz wytyczała kierunki polityki państw wobec osób niepełnosprawnych<sup>219</sup>.

Wśród dokumentów polskich należy wymienić *Konstytucję RP* mówiącą, że *...wszyscy obywatele mają równe prawa*<sup>220</sup>... i *Kartę Praw Osób Niepełnosprawnych* przyjętą przez Sejm w 1997 roku, wskazującą, że osoby niepełnosprawne *...mają prawo do niezależnego, samodzielnego i aktywnego życia oraz nie mogą podlegać dyskryminacji*<sup>221</sup>...

Dokumentem, który ma lub powinien mieć bardziej bezpośredni wpływ na kształtowanie przestrzeni bez barier jest *Prawo budowlane*<sup>222</sup>, które w art. 5, pkt 4 określa, że każdy obiekt budowlany powinien zapewnić *...niezbędne warunki do korzystania z obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich...* Niestety w zapisie brak sprecyzowania, o jakie wymagania i jakich zakresów niepełnosprawności dotyczy zapewnienie dostępności. Można tu więc mówić tylko o dostępie fizycznym bez tzw. dostępu równoprawnego.

Artykuł 5 *Prawa budowlanego* uszczegółowiony został w przepisach wykonawczych *Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*<sup>223</sup>. Ważne znaczenie ma też *Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie*<sup>224</sup>. Wszystkie te ustawy odnoszą się jednak tylko w sposób fragmentaryczny do spraw dostępności budynków i środowiska przestrzennego dla osób niepełnosprawnych.

Przyczyny niskiej jakości przestrzeni i braku dostępności należy też upatrywać w tym, że zapis prawa mówi o dostosowaniu jedynie obiektów nowych i modernizowanych po wejściu w życie ustawy *Prawo budowlane* (po 1 stycznia 1995 roku). Brakuje więc narzędzia eliminującego wszystkie bariery i dyskryminację osób niepełnosprawnych w całym środowisku zbudowanym.

W zapisach polskiego prawa brakuje również konkretnych przepisów dotyczących projektowania uniwersalnego. Pozytywne działania i dostosowanie przestrzeni do potrzeb osób niepełnosprawnych, a także po prostu dla wszystkich użytkowników powinno stać się więc moralnym obowiązkiem zarządzającego, w tym spółdzielni mieszkaniowej.

<sup>217</sup> <http://www.niepelnosprawni.gov.pl/dostepnosc-projektowanie-uniwer/>, dostęp: 6.09.2011.

<sup>218</sup> Ibidem.

<sup>219</sup> M. Wysocki, *Dostępna przestrzeń publiczna. Samorząd równych szans*, Fundacja Instytut Rozwoju Regionalnego, Kraków 2009, s. 12.

<sup>220</sup> Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej – art. 30, 32, 69 (Dz.U. z 1997 r. Nr 78, poz. 483).

<sup>221</sup> Karta Praw Osób Niepełnosprawnych z dnia 1 sierpnia 1997 r. – § 1 (M.P. z 1997 r. Nr 50, poz. 475).

<sup>222</sup> Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, tekst jednolity – Dz.U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118.

<sup>223</sup> Dz.U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690., Dz.U. z 2004 r. Nr 109, poz. 1155.

<sup>224</sup> Dz.U. z 1999 r. Nr 43, poz. 430.

#### 4.4.7.2. Projektowanie uniwersalne w przestrzeni urbanistycznej

*Ludzie nie lubią barier.* To proste stwierdzenie można by uznać nie tylko za motto tego rozdziału, ale i swoisty truizm, o którym pisał profesor Jan Gehl w swojej sztandarowej pracy *Life between buildings*<sup>225</sup>, wskazując zasady Universal Design, a wreszcie, na której bazuje działalność nowojorskiej organizacji PPS – Project for Public Places<sup>226</sup>, zajmującej się kreowaniem przestrzeni publicznych przyjaznych człowiekowi, tzw. placemaking.

Czas współczesny powinien sprzyjać tworzeniu miejsc dostępnych dla każdego użytkownika i dla niego wygodnych.

Obserwacje przykładów zachodnich w rodzaju: wyburzenie osiedla Pruitt-Igoe czy rewitalizacja podjęta w amsterdamskiej dzielnicy Bijlmeer<sup>227</sup> wskazują, że jedną z wielu przyczyn powodujących upadek struktury mieszkaniowej może być istnienie w jej przestrzeni wielu barier terenowych, które utrudniają dostęp pieszy, dzielą tereny osiedlowe w sposób fizyczny i wizualny, przyczyniają się w końcu do zaniku więzi społecznych. W dzielnicy Bijlmeer problem stanowiły między innymi estakady, które w ramach rewitalizacji zburzono i zamieniono na wygodne ciągi piesze oraz drogi szybkiego ruchu, które zwężono i ukształtowano w ulice miejskie.

Tymczasem działalność prowadzona na polskich osiedlach wydaje się, że sprowadza się często jedynie do odnowy, czyli np. wymiany nawierzchni chodnika, uzupełnienia ubytków w stopniach schodów itp.<sup>228</sup> Wojciech Kosiński<sup>229</sup> we wstępie do polskiego wydania *Jak przetworzyć Miejsce*, takiego stanu rzeczy upatruje w braku ugruntowania po transformacji ustrojowej 1989 roku, odpowiednich formacji demokratycznych, niedojrzałości polskich samorządów lokalnych, w końcu braku partycypacji społecznej. Należy tu jeszcze dodać oczywiście czynnik ekonomiczny. Niejednokrotnie spółdzielni mieszkaniowych po prostu nie stać na odpowiednie działania lub brak im świadomości zagrożeń i utrudnień, jakie ze sobą niosą przeszkody przestrzenne. Stworzenie pozbawionego barier przestrzennych środowiska zamieszkania powinno stać się pierwszym krokiem do wytworzenia przyjaznych przestrzeni wspólnych.

Tymczasem w przestrzeni osiedlowej można wyróżnić wiele przeszkód, które należy podzielić na:

- strukturalne,
- niestrukturalne<sup>230</sup>.

<sup>225</sup> J. Gehl, op.cit. p. 64, 74, 135-147.

<sup>226</sup> www.pps.org, dostep: 27.09.2011.

<sup>227</sup> D. Bruijine, D. van Hoogstraten, W. Kwekkeboom, A. Luijten, *Amsterdam Southeast. Centre area southeast and urban renewal in the Bijlmermeer 1992-2010*, Thoth Publishers Bossum, 2010, p. 9-25 oraz obserwacje własne autorki.

<sup>228</sup> Obserwacja własna autorki na podstawie zestawień remontowych dostępnych na stronie internetowej Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, www.ksm.katowice.pl/ oraz analiz terenowych na wybranych osiedlach.

<sup>229</sup> W. Kosiński, Przedmowa do polskiego wydania, M. Łuszczek, U. Ptańska (red. wydania polskiego), *Jak przetworzyć Miejsce, Podręcznik kreowania udanych przestrzeni publicznych*, Fundacja Partnerstwa dla Środowiska, Kraków 2009, s. 9.

<sup>230</sup> Podział ten został wprowadzony na podstawie zasad *Projektowania uniwersalnego*, natomiast dalsze wyszczególnienie barier autorka wprowadziła na podstawie własnych obserwacji.

### **Bariery strukturalne (BS) w przestrzeni osiedlowej**

Generalnie bariery przestrzenne możemy podzielić na architektoniczne, urbanistyczne i sprzętowe.

Bariery strukturalne (BS) to wszystkie te elementy występujące w przestrzeni osiedlowej, które sprawiają jakkolwiek trudność w ich pokonaniu osobie ze stałymi lub tymczasowymi problemami motorycznymi, osobie starszej lub rodzicowi z wózkiem dzieciennym, oraz wszystkie te elementy, których brak może przyczynić się do zaniechania przejścia daną trasą. W grupie tej znajdują się więc zarówno elementy architektoniczne (np. schody terenowe), jak i urbanistyczne (np. pofałdowane chodniki).

W sumie możemy zaliczyć do nich następujące przeszkody (tab. 9):

- schody w strefie wejściowej do budynku bez pochylni lub szyn najazdowych,
- stopnie lub wysokie progi w strefie wejściowej do budynków mieszkalnych lub innych obiektów osiedlowych,
- schody terenowe bez pochylni lub szyn najazdowych,
- zaniebane (np. fragmentaryczne) szyny najazdowe lub szyny o przypadkowym rozstawie i kącie nachylenia, niedostosowane do współczesnych wymogów określonych przez ustawę Dz.U. Nr 75, poz. 690 z dnia 12 IV. 2002,
- pochylnie lub szyny bez poręczy,
- pofałdowane chodniki w wyniku np. zaniedbania, wieku nawierzchni lub inwazyjnej działalności przyrodniczej (korzenie drzew),
- chodniki poprzecinane np. rowami odpływowymi lub innymi przeszkodami,
- brak obniżenia krawężnika na styku ciągów pieszego i jezdnego,
- brak zastosowania nawierzchni sygnalizującej o styku ciągów pieszego i jezdnego,
- brak miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych,
- ciągi piesze oddzielone od części kołowej przypadkowymi ogrodzeniami (np. różnej wielkości słupkami), które mogą być przyczyną wypadków dla przechodniów zwłaszcza tych niedowidzących,
- brak miejsc odpoczynku (ławek) na długich trasach pieszych.

Przeszkody te mogą wystąpić w przestrzeni osiedlowej na ciągach komunikacji kołowej, w miejscach styku ciągów komunikacji kołowej i pieszej, na ciągach pieszych, na wewnętrznych terenach osiedlowych poza głównymi ciągami komunikacyjnymi, w strefach wejściowych do budynków itp.

Bariery strukturalne w przestrzeni osiedlowej mogą występować pojedynczo lub grupowo, zawsze jednak występowanie chociaż jednej bariery może przyczynić się do negatywnej oceny danego miejsca i uniemożliwić przejście lub przejazd osobie z problemami motorycznymi. Każde źle zaprojektowane miejsce – bariera w przestrzeni osiedla powinno być poddane modernizacji.

Modernizacja lub projektowanie przestrzeni osiedlowej powinno odbywać się więc w sposób logiczny, oparty na partycypacji społecznej. Ważnym czynnikiem jest tu stosowanie przepisów *Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r.* (Dz.U. Nr 75,

poz. 690) wraz z późniejszymi zmianami. Projektowanie uniwersalne wybiega jeszcze ponad tego typu rozporządzenia i kieruje się większą dalekowzrocznością.

### **Bariery niestrukturalne (BN) w przestrzeni osiedlowej – orientacja przestrzenna (wayfinding)**

Zagadnienie *wayfinding* definiowane jest jako *znajdowanie drogi*, prowadzenie od jednego punktu przestrzeni lub budynku do następnego wskazującego drogę i osiągnięcie zamierzonego celu. System *wayfinding* obejmuje takie elementy, jak: układ wewnętrzny budynku, zewnętrzną organizację obiektów, wskazówki, znaki, mapy, logiczną progresję przestrzeni oraz kodowanie kolorystyczne<sup>231</sup>.

W polskiej literaturze przedmiotu istnieje określenie *orientacja przestrzenna*, którą tłumaczy się dosłownie jako rozpoznanie, ustalenie położenia według stron świata, także umiejętność oceny sytuacji<sup>232</sup>.

Miarą poprawnie opracowanego systemu orientacji przestrzennej jest fakt, jak jego użytkownicy doświadczają środowiska, w którym jest zastosowany, czy zaprojektowane w nim elementy komunikatywne ułatwiają dojście (znalezienie) do poszukiwanego celu. System wskazujący drogę powinien użytkowników uspokajać, tworzyć przyjazne środowisko i udzielać odpowiedzi z wyprzedzeniem na potencjalne pytania o drogę.

Udany układ wskazujący drogę powinien dostarczać użytkownikom informacji w celu<sup>233</sup>:

- potwierdzenia, że są na początku lub końcu drogi, którą wybrali,
- określenia ich aktualnej lokalizacji w budynku lub przestrzeni,
- utwierdzenia, że obrana droga jest poprawna,
- określenia dystansu do celu,
- pokazania potencjalnych przeszkód na drodze i możliwości ich uniknięcia (obejścia).

Przestrzeń w projektowaniu *wayfinding* jest określona przez:

- elementy architektoniczne,
- komunikację graficzną,
- komunikację werbalną (słyszalną),
- komunikację dotykową<sup>234</sup>.

Graficzne opracowanie zagadnienia *wayfinding* powinno zawierać następujące cztery główne elementy:

- identyfikację,
- potwierdzenie,

<sup>231</sup> R. Apelt, J. Crawford, D. Hogan, *Wayfinding design guidelines*, Cooperative Research Centre for Construction Innovation, Icon.Net Pty Ltd, Brisbane, Qld, 2007, p.1.

<sup>232</sup> A.A. Kantarek, *O orientacji w przestrzeni miasta*, Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, Kraków 2008, s. 29 za W. Kopaliński, Słownik wyrazów obcych i zwrotów obcojęzycznych, Wiedza Powszechna, Warszawa 1989, s. 369.

<sup>233</sup> R. Apelt, J. Crawford, D. Hogan, op.cit., p.1.

<sup>234</sup> J. Muhlhausen, *Wayfinding is not signage: signage plays an important part of wayfinding, but there's more. Signs of the Times*. <http://www.signweb.com/index.php/channel/6/id/1433/>, dostęp: 6.09.2012.

- orientację,
- cel.

Współdziałanie wszystkich wyróżnionych elementów odpowiada za stworzenie jasnej przestrzeni dla wszystkich użytkowników w procesie *wayfinding*.

Na osiedlu mieszkaniowym najbardziej problematyczne może być zagadnienie komunikacji słyszalnej. W wielu budynkach mieszkaniowych istnieją już nowoczesne windy informujące o piętrze, na którym aktualnie się znajdują, natomiast przestrzeń zewnętrzna zazwyczaj jest pozbawiona takiej informacji. Występuje ona jedynie (i to dosyć rzadko) na przejściach dla pieszych, wyposażonych w miejską sygnalizację świetlną. Dobrym pomysłem byłoby wprowadzenie informacji werbalnej w domofonach, potwierdzającej, po naciśnięciu odpowiedniego przycisku, adres bloku.

Więcej możliwości dają natomiast pozostałe wyróżnione zagadnienia komunikacyjne. W tym rozdziale warto skupić się nad *komunikacją graficzną* stosowaną na osiedlu mieszkaniowym. Podstawowe zasady rządzące logicznym opracowaniem osiedlowej komunikacji graficznej są następujące:

- określenie miejsc/punktów wjazdu na osiedle, podanie ich liczby i sposobu rozplanowania,
- wyróżnienie struktury komunikacyjnej osiedla,
- wskazanie zasadniczego podziału funkcjonalnego osiedla, wyróżnienie głównych struktur i przestrzeni, które łączą te struktury, zrozumienie *sensu miejsca* poszczególnych przestrzeni osiedlowych,
- podział osiedla na mniejsze podstruktury, ułatwiający wyróżnienie funkcji,
- określenie zasadniczych kierunków poruszania się (ciągów pieszych) w danych podstrukturach i wyróżnienie przy nich punktów decyzyjnych, np. skrzyżowań, ważnych punktów użytkowych,
- zadbanie, aby punkty decyzyjne były logicznie i jasno określone także dla osób słabowidzących,
- opracowanie logicznego systemu informacji wizualnej, opartego na znakach czytelnych dla danego środowiska kulturowego (piktogramy),
- na podstawie przeprowadzonych analiz rozmieszczenie znaków komunikacji graficznej w taki sposób, aby podawała ona następujące informacje:

**przy wjeździe na osiedle:**

- nazwę osiedla,
- drogowskazy do głównych struktur osiedlowych wraz z nazwami ulic,

**na głównych trasach komunikacyjnych:**

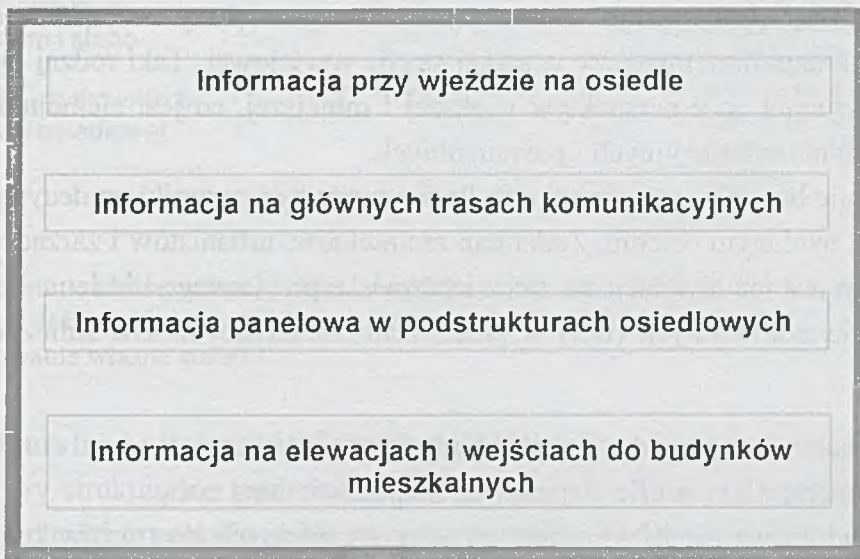
- nazwy ulic wraz z numeracją domów i określeniem kierunków ich rozmieszczenia,
- drogowskazy do najważniejszych punktów osiedlowych wraz z piktogramami i podaniem odległości,

**przy akcesach poszczególnych podstruktur:**

- adres całej podstruktury (np. Sikorskiego 24-36),



- za pomocą odpowiedniego piktogramu określenie funkcjonalne danej podstruktury osiedlowej (np. tylko mieszkalna, mieszkalno-usługowa, usługowo-handlowa, komunikacyjna, rekreacyjna itp.),
  - odległość od punktu umieszczenia znaku graficznego/akcesu do danej podstruktury do punktów ważnych np. usługowych (pomija się tu odległości do budynków mieszkalnych, jako oczywiste na osiedlu mieszkaniowym),
  - kierunki do ważnych punktów danej podstruktury,
- na elewacjach i wejściach do budynków mieszkalnych**
- adres budynku<sup>235</sup>.



Rys. 4. Schemat informacji na osiedlu mieszkaniowym

Fig. 4. Diagram of the information at the housing estate

Źródło: Opracowanie własne autorki.

W opracowaniach plastycznych osiedlowej komunikacji graficznej, oprócz aspektów kolorystycznych opierających się zasadniczo na stosowaniu mocnych kontrastów, ogromne znaczenie mają także:

- krój i wielkość zastosowanej czcionki, gdzie zaleca się stosowanie krojów pisma pozbawionych tzw. *szeryfów*, typu **Arial, MS Sans Serif, Tahoma, Futura, Geneva i Helvetica Medium** oraz wielkich i małych liter, które okazują się bardziej czytelne od liter jednakowej wielkości<sup>236</sup>,
- równomierne i logiczne, pozbawione *dziur wizualnych* rozmieszczenie odległości (tzw. świątła) pomiędzy poszczególnymi literami, wyrazami i znakami,
- logicznie określone (narysowane) kierunki do punktów decyzyjnych,

<sup>235</sup> Opracowanie własne autorki na podstawie R. Apelt, J. Crawford, D. Hogan, op.cit., p. 4-5.

<sup>236</sup> Ibidem, s. 10.

- brak powierzchni odbijających światło w materiałach użytych do wykonania opracowania graficznego,
- ewentualne podświetlenie opracowanej informacji<sup>237</sup>.

Informacja taka powinna być więc odpowiednio czytelnie zaprojektowana, aby nie tylko mogły odnaleźć ją i odczytać osoby zdrowe, ale także i te niedowidzące. Ważnym elementem jest tu więc jej odpowiednia wielkość, sąsiedztwo innych reklam i napisów, odpowiednie miejsce umieszczenia – na wysokości wzroku dorosłego człowieka – oraz kontrast. Przestrzeń danego osiedla, aby można ją traktować jako jeden czytelny obiekt urbanistyczny, powinna mieć indywidualnie zaprojektowaną, jednakową informację dla całego osiedla. Warto także stosować logo spółdzielni mieszkaniowej lub innego zarządcy terenu osiedlowego na informacji wizualnej, zwłaszcza adresowej, gdyż zabieg taki jeszcze bardziej uczyni przestrzeń i świadczy o jej przynależności. Ze względu na wielkość kubatury obiektów osiedlowych, dobrze jest stosować dwa rodzaje informacji osiedlowej: większy bezpośrednio na elewacji obiektu mieszkalnego oraz mniejszy w samej strefie wejściowej. Taki rodzaj informacji daje możliwość odczytania go z perspektyw większej i mniejszej, co jest elementem znaczącym w przestrzeniach monofunkcyjnych i powtarzalnych.

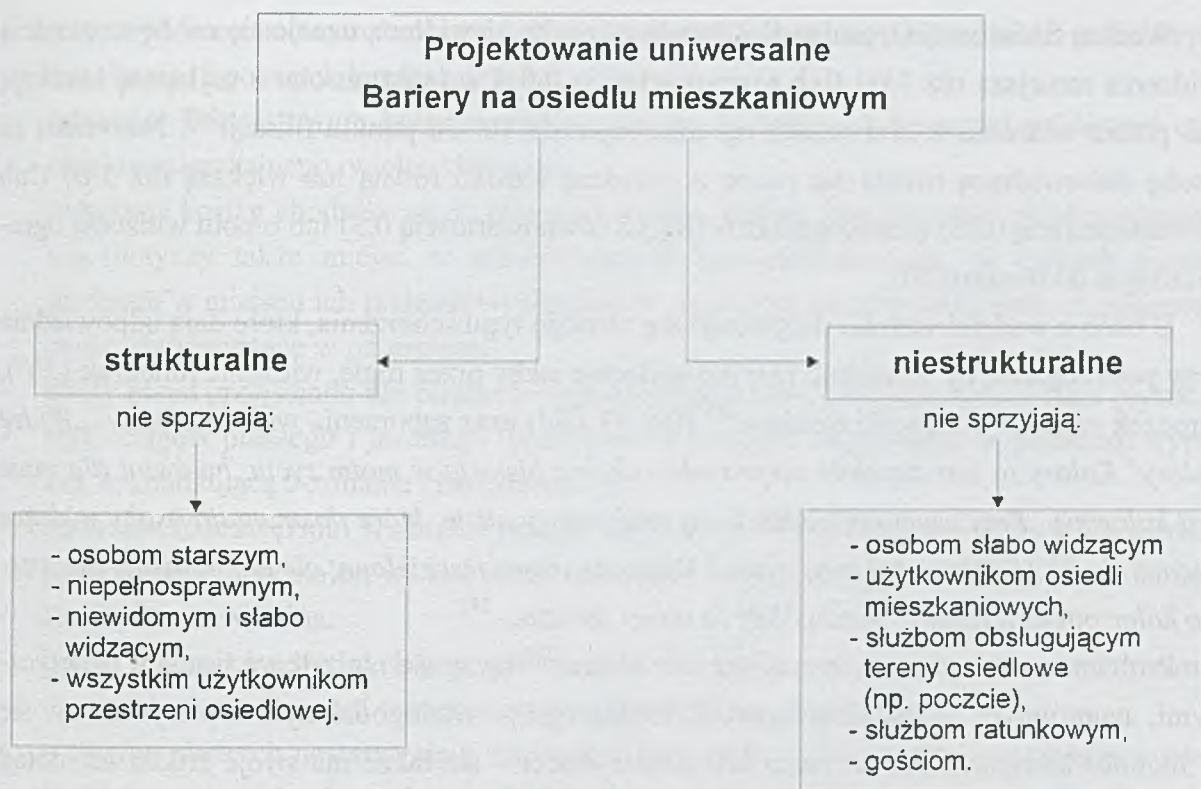
Występowanie barier w przestrzeni osiedlowej może być czynnikiem decydującym o chęci zamieszkania na danym osiedlu. Żądaniem architektów, urbanistów i zarządców osiedlami mieszkaniowymi jest ich niwelacja na rzecz środowiska przyjaznego każdemu człowiekowi.

Do barier niestrukturalnych (BN) w przestrzeni osiedlowej można zaliczyć następujące elementy:

- brak informacji wizualnej adresowej na budynkach,
- informacja adresowa w strefie wejściowej, niepodświetlona nocą,
- informacja adresowa zaprojektowana bez użycia czytelnych kontrastów kolorystycznych, nieaktualna lub zniszczona,
- brak ujednoliconej informacji adresowej na całym osiedlu,
- nielogiczna numeracja bloków,
- brak tablic z nazwami ulic,
- brak drogowskazów do ważnych punktów na terenie osiedla.

Niewystępowanie w przestrzeni osiedlowej przedstawionych powyżej barier zapewni dobrą orientację na osiedlu nie tylko jego mieszkańcom, ale także i gościom.

<sup>237</sup> Opracowanie własne autorki.



Rys. 5. Projektowanie uniwersalne. Podział barier na osiedlu mieszkaniowym i ich oddziaływanie  
Fig. 5. Universal design. Division of barriers at housing estate and their impact

Źródło: Opracowanie własne autorki.

### Bariery strukturalne i niestrukturalne w kontekście osób z dysfunkcją wzroku

Jeżeli bariery strukturalne typu np.: schody, progi, zbyt strome pochylnie w przestrzeni osiedlowej i trudności w pokonaniu ich przez osoby z ułomnościami motorycznymi lub rodziców z wózkiem dzieciennym, jesteśmy w stanie sobie wyobrazić lub po prostu ich zmagania obserwujemy na co dzień, to świat osób słabowidzących, którzy dodatkowo nie widząc, ich dobrze lub prawie wcale, a muszą je pokonać, pozostaje przeważnie poza naszą świadomością i wyobraźnią. Tymczasem według danych GUS-u 1,8 mln osób w Polsce to osoby niewidome lub niedowidzące, a wśród nich ponad 40% osób zarejestrowanych w Polskim Związku Niewidomych ma ponad 65 lat<sup>238</sup>. Problem nie jest więc problemem marginalnym.

Żeby lepiej zapoznać się z tym tematem, należy uświadomić sobie różnice, jakie występują w postrzeganiu pomiędzy osobą zdrową a niedowidzącą. Pełne pole widzenia osoby zdrowej wynosi w poziomie 180°, w pionie ok. 160°, patrząc do góry 60°, do dołu 75°<sup>239</sup>. Przypisuje się też odpowiednie noty ostrości widzenia, gdzie najlepsza to 5/5 (1,0) (pełna ostrość widzenia, czyli z odległości 5 m widzi się to, co powinno się dobrze z tej odległości zobaczyć), a najslabsza waha się od 0 do 5/50 (0,1).

<sup>238</sup> A. Adamowicz-Humel, *Niewidomi a słabowidzący*, Akademia Pedagogiki Specjalnej, dostęp: 16.06.2012, [www.fss.aps.edu.pl/pliki/Niewidomi\\_slabowidzacy.pdf](http://www.fss.aps.edu.pl/pliki/Niewidomi_slabowidzacy.pdf).

<sup>239</sup> O. Papiernik, *Ocena medyczna widzenia*, <http://tyflo.pl/ocena-medyczna-widzenia/> dostęp: 18.06.2012, B. Komar, *Parter i wejście do budynku. Funkcja, forma, percepcja*. Praca doktorska, Politechnika Śląska, Gliwice 1999, s. 7.

Według Światowej Organizacji Zdrowia za osobę niewidomą uznaje się osobę z ostrością widzenia mniejszą niż 3/60 (lub równoważnością 0,05) w lepszym oku z najlepszą korekcją lub polem widzenia w obu oczach ograniczonym do 10° od punktu fiksacji<sup>240</sup>. Natomiast za osobę słabowidzącą uważa się osobę z ostrością wzroku równą lub większą niż 3/60 (lub równoważnością 0,05) a mniejszą niż 6/18 (lub równoważnością 0,3) lub o polu widzenia ograniczonym do obszaru 20°.

U osób z wadami wzroku diagnozuje się różnego typu schorzenia, które dają odpowiednie typy postrzegania, by wymienić tu tylko widzenie jakby przez mgłę, widzenie lunetowe (20°), mroczek centralny, mroczki rozsiane<sup>241</sup> (fot. 33 i 34) oraz zaburzenia widzenia barw ...*Widzę kolory! Kolory to jest zupełnie nieprawdopodobna historia w moim życiu, bo świat dla mnie jest kolorowy. Przy czym nierzadko to są inne kolory niż te, które dostrzegają osoby widzące normalnie. (...) Jaki ma kolor ta trawa? Wiem, że trawa jest zielona, ale dla mnie ma ona często kolor pomarańczowy. Szczególnie ta nowa, świeża...*<sup>242</sup>.

Problem niedowidzenia, zwany też *low vision*<sup>243</sup> łączy się nie tylko z wadami genetycznymi, nagminnym używaniem nowych technologii – wielogodzinnym wpatrywaniem się w monitor komputera nawet przez kilkuletnie dzieci – ale także ma swoje źródła jak dotąd nieznaną nauce (np. brak zdiagnozowania przyczyny powstawania zwyrodnienia barwnikowego) i pogłębia się z wiekiem. W starzejących się społeczeństwach może stać się wkrótce poważnym problemem.

Sferami najbardziej narażonymi na zakłócenia z powodu zaburzeń widzenia są: orientacja i poruszanie się w przestrzeni, czynności życia codziennego, samoobsługa, porozumiewanie się z otoczeniem (przede wszystkim czytanie i pisanie), czynności związane z nauką, pracą i rekreacją<sup>244</sup>.

Dla osiedla mieszkaniowego największe znaczenie mają *orientacja i poruszanie się w przestrzeni urbanistycznej*, a więc tym samym niwelacja barier strukturalnych i niestrukturalnych w tej przestrzeni.

### Zalecenia dla przestrzeni osiedlowej poprawiające poruszanie się w niej osobom z dysfunkcją wzroku

W kontekście **barier strukturalnych** największe znaczenie będzie miała ich całkowita niwelacja, co ułatwi życie wszystkim użytkownikom, nie tylko tym niepełnosprawnym. W przypadku jednak, kiedy jest to niemożliwe, należy zastosować następujące udogodnienia, które poprawią jakość przestrzeni osiedlowej:

<sup>240</sup> WHO, <http://www.who.int>, dostęp: 18.06.2012.

<sup>241</sup> L. Mizera, M. Paplińska, M. Walkiewicz-Krutak, A. Radzka, A. Szczęch, *Pakiet edukacyjny projektu galeria przez dotyk*, Muzeum Regionalne w Stalowej Woli, Stalowa Wola 2006, s. 8-10.

<sup>242</sup> Sz. Hołownia, R. Więckowski: *Chcę zobaczyć Himalaje*, Newsweek PL wydanie internetowe, 03.04.2011, <http://spoleczenstwo.newsweek.pl/robert-wieckowski-chce-zobaczyc-himalaje,74716,2,1.html> dostęp: 18.06.2012.

<sup>243</sup> A. Corn, A. Koenig, *Perspectives on Low Vision*, [in]: *Foundations of Low Vision: Clinical and Functional Perspectives*, AFB Press, New York 1996, p. 4.

<sup>244</sup> A. Adamowicz-Humel op.cit., na podst. B.D. Bateman, *Dzieci niewidome i niedowidzące*, [w:] N.G. Haring, R.L. Schiefelbusch (red.), *Metody pedagogiki specjalnej*, PWN, Warszawa 1981.

- oznaczyć kontrastowym kolorem każdy pierwszy i ostatni stopień schodów terenowych oraz koniec i początek każdej pochylni,
- oznaczyć kontrastowym kolorem każdy próg do budynku użyteczności publicznej oraz obiektu mieszkalnego, wielorodzinnego,
- układając kostkę chodnikową na ciągach pieszych zadbać, aby jej część przykrawężnikową (dotyczy także miejsc ze zniwelowanymi krawężnikami, np. na ciągach pieszojezdnych w miejscu ich podziałów) ułożono w postaci skontrastowanej linii, co zorientuje osoby słabowidzące w przestrzeni,
- strefy przed przejściami dla pieszych wyposażyć w kierunkowe (dotykowe) ciągi płytek,
- styki ciągów pieszego i jezdnego (przejścia dla pieszych) wyposażyć w posadzkę wypukłą, sygnalizującą o zmianie charakteru ciągu,
- zniwelować krawężniki w obrębie przejść dla pieszych lub jeśli to niemożliwe pomalować je na kontrastowy kolor, można także zastosować komunikację werbalną, jeżeli istnieje komunikacja świetlna,
- brzegi zbiorników wodnych (np. fontann) oraz klombów z zielenią ozdobną należy oznaczyć zmianą nawierzchni oraz zastosowaniem murków, poręczy itp.,
- z ciągów pieszych postarać się zlikwidować wszystkie elementy przeszkadzające w swobodnym poruszaniu się osobom z dysfunkcją wzroku, np.: ławki umieszczać poza głównym ciągiem komunikacyjnym, ale w jego obrębie, zakazać handlu sezonowym sprzedawcom (handel powinien odbywać się tylko w miejscach do tego przeznaczonych)<sup>245</sup>.

W kontekście barier niestrukturalnych najważniejsze znaczenie, zwłaszcza w sferze informacji wizualnej, odegra kontrast kolorów (rys. 6 i 7) i czytelna czcionka przekazu oraz miejsce jego umieszczenia.

W przestrzeni osiedla ze względu na jego gabaryty oraz oddalenie poszczególnych elementów od siebie należy stosować duże kontrasty kolorów oraz duże elementy informacji wizualnej. Ważne jest także umieszczanie w bezpośredniej strefie wejściowej do budynku mieszkalnego adresu napisanego czcionką wypukłą (tyflografika) oraz alfabetem Braille'a w takim miejscu, aby osoby słabowidzące mogły go odczytać dotykiem (fot. 33 i 34).

<sup>245</sup> Opracowanie własne autorki.

## Przykłady wybranych barier strukturalnych

Przykłady wybranych barier strukturalnych		
		
1. Krawężnik na przejściu dla pieszych	2. Krawężnik na styku dwóch ciągów pieszych	3. Ciąg pieszy z barierami porzecznymi
		
4. Zbyt stroma pochylnia na ciągu pieszym	5. Schody w strefie wejściowej do obiektu handlowego	6. Schody do obiektu mieszkalnego
		
7. Schody terenowe	8. Schody ze stromą pochylnią z krawężnikiem	9. Przejście dla pieszych bez powierzchni dotykowych
		
10. Ciąg pieszy ze stopniami	11. Rowek melioracyjny na ciągu pieszym	12. „Dzika ścieżka”

Źródło: Opracowanie własne autorki. Zdjęcia: 1-5 autor nieznany, 6-12 fot. Autor.

Przykład pozbawionej barier strefy wejściowej do wielorodzinnego budynku mieszkalnego

Przykład pozbawionej barier strefy wejściowej do wielorodzinnego budynku mieszkalnego	
<p>Dania, Aalborg, Osiedle Mellem Broerne II (8. 2007 – 4. 2010) wybudowane przez Kuben Management A/S naj- większego duńskiego dostawcę mieszkań spół- dzielczych, według projektu Schmidt Hammer Lassen Architects.</p>	
	
<p>Strefa wejściowa do budynku mieszkalnego nie ma, żadnych barier przestrzennych. Pokryta jest równą nawierzchnią z płyt chodnikowych w kolorze skonstrastowanym z kolorem otoczenia. Wyposażona jest w estetyczny zamknięty śmietnik oraz parking dla rowerów. Drzwi są przeszklone i wyposażone w wygodną klamkę, a nie pokrętko, co jest zgodne z zasadami Universal Design, przy nich znajduje się domofon. Drzwi opatrzone są numerem domu, tuż nad nimi zawieszona jest lampa.</p>	
<p>W strefie wejściowej pozbawionej wysokich progów i innych przeszkód znajdują się równoległe do siebie umieszczone schody i winda. Kąty ścian wyróżnione i zabezpieczone są metalowymi kątownikami. Całość utrzymana jest w biało-srebrnej, chłodnej tonacji.</p>	

Zródło: Opracowanie i zdjęcia własne autorki.

## Przykłady rozwiązań przestrzeni osiedlowej pozbawionej barier

Przykłady rozwiązań przestrzeni osiedlowej pozbawionej barier	
<p>Strefy parkingowe wyposażone są w punkty odblaskowe zamontowane na posadce oraz plakietki świadczące o przynależności danego miejsca. Miejsce dla pojazdów osób niepełnosprawnych opatrzone jest specjalnym znakiem.</p>	
<p>Strefa między budynkami podzielona jest na trzy możliwości ruchu: schody dla osób zdrowych, podjazd dla osób niepełnosprawnych, wózków dzieciennych oraz wjazd do garażu. Całość oparta jest na zastosowaniu dużych kontrastów kolorystycznych: chodnik-zjazd do garażu-zielen, co jest bardzo ważne dla osób niedowidzących.</p>	
<p>Strefa wspólna wyposażona jest w pozbawione przeszkód chodniki (ze względu na bliskość rzeki, jeden z nich ozdobiony jest wizerunkiem łodzi), ogrody przydomowe, skromny plac zabaw oraz ławki. Wieczorem oświetlają ją niewysokie lampy ogrodowe.</p>	

Dania, Aalborg, Osiedle Mellem Broerne II

Źródło: Opracowanie i zdjęcia własne autorki.





a

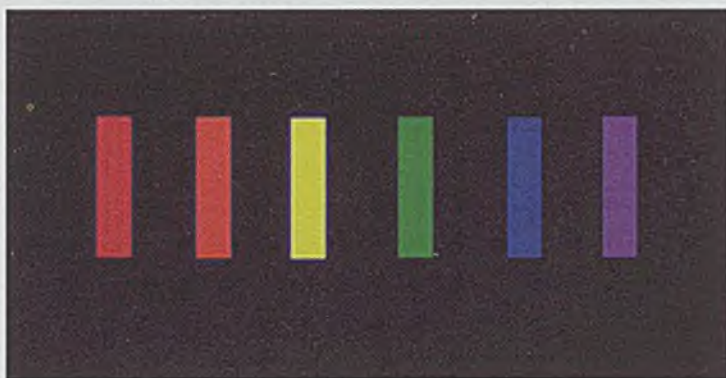


b

Fot. 32. Katowice, Os. im. Tysiąclecia. Adres bloku widziany przez: a) osobę zdrową, b) osobę z dysfunkcją wzroku (widzenie jakby przez mgłę)

Photo. 32. Katowice, Tysiąclecia Estate. Block's address seems by: a) healthy person, b) person with low vision (seeing as through the fog)

Źródło: Opracowanie własne autorki.



Rys. 6. Mocne kontrasty kolorów pełnią decydującą rolę w przestrzeni przekazu informacji, ciemne tło potęguje kontrast

Fig. 6. Strong contrasts of color play a decisive role in the space as far as information is concerned, the dark background magnifies the contrast

Źródło: Opracowanie własne autorki.



Rys. 7. Słabe kontrasty kolorów mogą wpłynąć na niedostateczny odbiór informacji wizualnej

Fig. 7. Weak contrasts of color may have an insufficient impact on the perception of visual information

Źródło: Opracowanie własne autorki.

Tabela 12

## Nazwy ulic

Nazwy ulic		
		
Nazwy ulic wraz z numeracją domów	Nazwy ulic z numeracją domów oraz nazwą dzielnicy	Nazwy ulic wraz z herbem miasta

Źródło: Opracowanie własne autorki.

Tabela 13

## Czytelna numeracja domów

Czytelna numeracja domów		
		
Kolorystyczne podkreślenie pionu wejściowego do budynku, numer budynku umieszczony przy drzwiach wejściowych	Duże numery domów namalowane w strefie wejściowej	Numeracja pięter w galeriowcu

Źródło: Opracowanie i zdjęcia własne autorki.



Fot. 33. W ramach przedmiotu Sztuki Plastyczne w Architekturze prowadzonego przez autorkę podjęty został temat projektu koncepcyjnego informacji wizualnej na osiedlu mieszkaniowym. Ćwiczenie podzielone zostało na dwie części: informację w strefie wejściowej do obiektu mieszkalnego i informację w podstrukturze osiedlowej. Fotografia prezentuje przykładową pracę studenta

Photo. 33. In the field of the Fine Arts in Architecture conducted by the author has taken the conceptual design of visual information on the housing estate. This exercise was divided into two parts: the information in the entrance zone to the residential house and information (panel) in the substructure housing estate. Photography presents an example of student work

Źródło: Archiwum przedmiotu Sztuki Plastyczne w Architekturze 2012/2013.



## Zalecenia Projektowania uniwersalnego w przestrzeni osiedlowej

Zalecenia Projektowania uniwersalnego w przestrzeni osiedlowej		
Założenia teoretyczne*	Założenia praktyczne dla spółdzielni mieszkaniowych**	
<p><b>Zasady projektowania uniwersalnego</b> zalecane przez The Center for Universal Design at North Carolina State University:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>1. Identyczne zastosowanie</b> (Equitable use) Projekt jest przydatny i atrakcyjny dla osób z różnymi umiejętnościami.</li> <li><b>2. Elastyczność użycia</b> (Flexibility in use) Projekt „obsługuje” szeroką gamę indywidualnych preferencji i możliwości.</li> <li><b>3. Prosta i intuicyjna obsługa</b> (Simple and intuitive) Korzystanie z projektu jest łatwe do zrozumienia, niezależnie od doświadczenia użytkownika, wiedzy, umiejętności językowych czy obecnego poziomu koncentracji.</li> <li><b>4. Zauważalna informacja</b> (Perceptible information) Projekt skutecznie komunikuje niezbędne informacje dla użytkownika, niezależnie od warunków otoczenia lub zdolności sensorycznych użytkownika.</li> <li><b>5. Tolerancja dla błędów</b> (Tolerance for error) Projekt minimalizuje zagrożenia i negatywne skutki działań przypadkowych lub zamierzonych.</li> <li><b>6. Niski poziom wysiłku fizycznego</b> (Low physical effort) Projekt może być wykorzystywany efektywnie i komfortowo przy minimalnym wysiłku fizycznym.</li> <li><b>7. Wymiary i przestrzeń dla podejścia i użytkownika</b> (Size and space for approach and use) Odpowiednia wielkość i przestrzeń dla podejścia, manewrowania i stosowania bez względu na wielkość ciała użytkownika, postawy lub poruszania się.</li> </ol>	<p><b>Bariery strukturalne</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Niwelacja wszelkich przeszkód terenowych występujących w strefach przejść pieszych, wejściowych do budynków, ciągów pieszych, ciągów pieszo-rowerowych, ścieżek rowerowych, stykach ciągów pieszych z innymi elementami przestrzeni, stref zamieszkania. Wyposażenie w elementy pomocne dla osób niewidomych lub słabowidzących.</li> <li>Likwidacja lub przeprojektowanie schodów terenowych (wyposażenie je w zgodne z przepisami szyny najazdowe lub pochylnie wraz z poręczami), tak aby mogły zapewnić dostęp pieszy dla wszystkich użytkowników.</li> <li>Zastosowanie furtek i bram w przestrzeni osiedlowej, rozmiarami i wyposażeniem (brak progów i elementów ostrych, klamka) użytecznych dla wszystkich użytkowników, także tych na wózkach inwalidzkich.</li> </ol> <p>Jeśli wymienione przeszkody nie leżą na terenie należącym do sm, zaleca się interwencję we właściwych organach lokalnych.</p>	
		<p><b>Bariery niestrukturalne – orientacja przestrzenna (wayfindig)</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Opracowanie całościowej, czytelnej dla każdego użytkownika, także tego z dysfunkcją wzroku, informacji wizualnej dla osiedla.</li> <li>Logiczne rozmieszczenie elementów informacji przy wjazdach na osiedle, w podstrukturach osiedlowych, na budynkach i w strefach wejściowych.</li> <li>Likwidacja starych, zniszczonych i nieczytelnych elementów informacji wizualnych występujących w przestrzeni osiedlowej.</li> <li>Stosowanie podświetleń wejść do budynków i występującej tam informacji.</li> </ol>

Zródło: \* Opracowanie na podstawie: B.R. Connell i in., op.cit.

\*\* Opracowanie własne autorki.

#### 4.4.8. Estetyczna i użytkowa jakość przestrzeni osiedlowych

Pod hasłem *estetyczna jakość przestrzeni osiedlowych* należy rozumieć wszystkie te elementy i działania, które odpowiadają za ich przyjemny i pozytywny odbiór u odbiorcy.

Klasyczna definicja *piękna* określa je jako pozytywną właściwość estetyczną bytu, wynikającą z zachowania proporcji, harmonii barw, dźwięków, stosowności, umiaru i użyteczności, odbieraną przez zmysły<sup>246</sup>.

W hasło estetyczna przestrzeń osiedlowa wpisuje się więc też i jej wartość funkcjonalna służąca każdemu odbiorcy.

*Sztuka projektowania przedmiotów w kategorii użyteczności w życiu codziennym jest zarazem sztuką poznawania człowieka, skoro owe zaprojektowane przedmioty w założeniu mają w sposób adekwatny realizować rzeczywiste potrzeby człowieka. (...) I ten świat rzeczy domaga się piękna*<sup>247</sup>.

W przestrzeni osiedlowej można wyróżnić następujące elementy odpowiadające za te jakości:

- **elewacje budynków** – forma, faktura, kolor, działania artystyczne: murale, informacja wizualna,
- **elementy małej architektury** – ławki, fontanny, kosze na śmieci, elementy oświetlenia, słupki, poręcze, stojaki na rowery, a także posadzki, które nie należą *stricte* do zakresu małej architektury, ale tworzą przestrzeń osiedlową,
- **działania artystyczne w przestrzeniach osiedlowych**: rzeźby, instalacje itp.

#### Elewacje budynków

W Polsce stosowano kilkanaście rodzajów systemów wielkopłytowych, by wymienić tu dla przykładu: PBU, Domino, OW-T czy W-70 i Wk-70, które warunkowały nie tylko formę powstających bloków, ale i wygląd elewacji.

Ściany zewnętrzne w systemach wielkopłytowych tynkowano lub wypełniano jedynie szczeliny między płytami, pozostawiając kolor betonu. Wielka płyta sprowadzana z NRD miała ceramiczne okładziny ściennie (W-70), jednak i tak obraz polskiego blokowiska wielkopłyтового jawił się jako ponury i monochromatyczny.

W latach 70. XX wieku podjęto pierwsze działania związane z poszukiwaniem rozwiązań plastycznych dla osiedli wielorodzinnych – Lubelskie Spotkania Plastyczne zorganizowane przez Lubelską Spółdzielnię Mieszkaniową<sup>248</sup>. Spotkania były najszerzej zakrojoną akcją plastyczną w naszym kraju w tamtym okresie, wzbogacającą osiedla mieszkaniowe przez działania plastyczne (mozaiki, malowidła ściennie, rzeźby plenerowe) (fot. 35).

Wzorując się na LSM, inne spółdzielnie mieszkaniowe również zaczęły podejmować działania plastyczne, jednak już nigdy więcej na tak dużą skalę jak w Lublinie. Odnotować tu można również niechlubny okres malowania budynków wielkopłytowych w *domki i drzewa*.

<sup>246</sup> W. Tatarkiewicz, *O doskonałości*, PWN, Warszawa 1976, s. 42.

<sup>247</sup> M. Gołaszewska, *Estetyka współczesna*, Wydawnictwo Uniwersytetu Jagiellońskiego, Kraków 2011, s. 156.

<sup>248</sup> I.J. Kamiński, *Lubelskie Spotkania Plastyczne*, Krajowa Agencja Wydawnicza, Lublin 1979, s. 1-24.

Zauważyć także należy, że tylko działania lubelskie w tamtym okresie wywodziły się *stricto* z potrzeb estetycznych. Działania w następnych latach zobligowane były dwukrotną zmianą przepisów budowlanych, dotyczących ocieplania budynków i energooszczędności<sup>249</sup>. Stąd spółdzielnie mieszkaniowe zmuszone zostały do prac modernizacyjnych i nowego opracowania kolorystyki bloków. Powstały wówczas w większości jednakowe elewacje zaprojektowane w piaskowych kolorach.

Aktualnie obserwuje się kontynuację odnowy elewacji bloków, a także nurt wykorzystujący dzieła sztuki na fasadach budynków. Do takich przedsięwzięć należy zaliczyć np. *Projekt Universal* (adaptujący dzieła Pieta Mondriana i Kazimierza Malewicza, fot. 36) przy ul. Duziarskiej w Warszawie, autorstwa Grzegorza Drozda i Alicji Łukasiak ze Zmiany Organizacji Ruchu, którego zadaniem było także przez działania artystyczne zwrócenie uwagi władz na konkretne problemy osiedlowe<sup>250</sup>.

W nurt ten wpisują się również *muralesi*, którzy w 2011 roku po raz trzeci już weszli na gdańską Zaspę w ramach *Europejskiego Festiwalu Malarstwa Monumentalnego*, zainicjowanego przez Rafała Roskowińskiego z Pracowni Murali przy Nadbałtyckim Centrum Kultury. *...Murale sprawiają, że identyczne betonowe bloki zaczynają się wyróżniać, wystarczy powiedzieć np.: Mieszkam pod papieżem. Na początku mieszkańcy nieufnie podchodzili do murale-sów, teraz często dopytują, kiedy wreszcie coś namalują na ich domu...*<sup>251</sup>. Aktualnie osiedle Zaspą ma 18 murali.

W dniach 20-29 kwietnia 2012 roku w Katowicach odbył się *Katowice Street Art Festival*, w czasie trwania którego powstało 10 nowych murali na budynkach mieszkalnych i wiaduktach. Z przedsięwzięć zagranicznych warto wymienić projekt nowej kolorystyki budynków podparyskiego osiedla *La Grande Borne* (fot. 37). Osiedle zaprojektowane zostało przez francuskich architektów i polskich plastyków jako humanitarna i poetycka odpowiedź na problem braku mieszkań socjalnych. Jego całą przestrzeń wzbogacono przez liczne interwencje artystyczne: rzeźby, często jako elementy placów zabaw i dekoracje ścienne m.in. projektu polskiej artystki Ewy Łukasiewicz, która wykorzystwała w nich złudzenie optyczne<sup>252</sup>. Teraz po 40 latach trwania osiedla, Ewa Łukasiewicz poproszona została o zaprojektowanie nowoczesnej kolorystyki elewacji jego domów. Artystka zaproponowała podkreślenie wstęgowych form budynków osiedlowych.

W kontekście tego typu odnowy warto wspomnieć także o wykorzystaniu jej do remontów balkonów z zastosowaniem trwałych okładzin ściennych lub elementów transparentnych, nadającym im bardziej nowoczesny wygląd oraz zabronieniu samowolnego ozdabiania ich przez mieszkańców.

<sup>249</sup> Nowelizacja w 1991 roku normy PN-82/B-02020 o Ochronie cieplnej budynków; od 12 kwietnia 2002 roku obowiązuje w Polsce Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, Dz.U. Nr 75, poz. 690 wraz z późn. zmian.

<sup>250</sup> A. Kowalska, *Artyści zmieniają jedno z najgorszych osiedli w stolicy*, Gazeta Wyborcza, wydanie stołeczne internetowe, dostęp: 25.04.2012.

<sup>251</sup> A. Kozłowska, *Największa galeria murali w Europie*, Gazeta wyborcza, wydanie internetowe 2011.07.14, dostęp 25.04.2012.

<sup>252</sup> M. Wrzesień, *Nowe kolory La Grande Borne*, Architektura Murator 05/2012/, s. 12.

Działania przeprowadzane na elewacjach domów wpisują się w zagadnienia związane z identyfikacją miejsca, orientacją przestrzenną oraz podnoszeniem jakości estetycznej osiedli. Wiążą się także ściśle z utożsamianiem mieszkańców ze swoim miejscem zamieszkania.

Z tą problematyką ma także związek informacja wizualna, o której szerzej wspomniano w rozdziale dotyczącym Projektowania uniwersalnego.

### Elementy małej architektury

Użytkowa wartość przestrzeni osiedlowych skupia się przede wszystkim na ich *umeblowaniu*, które powinno służyć każdemu mieszkańcowi osiedla<sup>253</sup>.

Do wyposażenia osiedla mieszkaniowego należy zaliczyć przede wszystkim nowoczesnie zaprojektowane ławki, które w swojej formie łączyć będą zarówno dobry design, jak i wysokiej klasy wartość użytkową, oprócz tego specjalne stoliki do gry w szachy, interesująco zaprojektowane nowoczesne lampy uliczne, fontanny, słupki, poręcze, kosze na śmieci, stojaki na rowery i oczywiście wszelkiego typu urządzenia rekreacyjne, a także trwałe, równe i estetyczne posadzki przestrzeni pieszych.

Wprowadzać także można, w myśl starzenia się społeczeństwa, które Jan Gehl określił jasno i krótko *jest mniej dzieci i więcej dorosłych*<sup>254</sup>, elementy wyposażenia przystosowane dla osób starszych. Do tego typu produktów można zaliczyć na przykład: serię ławek Diva Solo (proj. David Karasek i Radek Hegmon) oraz Vivanti – ławki dla seniorów (proj. Denovo Design, wdrożenie: Velopa Citystyle, prezentowane w ramach wystawy *Lata lecą* na Zamku Cieszyńskim pod koniec 2012 roku, tab. 16). Oba typy ławek łączy solidność wykonania, dbałość o szczegół i co jest ważne w przestrzeniach osiedlowych – odporność na wandalizm. Ławki seniorskie wyposażone zostały dodatkowo w podnózek oraz miejsce na zaparkowanie *chodzika*. Ważne jest także, że ławki te nie wyróżniają się w przestrzeniach osiedlowych, stąd użytkownicy nie odczuwają wizualnej różnicy między propozycjami dla grup w różnym wieku<sup>255</sup>. Tego typu wyposażenie dobrze jest umieszczać na utwardzonych podłożach, żeby w przyszłości uniknąć efektu wydeptanej trawy.

Oczywiście przestrzeń osiedlową można wyposażać i w meble bardziej artystyczne, łączy się to jednak z czynnikiem ekonomicznym i ich odpornością na akty wandalizmu.

Wyposażając przestrzeń osiedla wielorodzinnego w małą architekturę należy brać pod uwagę następujące czynniki:

- przydatność dla wielu uczestników życia społecznego,
- lokalizację, nieprzeszkadzającą innym elementom przestrzeni (np. ławki należy stawiać poza linią ciągu pieszego),
- estetykę wykonania,
- trwałość materiałów.

<sup>253</sup> Placom zabaw i miejscom rekreacji dla osób dorosłych oraz dostępności pieszej przestrzeni osiedlowych poświęcono osobne podrozdziały (przyj. autor).

<sup>254</sup> J. Gehl, op.cit., p. 52.

<sup>255</sup> K. Pełka, A. Rumińska, A. Cymer (red.), *Lata lecą*, Wydawnictwo Zamek cieszyński, Cieszyn 2012, s. 27-28.













## Działania artystyczne w przestrzeniach osiedlowych

Do działań artystycznych w przestrzeniach osiedlowych zaliczyć można elementy dziedzictwa kulturowego, rzeźby współczesne z elementów trwałych lub zieleni dekoracyjnej oraz inne instalacje przestrzenne.

Najważniejszymi elementami łączącymi wszystkie omówione w rozdziale czynniki, odpowiadające za estetyczną i użytkową jakość przestrzeni osiedlowych, powinny być: wysoki poziom artystyczny, wartość ergonomiczna połączona z nowoczesnym wzornictwem oraz dobra jakość utrzymania.

Tabela 15

### Przykłady rzeźb plenerowych w przestrzeniach osiedlowych

Przykłady rzeźb plenerowych w przestrzeniach osiedlowych			
			
WK 7 (metal)	WK 2 (metal)	WK 2 (brąz)	WK 5.2. (metal)
			
WK 1 (brąz)	WK 4 (masa plastyczna)	WK 4 (masa plastyczna)	WK 4 (metal)
			
Os. Tysiąclecia (rzeźba z zieleni dekoracyjnej)		Os. Tysiąclecia (rzeźba z zieleni dekoracyjnej)	

Źródło: Opracowanie i zdjęcia własne autorki. Lipsk, Os. Grünau, Katowice Os. im. Tysiąclecia.



Fot. 35. Lublin, Os. Krasieńskiego, A. Kuenne,  
Z. Dudzik, Kompozycja, 1976

Photo. 35. Lublin, Krasieńskiego estate, A. Kuenne,  
Z. Dudzik, Composition, 1976

Źródło: Kamiński I.J., Lubelskie Spotkania Plasty-  
czne, Krajowa Agencja Wydawnicza,  
Lublin 1979.

Fot. 36. Warszawa, Projekt Universal, 2010

Photo. 36. Warszawa, Universal Project, 2010

Źródło: Fot. Grzegorz Drozd.



Gip de Grigny-Viry Châtillon, MO

Étude de polychromie des façades de la Grande Borne - PROJET

Ewa Łukasiewicz, artiste plasticienne

67

Fot. 37. La Grande Borne, Ewa Łukasiewicz – projekt nowej kolorystyki budynków wstęgowych, 2012

Photo. 37. La Grande Borne, Ewa Łukasiewicz – design of a new colouring of ribbon buildings, 2012

Źródło: Zdjęcie udostępnione dzięki uprzejmości p. Ewy Łukasiewicz.

## Przykłady elementów estetycznych i użytkowych przestrzeni wspólnych

## Przykłady elementów estetycznych i użytkowych przestrzeni wspólnych



Wysoka jakość detalu balkonów



Niepowtarzalnie zaprojektowane porte-fenetre



Nowoczesne siedziska i lampy oraz interesująco zaprojektowane i podświetlane kwartały zieleni.



Kamienna ławka-kanapa ustawiona bezpośrednio w przestrzeni zielonej



Ławka Vivanti dla seniora, proj. Denovo Design, 2012



Ławka Diva Solo, proj. David Karasek i Radek Hegmon, 2012

Źródło: Zdjęcia i opracowanie własne autorki. Dania, Aalborg i Cieszyn, wystawa *Lata leca*.

#### 4.4.9. Partycypacja społeczna

Partycypacja to udział jednostek w działaniach zbiorowych, podejmowanych w społecznościach, do których one przynależą lub w których żyją na co dzień<sup>256</sup>.

Udział obywateli w działaniach społecznych reguluje w Polsce prawo:

- Ustawa z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym, która mówi, że *władzę w gminie sprawują sami mieszkańcy bezpośrednio lub pośrednio poprzez wybranych spośród siebie przedstawicieli*.
- Ustawa z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która definiuje pojęcie ładu przestrzennego, jako: *takie kształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość, uwzględniając przy tym wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne*, a więc zakłada i udział społeczności w jego tworzeniu; wspomina też o *rozwoju zrównoważonym* (art. 3, pkt 50 POŚ U), który oprócz ekologii i ekonomii współtworzy społeczeństwo; wreszcie w art. 11 mówi wprost o możliwości składania przez obywateli wniosków do projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz o dyskusji publicznej na ten temat i tak samo w art. 17 odnosi się do planu miejscowego.
- Nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 8 marca 2013 roku wprowadza możliwość zgłaszania uwag w formie elektronicznej.
- Partycypację mieszkańców w działaniach spółdzielczych zapewnia prawo, czyli Ustawa O zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw<sup>257</sup> w spółdzielni mieszkaniowej organem, który odpowiada za partycypację mieszkańców jest Rada Osiedla, która stanowi najniższy, niejako terenowy organ działalności spółdzielczej i jest powołana do stałej reprezentacji mieszkańców osiedla w ich bieżących sprawach; zakres jej działalności określają indywidualne statuty spółdzielcze.

Wyróżnia się też drugi rodzaj partycypacji, czyli tę inicjowaną przez społeczeństwo.

Oczywiście w praktyce tego typu działania przybierają różne formy i nie zawsze obie strony, czyli społeczeństwo i władza potrafią dojść do consensusu. Ważnym elementem partycypacji społecznej są oddolne działania poszczególnych społeczności, niekoniecznie uwarunkowane przez prawo, zarówno propozycje obywateli, jak i zaproszenia zarządów osiedli. Kluczowym elementem dobrej współpracy powinna być jej długofalowość. Zdarzają się jednak przedsięwzięcia, które wymagają tylko sporadycznej obecności mieszkańców, na przykład tylko w niektórych etapach.

Mieszkańcy powinni jednak być dobrze informowani i mieć wpływ na całość zagadnień, które ich dotyczą.

<sup>256</sup> *Decydujemy razem. Udział społeczności lokalnych w podejmowaniu decyzji publicznych*, Fundacja Fundusz Wspólnoty, Warszawa 2011.

<sup>257</sup> Dz.U. Nr 125, poz. 873.

Tematowi partycypacji społecznej poświęcona jest dwutomowa publikacja pod redakcją Profesor Krystyny Pawłowskiej pt.: *Zanim wybuchnie konflikt. Idee i metody partycypacji społecznej w ochronie krajobrazu i kształtowaniu przestrzeni*, gdzie w tomie A przedstawiona została idea partycypacji społecznej, tom B, jak pisze autorka, skierowany jest do osób, które szukają odpowiedzi na pytanie: dlaczego warto podjąć trud organizowania partycypacji i na czym ona polega<sup>258</sup>.

Autorzy partycypację społeczną traktują jak swoistą grę o przestrzeń, bo rzeczywiście jest to rodzaj gry z udziałem wielu graczy (mieszkańców, władz publicznych, właścicieli nieruchomości, inwestorów, projektantów), ukierunkowanych na różnego typu priorytety. Aby wszystkie te grupy mogły dobrze ze sobą współdziałać, potrzebna jest przede wszystkim rzetelna wiedza o rozpatrywanym projekcie, którego chce się być uczestnikiem oraz także przychylność i otwartość poszczególnych uczestników oraz instytucji, którzy są za dane przedsięwzięcie odpowiedzialni.

Badacze w następujący sposób formują charakterystyczne dla poszczególnych grup cele partycypacji społecznej:

- mieszkańcy – wysoka jakość życia,
- władze publiczne, decydenci – dobro publiczne,
- właściciele nieruchomości – swobodne dysponowanie swoją własnością, korzyści finansowe,
- inwestorzy – zysk lub realizacja niekomercyjnych zamierzeń,
- projektanci – realizacja dzieła, zarobek, uznanie<sup>259</sup>.

Wskazują także, że zaplanowany proces partycypacji powinien opierać się na logicznej zależności pomiędzy etapami realizacji zamierzenia a formami uczestnictwa społecznego.

Podają następujące fazy partycypacji:

- 1 faza: informowanie interesariuszy o przedsięwzięciu,
- 2 faza: przedprojektowe badania społeczne (określenie celu badań, analiza sytuacji istniejącej, definiowanie problemów badawczych, wybór uczestników badań, przeprowadzenie badań (np. za pomocą ankiet, wywiadów indywidualnych, „burzy mózgów”, warsztatów projektowych itp.), analiza i interpretacja wyników,
- 3 faza: prezentacje i wystąpienia publiczne,
- 4 faza: dyskusja publiczna,
- 5 faza: negocjacja i mediacja<sup>260</sup>.

W zakresie *dobrych praktyk* można przytoczyć przykład tzw. warsztatów *Charrette* (w Wielkiej Brytanii występujących pod nazwą *Enquiry by design*), które stanowią intensywne, nawet kilkudniowe sesje, podczas których wszyscy zainteresowani (czyli przedstawiciele administracji, naukowcy, mieszkańcy i inni zainteresowani) wspólnie z projektantami opra-

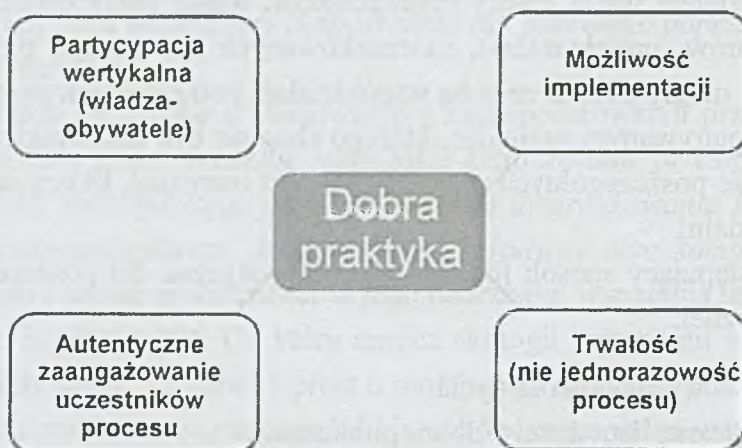
<sup>258</sup> K. Pawłowska (red.), *Zanim wybuchnie konflikt. Idee i metody partycypacji społecznej w ochronie krajobrazu i kształtowaniu przestrzeni*, Fundacja Partnerstwo dla Środowiska, Kraków 2010, s. 10.

<sup>259</sup> Ibidem, tom A, s. 35.

<sup>260</sup> Ibidem, tom B, s. 33-147.

cowują, weryfikują i określają całościową wizję urbanistyczną danego problemu. Działania te poprzedza odpowiednie przygotowanie merytoryczne<sup>261</sup>.

Innego rodzaju zaangażowaniem społecznym jest tzw. kreacja miejsca – *placemaking*, opowiadającą się za społecznym modelem przekształceń przestrzeni publicznych, w którym eksperci pełnią tylko rolę pomocniczą. Najbardziej znaną instytucją promującą tego typu przedsięwzięcia jest nowojorska *Project for Public Spaces*.



Rys. 8. Schemat zasad dobrej praktyki w partycypacji społecznej

Fig. 8. Diagram of the principles of good practice in social participation

Źródło: *Decydujemy razem. Udział społeczności lokalnych w podejmowaniu decyzji publicznych*, Fundacja Fundusz Wspólnoty, Warszawa 2011.

Doskonałym przykładem zastosowania partycypacji społecznej był program *IBA Urban Redevelopment Saxony-Anhalt* (2002-2010) przeprowadzony w 19 niemieckich miastach dotkniętych procesem kurczenia się, oparty na założeniu: minimalny budżet – maksymalne zaangażowanie. Program skupił się na centrach miast zaniedbanych w działaniach planistycznych w latach 60. XX wieku. Jednym z jego owoców była wystawa zorganizowana w Bauhausie-Dessau w 2010 roku, edukacja oraz pokazanie tożsamości badanych miejsc i rewolucja dziedzictwa.

Proces partycypacji społecznej nie jest procesem łatwym, ale dobrze przeprowadzony może przynieść wiele korzyści wszystkim jego uczestnikom, takich jak m.in.: pozyskanie wiedzy o miejscu, poznanie potrzeb uczestników, poznanie opinii o koncepcjach projektanta, pozyskanie akceptacji, ograniczenie konfliktów, a wreszcie realizację przedsięwzięcia odpowiadającego na potrzeby społeczne.

*Przyszłość partycypacji to nie walka z protestującymi mieszkańcami, lecz współpraca zainicjowana na początku – zanim wybuchnie konflikt. W Polsce wymaga to zmian prawnych, zmiany nastawienia i nade wszystko edukacji wszystkich współpracujących partnerów w sztuce komunikacji społecznej*<sup>262</sup>.

<sup>261</sup> J. Kronenberg, T. Bergier (red. nauk.), op.cit., s. 249.

<sup>262</sup> K. Pawłowska (red.), op.cit., tom B, s. 179.



Fot. 38. Bauhaus-Dessau. Wystawa IBA  
Photo. 38. Bauhaus-Dessau. IBA Exhibition  
Źródło: Fot. Autor.



Fot. 39. Bauhaus-Dessau. Wystawa IBA. Edukacja  
Photo. 39. Bauhaus-Dessau. IBA Exhibition. Edu-  
cation  
Źródło: Fot. Autor.



Fot. 40. Bauhaus-Dessau. Wystawa IBA. Tożsamość  
Photo. 40. Bauhaus-Dessau. IBA Exhibition. Identity  
Źródło: Fot. Autor.

Fot. 41-43. Katowice, Os. Tysiąclecia. Przedszkole nr 34. Dzieci od najmłodszych lat uczą się partycypacji społecznej, kwiecień 2013

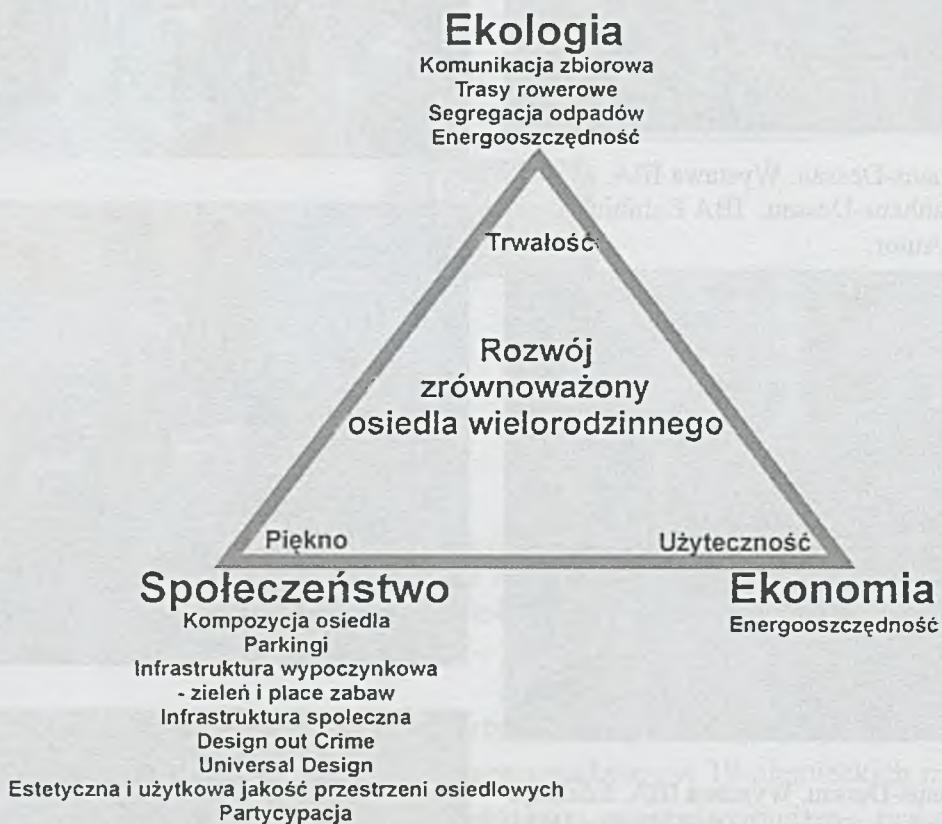
Photo. 41-43. Katowice, Tysiąclecia Estate. Kindergarten No. 34. Children learn social participation from their earliest age, April 2013

Źródło: Fot. Autor.

## Podsumowanie

Przedstawione w rozdziale 4 wymagania jakościowe dla wielorodzinnego osiedla mieszkaniowego, wpisujące się w założenia rozwoju zrównoważonego, stanowią o możliwościach jego przystosowania do współczesnego życia.

Na osiedlu mieszkaniowym powinny być więc kontrolowane wszystkie przedstawione czynniki z zakresu ekologii, ekonomii oraz te wpisujące się w zagadnienie: społeczeństwo i kultura.



Rys. 9. Triada rozwoju zrównoważonego osiedla wielorodzinnego w powiązaniu z triadą witruwiańską

Fig. 9. Sustainable development triad of a housing estate in the connection with vitruvian triad

Źródło: Opracowanie własne na podstawie pomysłu: Niezabitowska E., Maśły M. (red.), op.cit., s. 44.



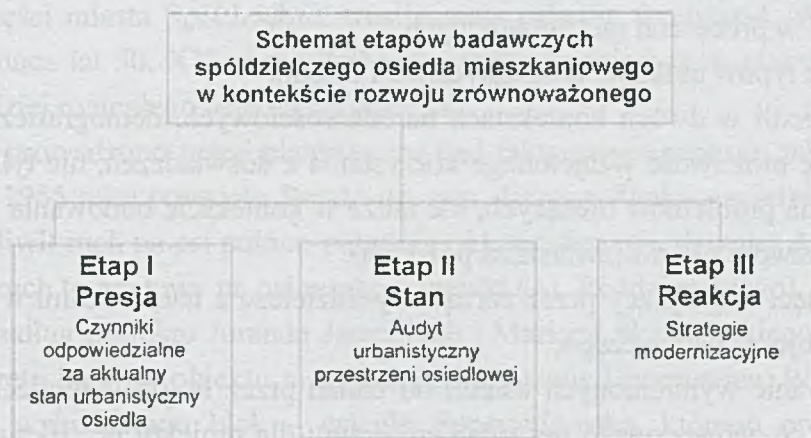
## 5. BADANIA JAKOŚCIOWE PRZESTRZENI URBANISTYCZNYCH WIELKICH OSIEDLI MIESZKANIOWYCH W MYŚL ZASAD ROZWOJU ZRÓWNOWAŻONEGO

### 5.1. Wprowadzenie do badań

Niniejszy rozdział poświęcony został prezentacji badań przygotowanych i przeprowadzonych przez autorkę na podstawie wcześniej sformułowanych kryteriów jakościowych.

Za schemat wyjściowy podziału etapów badań przyjęto model prezentowany w *Agendzie 21*, odpowiednio zaadaptowany do niniejszej pracy:

- **etap I wskaźniki presja** – pod którymi rozumie się wszystkie przyczyny, takie jak: normatywy urbanistyczne obowiązujące w czasie budowy badanych osiedli wielkopłytowych, uwarunkowania terenowe, wskaźniki demograficzne, przyczyny powstania osiedli i inne, odpowiedzialne za ich aktualny stan urbanistyczny,
- **etap II wskaźniki stan** – zastosowanie przygotowanego przez autorkę narzędzia badawczego – audytu urbanistycznego przestrzeni osiedlowych – do opisanie aktualnego stanu jakościowego analizowanych osiedli,
- **etap III wskaźniki reakcja** – opracowanie strategii modernizacyjnych dla badanych osiedli na podstawie uzyskanych wyników, istnieje tu także możliwość określenia ogólnych kierunków modernizacyjnych dla innych osiedli spółdzielczych.



Rys. 10. Schemat etapów badawczych spółdzielczego osiedla mieszkaniowego w kontekście rozwoju zrównoważonego

Fig. 10. Diagram of the research stages into a cooperatives housing estate in consideration of Sustainable Development

Źródło: Opracowanie własne autorki na podstawie Agendy 21.

## 5.2. Etapy badawcze

### 5.2.1. I Etap. Presja – wybór i opis materiału badawczego

Spółdzielczość mieszkaniowa w Katowicach rozpoczęła swoją działalność pod koniec lat 50. XX. wieku. Największą spółdzielnią jest Katowicka Spółdzielnia Mieszkaniowa (KSM), która zarządza 17 osiedlami i aktualnie buduje nowe kompleksy mieszkaniowe.

Innymi spółdzielniami, które znacząco zapisują się w krajobrazie miasta są Spółdzielnia Mieszkaniowa (SM) Piast wraz z osiedlem im. Tysiąclecia oraz Spółdzielnia Mieszkaniowa im. I. J. Paderewskiego, która wywodzi się z KSM-u.

Mając na uwadze te dane, do analiz porównawczych wybrano następujące osiedla mieszkaniowe (uszeregowane według wielkości zasobów):

- Katowice, Osiedle im. Tysiąclecia, SM Piast
- Katowice, Osiedle im. I.J. Paderewskiego, SM im. I.J. Paderewskiego
- Katowice, Osiedle im. A. Zgrzebnioka, KSM (celowo wybrano do badań najmłodsze osiedle Spółdzielni)
- oraz porównawczo Lipsk, Osiedle Grünau, należące do 8 spółdzielni mieszkaniowych, właścicieli prywatnych oraz LVB (Lipskiego Towarzystwa Mieszkalno-Budowlanego, odpowiednika polskiego Zarządu Budynków Komunalnych).

Przy doborze materiału badawczego kierowano się następującymi przesłankami:

- czas powstania osiedli od 1964 do 2006 roku, wskazujący na możliwość obserwacji ewolucji mieszkaniowego budownictwa spółdzielczego oraz zmian zachodzących w przestrzeniach osiedlowych, wynikających nie tylko z uwarunkowań obowiązujących trendów, ale także ze zmian normatywnych i prawnych,
- wielkość osiedli od największego 500 ha do najmniejszego 11,2 ha, co pozwala na obserwację tych samych problemów osiedlowych w różnych skalach,
- udział osiedli w procesach miastotwórczych,
- różnorodność typów układów urbanistycznych osiedli,
- osadzenie osiedli w dwóch kontekstach narodowościowych, demograficznych i kulturowych, co daje możliwość wzajemnego korzystania z doświadczeń, nie tylko w wymiarze rozwiązywania problemów bieżących, ale także w kontekście budowania scenariuszy dla przeszłego rozwoju osiedli (zwłaszcza polskich),
- wyrażenie chęci współpracy przez zarządy spółdzielcze z naukowcami w ramach proponowanego projektu badawczego,
- zakwalifikowanie wymienionych osiedli do badań przez Polsko-Niemiecką Fundację na rzecz Nauki, co zaowocowało przyznaniem grantu dla projektu pt.: *Wczoraj, dziś i jutro polskich i niemieckich wielkich osiedli mieszkaniowych. Studium porównawcze modeli rozwoju i ich akceptacji na przykładzie Katowic i Lipska* (Nr 2010-21, UE7/Rar-3/2011).

### Katowice, Katowicka Spółdzielnia Mieszkaniowa

Spółdzielnia KSM rozpoczęła swoją działalność 7 lipca 1957 roku. Rejestracja Spółdzielni przez Sąd Powiatowy w Katowicach nastąpiła 24 września tegoż roku pod nazwą Katowicka Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa. Decyzją Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Członków z dnia 1 stycznia 1967 roku Spółdzielnia przyjęła obecną nazwę – Katowicka Spółdzielnia Mieszkaniowa.

W okresie powojennym największy nacisk kładziono w Polsce, a zwłaszcza na Śląsku na budowę przemysłu. Szybka industrializacja owocowała niekontrolowanym napływem siły roboczej do miast, stąd konieczna była budowa nowych mieszkań.

Priorytetem spółdzielni było więc sprostanie tej naglącej potrzeby, przy równoczesnym myśleniu o logicznej budowie struktury miasta jako całości. Pierwszy budynek Spółdzielni przyjęła od zakładu pracy i był on zlokalizowany przy ul. Granicznej, czyli z dala od centrum miasta. Następne lata przyniosły już samodzielnie wybudowane obiekty spółdzielcze. Analiza dokumentów KSM-u wykazała, że Spółdzielnia przyjęła ciekawą strategię i nie budowała całościowo kolejnych osiedli, lecz starała się dbać o równomierny rozwój różnych dzielnic miasta (tabela 17).

Na przykład przez okres 5 lat (1960-1965) wybudowała obiekty należące do następujących osiedli: Centrum-I, Śródmieście, Wierzbowa, Zawodzie, Ligota, Ścigały, Murcki i Szopienice. Trzy ostatnie osiedla powstały dla zakładów pracy, kopalń: „Katowice”, „Murcki” i „Szopienice”, co wyraźnie wskazuje na realizację trendu przyjętego w okresie powojennym – *czyli budowy mieszkań dla ludzi pracy*<sup>263</sup>.

W latach 60. XX wieku w Katowicach ciągle był widoczny dysonans pomiędzy zabudową osi wschód-zachód, a osi północ-południe. Oś pn-pd zbudowana była na zasadzie rozproszonej, miała wiele nieużytków oraz budynków o niskiej jakości. Na zagospodarowanie czekał też ogromny obszar poprzemysłowy po nieistniejącej już hucie „Marta” (fot. 44 i 45). W północnej części miasta Spółdzielnia zrealizowała osiedla: Centrum-I, Wierzbowa, Ściegiennego. Od końca lat 50. XX wieku KSM wznosiła też pojedyncze plomby osiedla Śródmieście, najbardziej rozległego osiedla Spółdzielni.

Równolegle prowadzono prace planistyczne nad faktycznym centrum miasta. Jako zapowiedź zmian w 1965 roku powstało Rondo im. gen. Jerzego Ziętka – wielki węzeł tranzytowy, który umożliwił ruch na osi północ-południe (Al. Korfantego, dawniej Armii Czerwonej) oraz swobodny ruch tranzytowy na osi wschód-zachód (Al. Roździeńskiego).

W 1967 roku według projektu Juranda Jareckiego i Mariana Skalkowskiego przy ul. Sokolskiej 33 rozpoczęto budowę obiektu mieszkalnego o nazwie Haperowiec. W 1969 roku przy Al. Korfantego wybudowano blok – osiedle Superjednostka, którego projekt opracował arch. Mieczysław Król.

<sup>263</sup> W tamtym okresie priorytetem było przyznawanie mieszkań np. górnikom, ze względu na uprzywilejowaną i wiodącą rolę górnictwa na Śląsku. Ich czas oczekiwania na mieszkanie wynosił ok. 2 lat, podczas gdy inni czekali nawet po 10-15 lat (przy. autor).

## Działalność Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w latach 1960-1965

Rok	Liczba wybudowanych domów, nazwa osiedla	Całkowita liczba budynków
1960	3*- Os. Ligota, 1- Os. Zawodzie, 1- Os. Szopienice, 2 (1*) – Os. Śródmieście,	7
1961	2 Os -. Zawodzie, 2- Os. Murcki, 5 Os -. Wierzbowa, 2 – Os. Śródmieście, 1- Os. Ścigały	12
1962	1 – Os. Zawodzie, 2 Os -. Szopienice, 2 Os -. Murcki, 1 – Os. Śródmieście	6
1963	4- Os. Centrum-I, 1 – Os. Śródmieście, 1- Os. Ścigały, 1 – Os. Ściegiennego	7
1964	2 – Os. Centrum – I, 1- Os. Śródmieście, 1 – Os. Szopienice, 1 – Os. Zawodzie, 1- Os. Murcki	6
1965	1-Os. Centrum, 1- Os. Śródmieście, 1 Os -. Murcki, 1 – Os. Wierzbowa, 1* – Os. Graniczna, 3- Os. Szopienice	8

\* - budynek przejęty od zakładu pracy

Źródło: Opracowanie własne autorki na podstawie dokumentów KSM-u.



Fot. 44. Katowice, Al. Korfantego, widok na dawne tereny huty „Marta”, lata 50. XX wieku

Photo. 44. Katowice, Korfanty Allee, view on the former premises Marta Steel Mill, the 1950 s

Źródło: Fot. J. Jarecki.



Fot. 45. Katowice, Al. Korfantego, współczesny widok, na pierwszym planie budynek Superjednostki, 2011

Photo. 45. Katowice, Korfanty Allee, present-day view, in the front Super-Unit, 2011

Źródło: Fot. Autor.

Oba budynki zostały wybudowane z inicjatywy KSM-u i stanowiły część wielkiego kompleksu zabudowy, opracowanego przez wspomnianych architektów, który prezentował nowe oblicze tej części miasta. Powstanie tych dwóch obiektów zaowocowało kolejnym eksodusem ludzi ze wsi i okolicznych miejscowości do miasta Katowice. W Superjednostce zamieszkało ok. 1 660 osób, a w Haperowcu ok. 300.

Kontynuując rozwój wschodniej części miasta przy nowo powstałym Rondzie, KSM wybudowała Os. Gwiazdy (1966-1983), z dwoma klasycznymi blokami oraz czterema charakterystycznymi 25-kondygnacyjnymi budynkami w kształcie tytułowych gwiazd. Obiekty te nadały indywidualny wygląd miastu od strony wjazdu z trasy warszawskiej.

Rok 1979 przyniósł apogeum działalności Spółdzielni, gdyż wybudowała wówczas aż 29 budynków. Natomiast po drugiej stronie Al. Roździeńskiego vis à vis Os. Gwiazdy w latach 1977-1988 wybudowano Os. Kukuczki, jedno z lepiej zaplanowanych i funkcjonujących osiedli Spółdzielni. Jego pozytywne cechy to przede wszystkim zachowanie proporcji pomiędzy terenami zabudowanymi a terenami zielonymi wraz z placami zabaw, których powierzchnia wynosi 46% ogółu powierzchni osiedla. Osiedle to jest też doskonale wyposażone w usługi zlokalizowane w osobnych obiektach oraz w parterach budynków mieszkalnych, ma dobrze zaplanowaną sieć komunikacyjną oraz 2 nowoczesne place zabaw.

Równolegle w latach 1969-1987 realizowano też wielkie osiedle o nazwie Giszowiec, czyli zadbano o rozwój środkowo-wschodniej części miasta. Osiedle wyrosło na kanwie zaprojektowanej i zrealizowanej przez Georga i Emila Zillmannów w latach 1907-1910 dzielnicy mieszkaniowej, powstałej dla górników zatrudnionych w kopalni „Giesche”.

Katowicka Spółdzielnia Mieszkaniowa na osiedlu ma 45 budynków. Wyraźnie czuje się tu jednak dysonans pomiędzy zabudową historyczną a wielkimi blokami. Problemem na osiedlu są też usługi, ich wyraźny niedobór przyczynił się do stworzenia uliczki handlowej z handlem obwoźnym. W tym wypadku kształtowanie przez Spółdzielnię wizerunku miasta wyraźnie się nie powiodło.

Rok 1989 to zmiana ustroju politycznego w Polsce, otwarcie granic, migracje ludności za pracą, uwolnienie gospodarki rynkowej, powstanie silnego rynku deweloperskiego, kurczenie się budownictwa spółdzielczego. Ten okres zarówno w Katowicach, jak i na całym Śląsku przyniósł też inne wyzwania i problemy. Mianowicie, załamaniu uległ przemysł ciężki, co łączyło się z zamykaniem hut i kopalń. Pracę straciło wiele osób, nastąpiło ubożenie społeczeństwa i członków spółdzielni. Niektórzy z nich przestali płacić czynsz. Spółdzielnia starając się znaleźć rozwiązanie tego problemu, podjęła działania opiekuńcze, polegające na obniżeniu czynszu w wyniku wynajmowania w blokach mieszkań na lokale użytkowe.

KSM nie poddając się jednak recesji rozpoczęła w tych trudnych czasach rozbudowę swojego 17. osiedla o nazwie im. Zgrzebnioka. Ostatni dom powstał na osiedlu w 2007 roku. Uwolnienie gospodarki rynkowej, rozwój rynku deweloperskiego, otwarcie Polski na światowe trendy przyniosły nowe, wyższe wymagania dla powstających mieszkań i osiedli.

KSM chcąc im sprostać, najnowszą część Os. Zgrzebnioka wybudowała wyposażając partery budynków w usługi, nadając nowoczesną formę elewacjom. W technologiach powrócono do kształtowania detalu architektonicznego z tradycyjnej cegły. W bryłach powstałych domów zawarto ducha modernizmu, tak mocno obecnego w Katowicach w latach 20.-30. XX wieku.

Reasumując, osiedla KSM zgrupowane są w następujących dzielnicach Katowic:

- **Śródmieście Centrum** – I, Śródmieście, Superjednostka, Haperowiec, Gwiazdy, Wierzbowa, im. J. Kukuczki, im. Ks. F. Ścigały, Graniczna;
- **Północna**: im. Ks. P. Ściegiennego;
- **Południowa**: Murcki;
- **Wschodnia**: Giszowiec, Szopienice, Janów, Zawodzie;
- **Zachodnia**: im. A. Zgrzebnioka, Ligota.

W zasobach Spółdzielni znajduje się 341 budynków mieszkalnych, w tym:

- 228 budynków do 5 kondygnacji,
- 92 budynki od 6 do 11 kondygnacji,
- 21 budynków powyżej 11 kondygnacji.

Najwięcej budynków wysokich (powyżej 11 kondygnacji) znajduje się na osiedlach: Gwiazdy (6), Ściegiennego (4), Zawodziu (5). Budynki wysokie to też Superjednostka i Haperowiec.

Na osiedlach nowszych, zwłaszcza na Os. im. A. Zgrzebnioka dominuje tylko zabudowa do 5 kondygnacji. Osiedla zbudowane są na różnorodnych zasadach urbanistycznych, takich jak: grzebieniowy, układ gniazdowy, układ blokowy, układ liniowy. Nie występuje tu natomiast układ meandrowy.

Tabela 18

Położenie i układy osiedli Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Lp.	Nazwa osiedla	Położenie osiedla	Układ osiedla
<b>DZIELNICA ŚRÓDMIEŚCIE</b>			
1.	OS. CENTRUM – I	Śródmieście	Grzebieniowy
2.	OS. SUPERJEDNOSTKA	Śródmieście	Liniowy
3.	OS. HAPEROWIEC	Śródmieście	Punktowiec
4.	OS. ŚRÓDMIEŚCIE	Śródmieście	Zabudowa rozproszona
5.	OS. GWIAZDY	Śródmieście	Gniazdowy
6.	OS. WIERZBOWA	Koszutka	Grzebieniowo-liniowy
7.	OS. KUKUCZKI	Koszutka	Grzebieniowy, liniowy, blokowy
8.	OS. ŚCIGAŁY	Bogucice	Liniowy
9.	OS. GRANICZNA	Os. Paderewskiego	Mieszany
<b>DZIELNICA PÓŁNOCNA</b>			
10.	OS. ŚCIEGIENNEGO	Wełnowiec, Koszutka	Grzebieniowy
<b>DZIELNICA POŁUDNIOWA</b>			
11.	OS. MURCKI	Murcki	Gniazdowy i liniowy
<b>DZIELNICA WSCHODNIA</b>			
12.	OS. GISZOWIEC	Giszowiec	Liniowy i grzebieniowy
13.	OS. SZOPIENICE	Szopienice-Burowiec	Punktowy, gniazdowy
14.	OS. JANÓW	Janów- Nikiszowiec	Liniowy
15.	OS. ZAWODZIE	Zawodzie	Liniowy
<b>DZIELNICA ZACHODNIA</b>			
16.	OS. ZGRZEBNIOKA	Brynów	Gniazdowy i liniowy
17.	OS. LIGOTA	Ligota	Zabudowa rozproszona, blokowy

Zródło: Opracowanie własne autorki.

Spółdzielnia liczy ogółem 18 826 członków, z czego – 16 472 członków zamieszkałych w zasobach KSM-u, 680 członków oczekujących na mieszkania, 1 674 członków prawnych, współmałżonków i innych. W zasobach Spółdzielni mieszkają 41 753 osoby<sup>264</sup>.

Tabela 19

## Zestawienie danych wybranych osiedli KSM-u

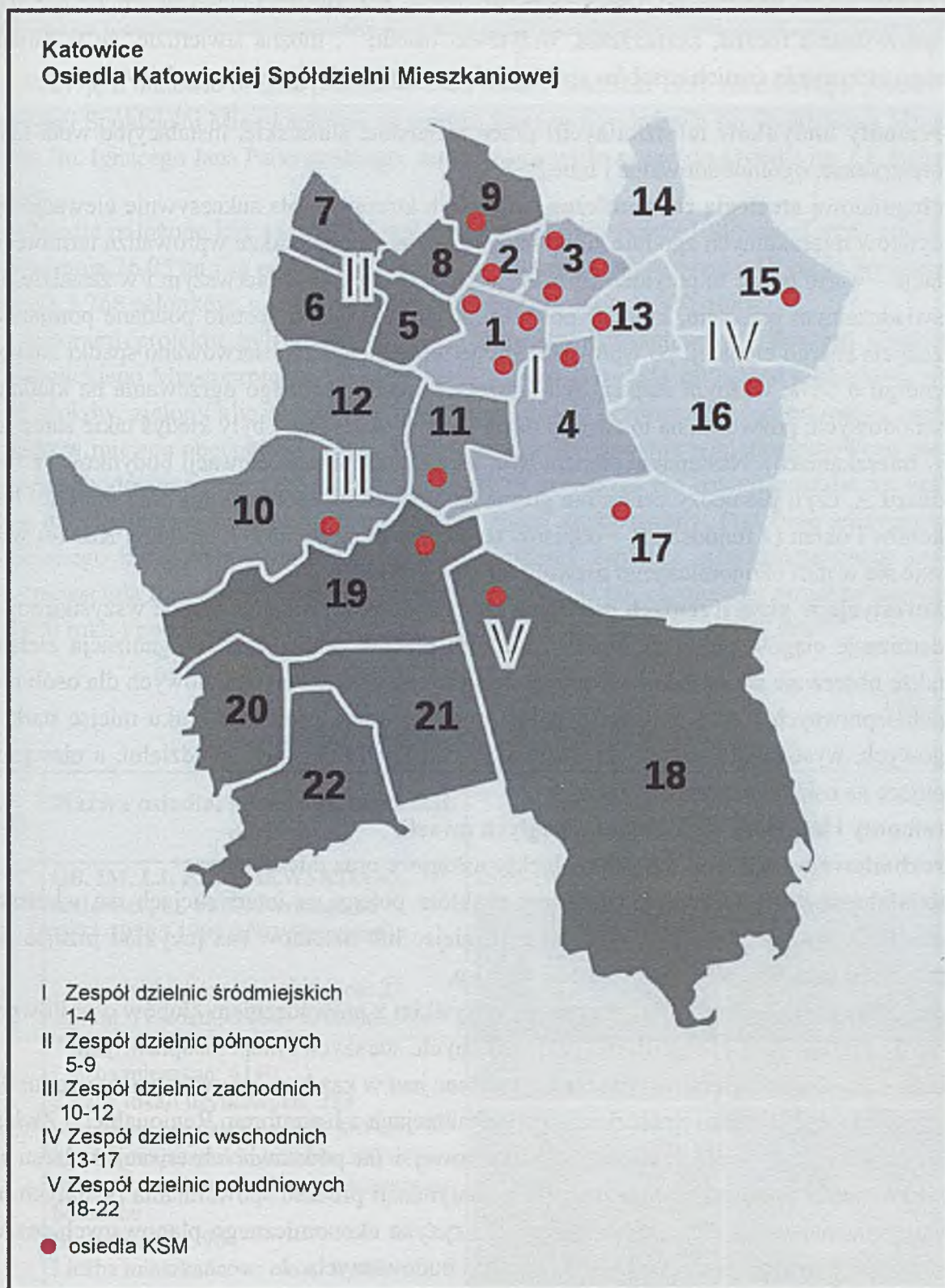
Lp.	Nazwa osiedla, adres administracji, dane	Wizerunek osiedla
1.	<p><b>OS. SUPERJEDNOSTKA, Katowice, Al. Korfantego 32/11, II p, 1968-1969</b></p> <p>Powierzchnia całkowita 42 588 m<sup>2</sup>, w tym:            Powierzchnia mieszkalna 33 652 m<sup>2</sup>            Szerokość budynku 17,00 m            Długość budynku 187,50 m            Wysokość budynku 51,00 m            Liczba mieszkańców: około 1.250 osób            Liczba budynków: 1 15-kondygnacyjny, 9-klatkowy, 3 wejścia główne            Liczba lokali mieszkalnych: 762 o pow. użytkowej 33.652 m<sup>2</sup>            Liczba lokali użytkowych: 17 o pow. użytkowej 617,01 m<sup>2</sup>,            Liczba garaży: 174 o pow. użytkowej 3 090 m<sup>2</sup></p>	
2.	<p><b>OS. HAPEROWIEC, Katowice, ul. Poniatowskiego 14d 1967-1970</b></p> <p>Wysokość budynku 80 m            Liczba mieszkańców: około 300 osób            Liczba budynków: 1 24-kondygnacyjny, 1 wejście główne            Liczba lokali mieszkalnych: 199 o pow. użytkowej 7.911,76 m<sup>2</sup>            Liczba lokali użytkowych: 6 o pow. użytkowej 322,56 m<sup>2</sup>,            Liczba garaży: brak</p>	

<sup>264</sup> Dane KSM-u.

3.	<p><b>OS. GWIAZDY, Katowice, Al. Roździeńskiego 86a 1966-1983</b></p> <p>Liczba mieszkańców: około 2 580 osób          liczba budynków: 6 w tym:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 4 budynki 25-kondygnacyjne</li> <li>▪ 2 budynki 14-kondygnacyjne</li> </ul> <p>Liczba lokali mieszkalnych: 1076 o pow. użytkowej 56.238,08 m<sup>2</sup>          Liczba lokali użytkowych: 30 o pow. użytkowej 2.957,10 m<sup>2</sup>,          Liczba garaży: 23 o pow. użytkowej 350,86 m<sup>2</sup></p>	
4.	<p><b>OS. GISZOWIEC, Katowice, ul. Wojciecha 36 1966-1987</b></p> <p>Liczba mieszkańców: około 9 500 osób          Liczba budynków: 45          Liczba lokali mieszkalnych: 3 589 o pow. użytkowej 170 936,66 m<sup>2</sup>          Liczba lokali użytkowych: 75 o pow. użytkowej 2 613,80 m<sup>2</sup>,          Liczba garaży: 118 o pow. użytkowej 1 884,36 m<sup>2</sup></p>	
5.	<p><b>OS. IM. ALFONSA ZGRZEBNIOKA, Katowice, ul. Łabędzia 19 1979-2007</b></p> <p>Liczba mieszkańców: około 1460 osób          Liczba budynków: 51          Liczba lokali mieszkalnych: 607 o pow. użytkowej 43.743,06 m<sup>2</sup>          Liczba lokali użytkowych: 16          Liczba garaży: 327 o pow. użytkowej 5 432,50 m<sup>2</sup></p>	

Zródło: Opracowanie i zdjęcia własne autorki.





Fot. 46. Katowice, Osiedla Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Photo. 46. Katowice, Housing estates of Katowice Housing Cooperative

Źródło: Opracowanie własne autorki.

Analizując działalność spółdzielni na podstawie jej dokumentów merytorycznych w rodzaju: sprawozdania roczne, zamierzenia, wizytówki osiedli<sup>265</sup>, można stwierdzić, że w ramach dobrego utrzymania swoich zasobów spółdzielnia prowadzi następujące przedsięwzięcia:

- **remonty budynków mieszkalnych:** prace malarskie, ślusarskie, instalacyjne wod.-kan., elektryczne, ogólnobudowlane i inne,
- **długofalową strategię ekonomiczną,** w ramach której ociepla sukcesywnie elewacje budynków mieszkalnych zgodnie z obowiązującym prawem, a także wprowadza termoregulacje – warto podać tu przykład osiedla Centrum I, które było pierwszym i w zasadzie doświadczalnym osiedlem, które w połowie lat 90. XX wieku zostało poddane pomiarowi zużycia energii cieplnej; po wprowadzeniu termoregulacji zaobserwowano spadki zużycia energii o 55%; ważnym etapem było także wycinanie zbędnego ogrzewania na klatkach schodowych; pozwoliła na to zmiana norm (normy w klatkach były kiedyś takie same jak w mieszkaniach). Następnym etapem była termomodernizacja elewacji budynków (z funduszu A, czyli pieniędzy centralnie gromadzonych przez spółdzielnię) oraz remonty balkonów i okien (z funduszu B – odpisów osiedlowych na remonty); strategia KSM-u wpisuje się w nurt ekonomicznego rozwoju zrównoważonego;
- **inwestycje w przestrzeniach osiedlowych,** gdzie dokonywane są przede wszystkim modernizacje ciągów pieszych, budowa nowych placów zabaw oraz reorganizacja zieleni; także obserwuje się świadomość przystosowywania przestrzeni osiedlowych dla osób niepełnosprawnych (Os. Kukuczki) i próby rozwiązywania problemu braku miejsc parkingowych, występujące prawie na wszystkich osiedlach miejskich spółdzielni, a niewystępujące na osiedlach peryferyjnych;
- **remonty i naprawy wynikające z nagłych awarii,**
- **rozbudowę osiedli istniejących** o obiekty usługowe oraz mieszkalne,
- **działalność poza terenami osiedlowymi,** która polega na interwencjach we władzach miejskich w celu uzyskania modernizacji miejsc lub obiektów (na przykład przejść dla pieszych) leżących w bliskości osiedla KSM-u,
- **działalność społeczną,** związaną przede wszystkim z prowadzeniem klubów osiedlowych dla dzieci, młodzieży, osób dorosłych, samotnych, starszych i niepełnosprawnych,
- **inne – działalność perspektywiczna,** określana jest w każdym sprawozdaniu zarządu; dla przykładu w 2012 roku Spółdzielnia po konsultacjach z lustratorem Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej i na podstawie obserwacji regresu na rynku mieszkaniowym podjęła decyzję o kontynuacji procesu spowalniania podjętych inwestycji, mającą na celu zminimalizowanie ryzyka ekonomicznego planowanych przedsięwzięć, w tym przede wszystkim inwestycji budowlanych.

Podsumowując działalność Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej można stwierdzić, że prowadzi ona wielokierunkowe przedsięwzięcia związane z budową miasta, remontami zasobów, a także długofalową działalnością strategiczną w ramach energooszczędności budynków mieszkalnych oraz dostosowuje swoje decyzje inwestycyjne do sytuacji krajowej.

<sup>265</sup> Udostępnione przez KSM oraz dostępne na stronie internetowej spółdzielni.

## Katowice, Spółdzielnia Mieszkaniowa im. I.J. Paderewskiego

Decyzję o budowie osiedla podjęto w 1965 roku. 5 kwietnia 1991 roku nastąpił podział Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, w wyniku którego wyodrębniła się Spółdzielnia Mieszkaniowa im. Ignacego Jana Paderewskiego, zarządzająca większą częścią Osiedla im. I.J. Paderewskiego.

Osiedle położone jest na południowy wschód od Śródmieścia Katowic. Tereny spółdzielcze zajmują 26,05 ha i są oddane Spółdzielni w wieczyste użytkowanie. Obecnie Spółdzielnia zrzesza 3.768 członków, a w jej zasobach zamieszkuje około 9 300 osób.

Autorami projektu byli Jurand Jarecki, Stanisław Kwaśniewicz i Ryszard Ćwikliński z katowickiego Miastoprojektu. W pierwotnej koncepcji osiedla zakładano kaskadową wysokość bloków, zielony klin biegnący przez środek osiedla przeznaczony na rekreację, centrum osiedla w miejscu obecnej Biblioteki Śląskiej oraz wybudowanie wielopoziomowego parkingu samochodowego przy ul. Sikorskiego. Niestety zwłaszcza ten ostatni postulat nie spotkał się z przychylnością ówczesnych władz i nie został zrealizowany. Podobnie zrezygnowano z zielonego klina wypoczynkowego na rzecz budowy zaplecza infrastrukturalnego osiedla oraz powstania formalnego centrum osiedla<sup>266</sup>. Realizację tak okrojonego projektu rozpoczęto w 1970 roku i podzielono ją na trzy etapy: 1970-1973, 1974-1978 i 1979-1980<sup>267</sup>.

Tabela 20

Zestawienie zasobów Os. im. I.J. Paderewskiego

Lp.	Nazwa osiedla, adres administracji, dane	Wizerunek osiedla	
		1970-1980	1999-2001
	<p><b>OS. IM. I.J. PADEREWSKIEGO,</b>  <b>Katowice, ul. Paderewskiego 65</b>  <b>1973-1980 i 1999-2001 (Przystań)</b></p> <p>Liczba budynków mieszkalnych: 27            17 bud. 11-kond., 3 bud. 12-kond.,            7 bud. 4-kond.,            Liczba mieszkań: 4140            Liczba lokali użytkowych: 233            o powierzchni użytkowej 10 353 m<sup>2</sup>            Liczba miejsc parkingowych: 300 miejsc            wyznaczonych, reszta bez oznaczenia na            posadzce            Liczba garaży: 96            Liczba mieszkańców: około 9 300</p>		
			

Zródło: Opracowanie i zdjęcia własne autorki na podstawie materiałów SM im. I.J. Paderewskiego w ramach projektu UE7/Rar-3/2011.

<sup>266</sup> Wywiad fokusowy z zarządem SM im. A. Zgrzebnioka i arch. J. Jareckim 5.06.2012.

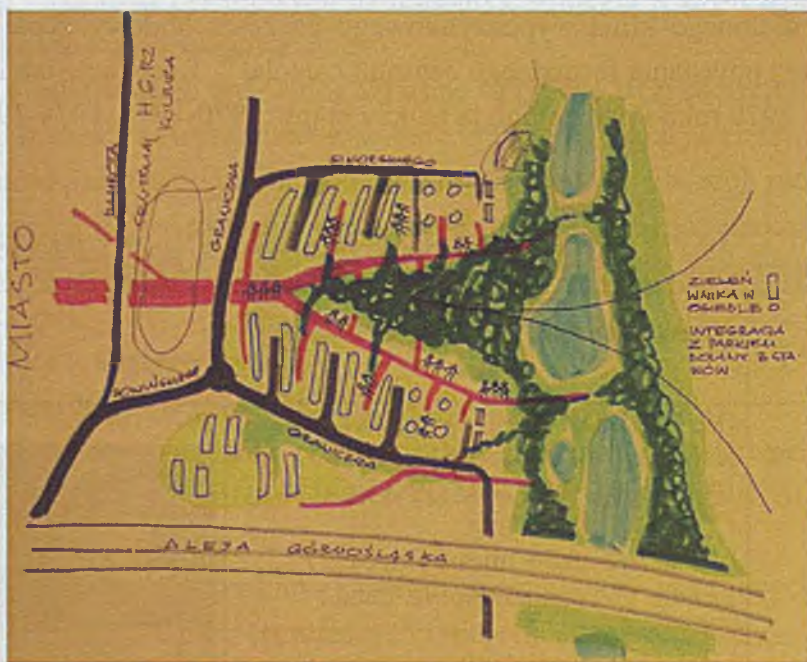
<sup>267</sup> L. Szaraniec, *Osady i osiedla Katowic*, Wydawnictwo Śląsk, Katowice 1980, s. 115.

W etapie I przygotowano teren pod przyszłe osiedle i rozpoczęto budowę pierwszych domów, w etapach II i III wybudowano 20 budynków 10- i 11-kondygnacyjnych (1974-1980) w urbanistycznym układzie grzebieniowym. Równocześnie oddano do użytku 2-kondygnacyjne pawilony usługowe, przychodnię lekarską, aptekę oraz 2 szkoły i 3 przedszkola. W 1978 roku z okazji 35. rocznicy powstania Ludowego Wojska Polskiego w centralnej części osiedla odsłonięto Pomnik Żołnierza Polskiego. W latach 1999-2001 zrealizowano kolejnych 7 budynków tym razem 4-kondygnacyjnych w układzie blokowym, tworzącym część osiedla o nazwie *Przystań*.

Łącznie do spółdzielni należy 27 budynków z 4 141 lokalami mieszkalnymi i z 96 garażami (na Os. Przystań). Całkowita powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych wynosi 201 341 m<sup>2</sup>, natomiast garaży – 1 634 m<sup>2</sup>. Spółdzielnia ma 233 lokali użytkowych o powierzchni użytkowej 10 353 m<sup>2</sup>. Dużym atutem osiedla jest usytuowanie w jego pobliżu ważnych gmachów publicznych oraz autostrady A4.

**Katowice**  
Pierwsza koncepcja  
osiedla im. I.J. Paderewskiego

Projekt:  
Jurand Jarecki  
Stanisław Kwaśniewicz  
Ryszard Ćwikliński

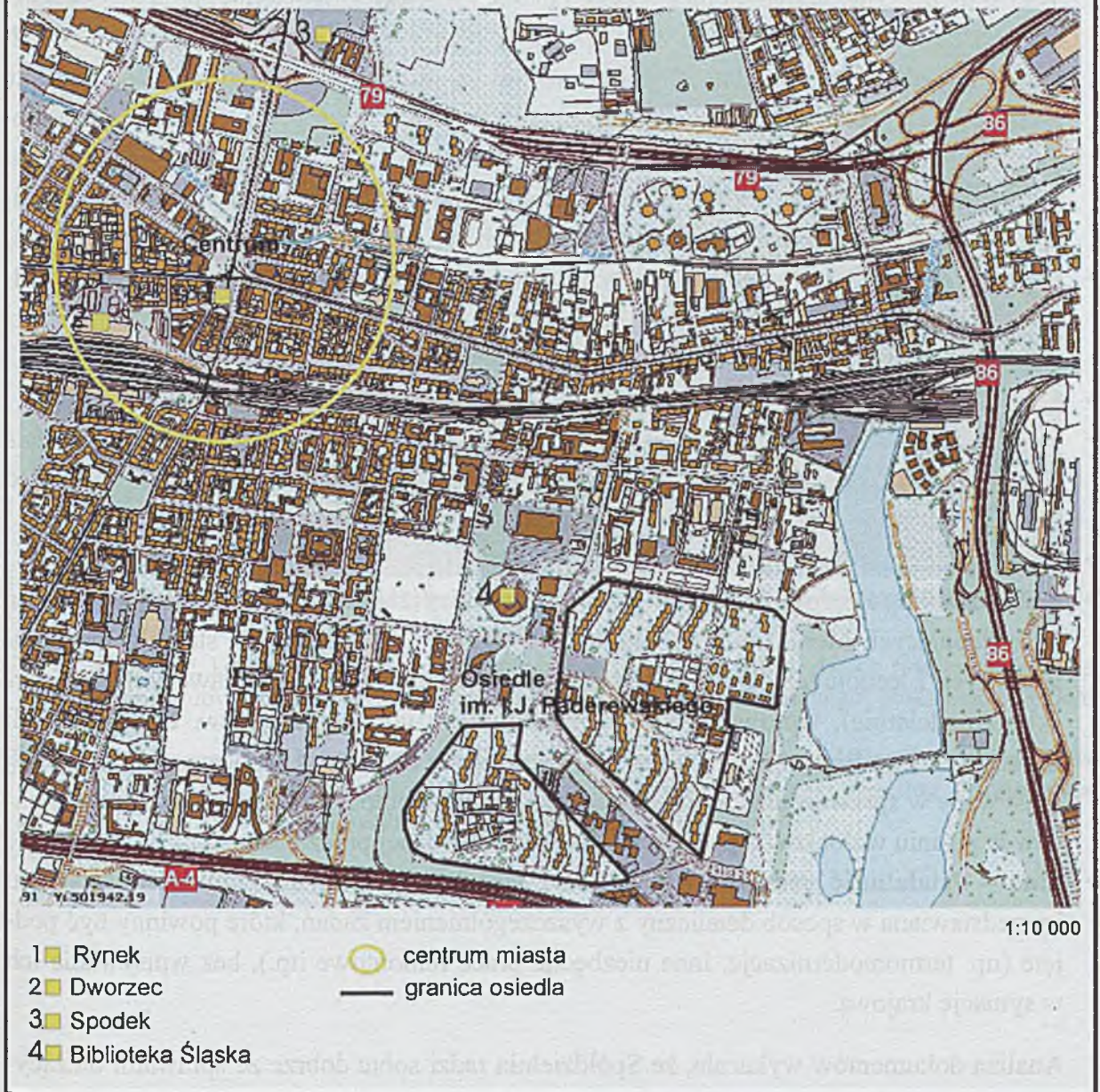


Fot. 47. Katowice, pierwsza koncepcja osiedla im. I.J. Paderewskiego

Photo. 47. Katowice, first project of Paderewski estate

Źródło: Archiwum arch. Juranda Jareckiego.

### Katowice, Os. Im. I.J. Paderewskiego w kontekście miasta



Fot. 48. Katowice, Os. im. I.J. Paderewskiego w kontekście miasta

Photo. 48. Katowice, Paderewski estate in the city context

Źródło: Opracowanie własne autorki.

Analiza dokumentów merytorycznych – sprawozdań zarządu za lata 2009, 2010 i 2011<sup>268</sup> wykazała, że spółdzielnia prowadzi następujące przedsięwzięcia:

- **remonty budynków mieszkalnych:** prace malarskie, ślusarskie, instalacyjne wod.-kan., elektryczne, ogólnobudowlane;
- **działalność strategiczną,** która zawarta została w opracowanych w 2008 roku *Kierunkach rozwoju SM im. I.J. Paderewskiego na rok 2008 i lata następne* oraz w *Programie wymiany ociepleń budynków Spółdzielni Mieszkaniowej im. I.J. Paderewskiego w Katowicach*

<sup>268</sup> Udostępnionych na stronie internetowej spółdzielni.

*cach*, który podjęty został w 2009 roku, po ogłoszeniu decyzji przez Urząd Miasta Katowice o nieprzyznaniu dotacji na ten cel z funduszy miejskich. Dotacji tej nie udało się także uzyskać i w dalszych latach ze względu na brak możliwości wniesienia przez Spółdzielnię aplikacji do projektu „Ciepłe i zdrowe osiedle”, dotyczącego usuwania azbestu i termomodernizacji budynków wielorodzinnych, realizowanego z „Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Śląskiego w latach 2007-2013”, z powodu wstrzymania go do czasu wejścia w życie Rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego w sprawie udzielenia pomocy na rewitalizację w ramach regionalnych programów operacyjnych,

- **inwestycje w przestrzeniach osiedlowych**, modernizacje ciągów pieszych, budowa jednego nowego placu zabaw (projekt realizowany i finansowany przez UM Katowice oraz Zakład Zieleni Miejskiej) oraz utwardzanie nawierzchni miejsc parkingowych,
- **remonty i naprawy wynikające z nagłych awarii**,
- **rozbudowę osiedla istniejącego** – kilkakrotne występowanie Spółdzielni do Prezydenta Miasta Katowice o wniesienie zmian do miejscowego planu zagospodarowania terenu, co umożliwiłoby budowę parkingu przy ul. Sowińskiego,
- **działalność poza terenami osiedlowymi** – brak,
- **działalność społeczną**, związaną przede wszystkim z klubem Rezonans, prowadzoną w następujących kierunkach: kulturalno-oświatowym, na rzecz ludzi starych, niepełnosprawnych i samotnych, sportowo-rekreacyjnym, opiekuńczo-wychowawczym, modelarskim (modelarnia); wprowadzenie dla mieszkańców udogodnienia tzw. eBKO-a, czyli Elektronicznego Biura Obsługi Klientów; zagadnienia finansowe i społeczne są najszerzej opisywane w sprawozdaniach; organizacja specjalnej pomocy dla zadłużonych mieszkańców w pisaniu wniosków o przyznanie pomocy społecznej przez UM,
- **inne – działalność perspektywiczna**, określana jest w każdym sprawozdaniu zarządu i przedstawiana w sposób detaliczny z wyszczególnieniem zadań, które powinny być podjęte (np. termomodernizacje, inne niezbędne prace remontowe itp.), bez wpisywania ich w sytuację krajową.

Analiza dokumentów wykazała, że Spółdzielnia radzi sobie dobrze ze sprawami bieżącymi, natomiast problem stanowią działania długoterminowe (np. termomodernizacje), na które potrzebne są duże nakłady finansowe, których Spółdzielnia nie ma. Próby zdobycia funduszy zewnętrznych w Urzędzie Miejskim oraz zakwalifikowanie planów spółdzielczych do realizacji w ramach funduszy regionalnych również zakończyły się fiaskiem. Z tej perspektywy wydaje się, że usamodzielnienie się Spółdzielni w 1991 roku nie było właściwym posunięciem.



Fot. 49. Katowice, konfrontacja elewacji bloków będących pod zarządem dwóch różnych spółdzielni mieszkaniowych: bloki przed ociepleniem: SM im. I.J. Paderewskiego; bloki z ociepleniem: KSM

Photo. 49. Katowice, clash between the facades of the blocks of flats supervised by two different housing cooperatives: blocks before thermal insulation Paderewski Housing Cooperatives; blocks after thermal insulation Katowice Housing Cooperatives

Źródło: Fot. Autor.

## Katowice, Spółdzielnia Mieszkaniowa Piast

Drugą co do wielkości katowicką spółdzielnią jest **Spółdzielnia Mieszkaniowa Piast**, w której zasobach znajduje się Osiedle im. Tysiąclecia. Spółdzielnia powołana została do życia przez mieszkańców osiedla 14 czerwca 1983 roku, a osobowość prawną nabyła już 15 lipca 1983 roku<sup>269</sup>.

Autorami projektu osiedla byli architekci Henryk Buszko, Aleksander Franta, Marian Dziewoński i Tadeusz Szewczyk z Wojewódzkiej Pracowni Projektów Budownictwa Ogólnego w Katowicach. Decyzję o budowie osiedla podjęła w 1959 roku (po rozstrzygnięciu konkursu architektonicznego) Wojewódzka Rada Narodowa.

Pierwotnie opracowana koncepcja zakładała wybudowanie osiedla dla 45 000 mieszkańców na 145 ha powierzchni na terenach dawnych osad: Bederowca, Sośniny i części Klimzowca. Osiedle składać się miało z pięciu jednostek urbanistycznych, czyli: osiedla dolnego, centrum usług, osiedla centralnego, osiedla górnego i osiedla zachodniego<sup>270</sup>. Równocześnie z budową domów mieszkalnych przewidywano powstanie 5 szkół podstawowych o 24 izbach lekcyjnych każda, 8 przedszkoli, 5 żłobków, ośrodka zdrowia, centralnego ośrodka kultury z kinem i biblioteką, licznych placówek handlowych i supermarketu, placówek gastronomicznych oraz usługowych, parkingów i zespołu boisk.

W czasie projektowania osiedla, triada rozwoju zrównoważonego nie była jeszcze ustalona, a Ustawa o planowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi (w tym Głównymi wskaźnikami do projektowania osiedli mieszkaniowych w latach 1961-65) wydana została dopiero w 1961 roku<sup>271</sup>. Jego twórcy kierowali się więc innymi priorytetami, ważnymi dla miasta i kraju na przełomie lat 50. i 60. XX wieku, do których należy zaliczyć: powstanie nowego założenia mieszkaniowego na terenie przemysłowym, obalenie tezy deglomeracyjnej, która nakazywała rozproszenie zabudowy mieszkaniowej Śląska na 17 ośrodków z pominięciem terenu wybranego pod przyszłe osiedle oraz budowę sieci połączeń komunikacyjnych<sup>272</sup>. Założenia autorskie obejmowały zaproponowanie luźnej zabudowy mieszkaniowej w otoczeniu zieleni. Osiedle stanowić miało integralną część Wojewódzkiego Parku Kultury i Wypoczynku (obecnie Parku Śląskiego). Projekt oparto na wnikliwych studiach klimatycznych, geologicznych, gruntowych i demograficznych, miasto w mieście, miasto-ogród. ...*Na Tysiącleciu przed laty nic nie działało się przez przypadek - nawet przedszkola były projektowane tak, aby dzieci w drodze do nich nie przekraczały jezdni...*<sup>273</sup>. Teren pod przyszłe osiedle wymagał wnikliwych studiów, gdyż zaszeregowany został do kategorii VA szkód górni-

<sup>269</sup> Wcześniej, od 1970 roku, osiedle prawie w całości należało do Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik” – molocha administrującego kilkoma osiedlami na terenie Katowic. Na szczęście zmiany w spółdzielczości lat 80. XX wieku pozwoliły na jej podział na mniejsze jednostki.

<sup>270</sup> L. Szaraniec, op.cit., s. 123.

<sup>271</sup> M. Nowakowski, *Sto lat planowania przestrzeni polskiej miast (1910-2010)*, Oficyna Naukowa, Warszawa 2013, s. 168.

<sup>272</sup> B. Komar, B. Kucharczyk-Brus, Wywiad w Pracowni Franta & Franta, maj 2011.

<sup>273</sup> J. Przybytek, *Katowice: Miasto w mieście, jak Manhattan*, Dziennik Zachodni, 6.02.2011.

<http://www.dziennikzachodni.pl>, wypowiedź Henryka Buszki, dostęp: 20.05.2011.



czych i miał liczne nierówności i uskoki. Po rozstrzygnięciu konkursu na osiedle, jego teren poddano ekspertyzie Instytutu Organizacji i Mechanizacji Budownictwa, która pozwoliła na postawienie budynków 12-kondygnacyjnych na Osiedlu Dolnym. Opinia Ministerstwa Gospodarki Komunalnej podwyższyła tę liczbę o 2 kondygnacje<sup>274</sup>.

Budowę osiedla rozpoczęto w 1961 roku, a pierwsze budynki oddano do użytku w 1964 roku, kolejne sukcesywnie, aż do 1982 roku. Jako pierwsze wybudowano Osiedle Dolne, gdzie powstały budynki mieszkalne 5- i 14-kondygnacyjne dla około 25 000 osób, 2 szkoły podstawowe dla 960 dzieci każda, 4 przedszkola dla 120 dzieci każde, żłobek na 80 dzieci, dom studenta o 224 mieszkaniach i 3 pawilony handlowo-usługowe, składające się z 10 sklepów. W budynkach mieszkalnym umieszczono także świetlice i kluby osiedlowe oraz filie Wojewódzkiej i Miejskiej Biblioteki Publicznej. Jako drugie powstało Centrum Usług zlokalizowane pomiędzy Osiedlami Dolnym i Górnym, wyposażone m.in. w pocztę i centralę telefoniczną.

Jako ostatnie już w latach 80. XX wieku powstało Osiedle Górne, którego teren został powiększony o Osiedle Zachodnie (czyli osiedle domków fińskich w dzielnicy Klimzowiec). Nastąpiła więc korekta pierwotnej koncepcji osiedla, a dzisiaj funkcjonuje tylko podział na dolną i górną część całej jednostki, nie zostały też zrealizowane wszystkie planowane usługi, np. kino.

Dla całego osiedla, ze względu na jego nietuzinkowe położenie oraz nawiązanie krajobrazowe do pobliskiego parku, opracowano wewnętrzny system komunikacyjny. Wokół zespołów urbanistycznych poprowadzono obwodnice, a pomiędzy poszczególnymi osiedlami zaprojektowano węzły komunikacyjne – ronda.

Jako ostatnie na osiedlu im. Tysiąclecia powstały budynki „kukurydz” (2005, na terenie Centrum Usług), w tym trzy 25-kondygnacyjne, a pozostałe dwa 17-kondygnacyjne. Forma tych budynków na trwałe wrosła w pejzaż Katowic, stając się obok „Spodka” powszechnie znanym i rozpoznawanym symbolem miasta.

Obecnie na osiedlu mieszka około 22 800 mieszkańców, kiedyś liczba ta wynosiła 30 tys., czyli notuje się spadek liczby mieszkańców.

W ostatnich latach spółdzielnia dokonała sprzedaży części terenów osiedlowych deweloperowi Activ Investment, który wybudował 1 blok mieszkalny TBS oraz 2 budynki jako zespół o nazwie Parkowa Strona Miasta (ul. Krzywoustego). W 2012 roku ten sam inwestor rozpoczął budowę dodatkowych 4 budynków pod nazwą Cztery Wieże (ul. Chorzowska).

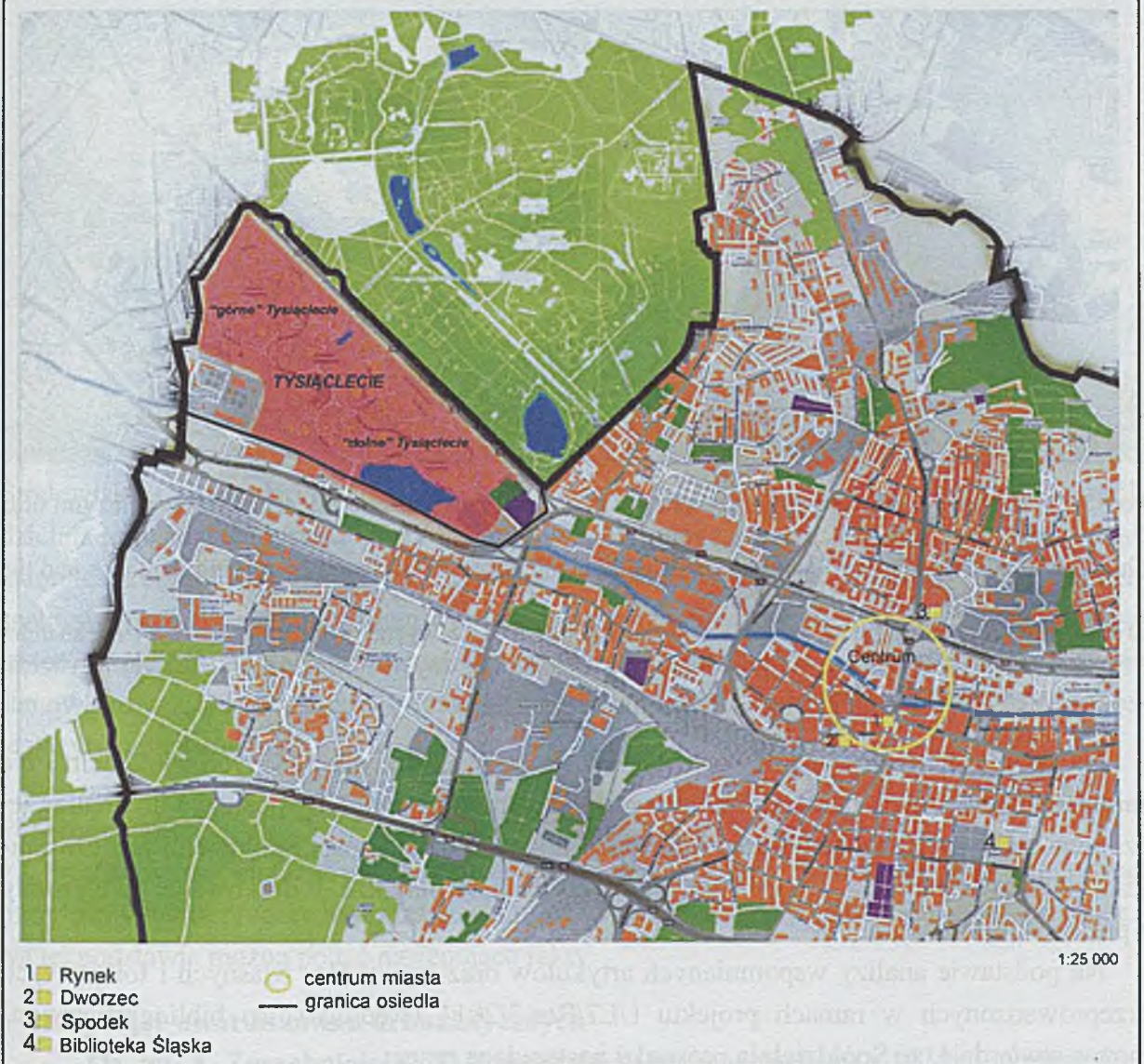
<sup>274</sup> B. Komar, B. Kucharczyk-Brus, Wywiad w Pracowni Franta & Franta, maj 2011.

## Zestawienie zasobów Os. Tysiąclecie

Lp.	Nazwa osiedla, adres administracji, dane	Wizerunek osiedla
1.	<p><b>OS. TYŚIĄCLECIE, OSIEDLE DOLNE</b> wraz z <b>CENTRALNYM</b>,  <b>Katowice, ul. Piastów 6</b>  <b>1964-1982 i 2005</b></p> <p>Liczba budynków: 26,  Liczba mieszkań: 4412  Liczba pawilonów biurowo-usługowo-handlowych: 11 pawilonów  Liczba lokali użytkowych: 144  Liczba garaży: 170 garaży w budynkach mieszkalnych, 189 garaży typu „karlik”, 11 garaży typu „karlik” w zarządzaniu,  Liczba miejsc parkingowych: 1445 miejsc parkingowych krytych i otwartych,  736 miejsc parkingowych otwartych przy budynkach, oddanych mieszkańcom w bezpłatne użytkowanie.</p> <p>Całkowita liczba mieszkańców  Osiedli Dolnego i Górnego to około 22 800</p>	
2.	<p><b>OS. TYŚIĄCLECIE, OSIEDLE GÓRNE</b>,  <b>Katowice, ul. Tysiąclecia 90a</b>  <b>1982-1989</b></p> <p>Liczba budynków mieszkalnych: 17  Liczba mieszkań: 3488  Liczba pawilonów biurowo-usługowo-handlowych: 3 pawilonów  Liczba lokali użytkowych: 122  Liczba garaże w budynkach mieszkalnych: 83  Liczba miejsc parkingowych: 553 miejsc parkingowych otwartych przy budynkach, oddanych mieszkańcom w bezpłatne użytkowanie.</p>	

Zródło: Opracowanie własne na podstawie danych SM Piast w ramach projektu UE7/Rar-3/2011.

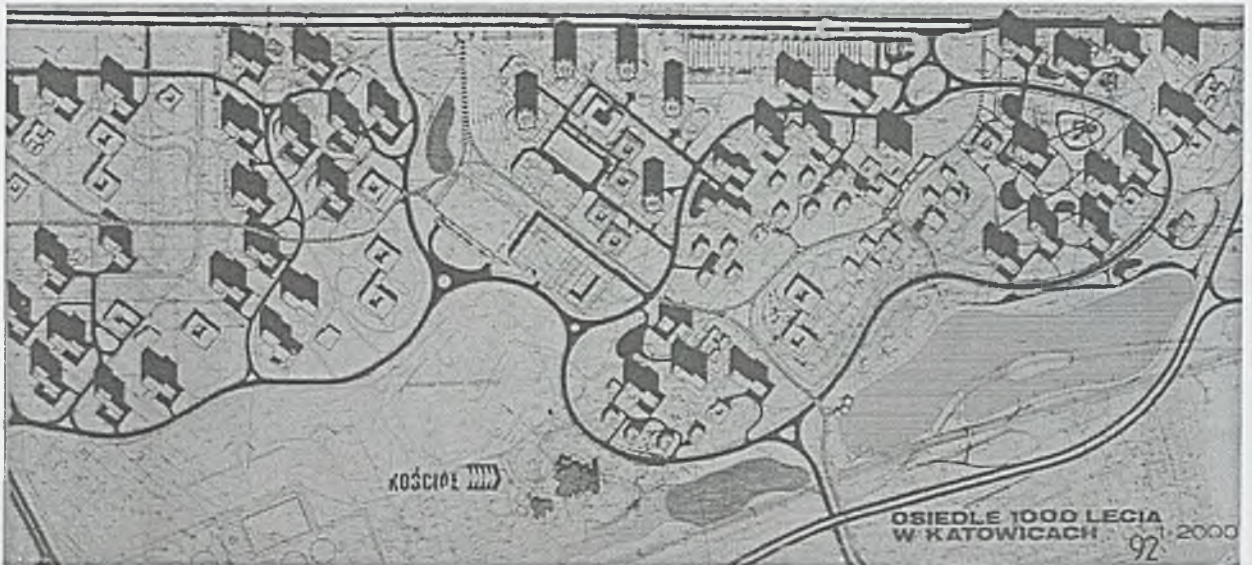
## Katowice, Os. Im. Tysiąclecia w kontekście miasta



Fot. 50. Katowice, Osiedle im. Tysiąclecia w kontekście miasta

Photo. 50. Katowice, Tysiąclecie estate in the city context

Źródło: Opracowanie własne autorki na podstawie analizy wykonanej w ramach praktyki studenckiej do projektu UE7/Rar-3/2011.



Fot. 51. Katowice, układ urbanistyczny osiedla Tysiąclecia uwarunkowany uszkodzeniami górnictwa oraz bliskością Parku Śląskiego

Photo. 51. Katowice, urban layout Tysiąclecie housing estate conditioned by mining damages and the vicinity of the Silesian Park

Źródło: Fot. Autor (fragment archiwalnej planszy pochodzi z wystawy Henryk Buszko i Aleksander Franta – retrospektywna wystawa dzieł architektonicznych w Galerii Architektury Wydziału Arch. Polít. Śl. 30.09 - 17.10. 2010).

Na stronie internetowej SM Piast (tak jak na stronach innych badanych spółdzielni) nie zamieszczono żadnych dokumentów merytorycznych, które mogłyby posłużyć do analizy jej działalności. Formą przekazywania informacji na temat działalności Spółdzielni jest czasopismo osiedlowe pt.: *Głos Tysiąclecia*, gdzie co roku w numerze 1 drukowane są wywiady z prezesem Spółdzielni.

Na podstawie analizy wspomnianych artykułów oraz wywiadów własnych i fokusowych przeprowadzonych w ramach projektu UE7/Rar-3/2011 (według spisu bibliograficznego) można stwierdzić, że Spółdzielnia prowadzi następujące prace:

- **remonty budynków mieszkalnych:** prace malarskie, ślusarskie, instalacyjne wod.-kan., elektryczne, ogólnobudowlane; likwidacja azbestu na elewacjach blokowych finansowana z funduszy unijnych oraz Zarządu Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach, instalacja domofonów, termomodernizacje bloków,
- **działalność strategiczną** – brak konkretnych danych,
- **inwestycje w przestrzeniach osiedlowych**, realizowane i finansowane przez Urząd Miasta Katowice, m.in.: remonty dróg, przebudowa kanalizacji, rewitalizacja stawu Maroko wraz z budową traktów pieszych i rowerowych, montażem ławek i oświetlenia, budowa placów zabaw wraz z urządzeniami Siłowni Zewnętrznych dla osób dorosłych (współfinansowana przez UM Katowice, Activ Investment oraz Salon Samochodowy Renault „Pietrzak”); realizowane i finansowane przez SM Piast: zagospodarowanie skweru seniora, remonty nawierzchni chodników, dróg i miejsc postojowych,
- **remonty i naprawy wynikające z nagłych awarii,**

- **rozbudowę osiedla istniejącego** – sprzedaż terenów deweloperowi Activ Investment pod wspomniane już inwestycje, co nie poszerza majątku spółdzielczego o nowe domy, jednak zagęszcza przestrzeń osiedlową,
- **działalność poza terenami osiedlowymi** – zgłaszanie uwag do Urzędu Miasta w sprawie poprawy kondycji terenów będących jego własnością, a leżących na terenie osiedla, co rozpatrywane jest pozytywnie i owocuje nowymi inwestycjami,
- **działalność społeczną**, związaną z prowadzeniem prężnego Spółdzielczego Ośrodka Kultury, który ma 24 sekcje dla osób w każdym wieku,
- **inne – działalność perspektywiczna** – sprowadza się do podania typowej listy prac na osiedlu mieszkaniowym, którą należy wykonać w roku następnym.

Przedstawiona działalność SM Piast jest finansowana w większości przypadków przez podmioty zewnętrzne, takie jak: Urząd Miasta, Zarząd Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach oraz fundusze unijne. Oprócz tego spółdzielnia prowadzi też typową gospodarkę zasobami, polegającą na bieżących remontach. Brak natomiast konkretnych danych na temat działań strategicznych oraz perspektywicznych. Perspektywą podjętych prac są finansowe umowy terminowe dotyczące konkretnych przedsięwzięć. Spółdzielnia prowadzi ożywioną współpracę z miastem. Obecny prezes objął swoje stanowisko w 2008 roku, od tego czasu w przestrzeni osiedlowej widocznych jest bardzo wiele pozytywnych zmian.

## Podsumowanie

Przedstawione analizy trzech osiedli polskich dotyczyły historii ich powstania oraz uwzględniły także procesy ich zarządzania prowadzone przez spółdzielnie nimi administrujące. Na tej podstawie można podać następujące fakty:

- **dotyczące uwarunkowań urbanistycznych**
  - **Os. im. A. Zgrzebnioka (KSM)** powstało na bazie normatywu z 1974 roku oraz przepisów obowiązujących po 2000 roku; zostało zaprojektowane z bardzo skąpą ofertą infrastrukturalną, ale za to z dużym potencjałem terenów zielonych;
  - **Os. im. Tysiąclecia** zaprojektowano na podstawie przepisów obowiązujących w latach 50. XX wieku, i ożywionych w tym czasie idei modernistycznych, dotyczących właściwego nasłoneczniania i przewietrzania zabudowy, co jest widoczne w układzie osiedla; zostało ono zaprojektowane z całym zapleczem usługowo-handlowym i społecznym; w ostatnich latach usługi zostały skutecznie rozbudowane i wzbogacone.
  - **Os. im. I.J. Paderewskiego**, decyzję o budowie osiedla podjęto w 1965 roku; budowę części północnej, oprócz 4 budynków punktowych oparto na głównych wskaźnikach do projektowania osiedli mieszkaniowych w latach 1961-1965, część południową na wskaźnikach późniejszych; przestrzeń osiedlową zrealizowano w całości według normatywu urbanistycznego z 1964 roku; najnowszą część osiedla wybudowano posługując się przepisami obowiązującym po 2000 roku; w kompleksie przewidziano wystarczającą liczbę obiektów infrastrukturalnych;

➤ **dotyczące zarządzania osiedlami przez spółdzielnie mieszkaniowe:**

- **Katowicka Spółdzielnia Mieszkaniowa** ma długoterminową Strategię Ekonomiczną, w którą wpisuje się cała jej działalność dotycząca energooszczędności; ponadto Spółdzielnia działa w sposób perspektywiczny, biorący pod uwagę mieszkaniową sytuację kraju w kontekście realizacji swoich nowych inwestycji; KSM jest spółdzielnią dużą, prowadzi działalność na 17 osiedlach, musi więc dbać o wiele spraw bieżących oraz tych planowanych; od niej też w największym stopniu zależy przyszłość mieszkaniowych zasobów miasta Katowice.
- **SM im. I.J. Paderewskiego** pozytywnie załatwia bieżące sprawy dotyczące swoich zasobów; ma natomiast trudności z uzyskaniem finansowania od innych podmiotów, co pomogłoby w realizacji wielu przedsięwzięć na osiedlu; można przypuszczać, że w takim trybie działania, jeszcze przez długi okres, będzie realizowana podjęta w 2009 roku strategia dotycząca termomodernizacji budynków; spółdzielnia doskonale radzi sobie natomiast na polu społecznym, co jest zaznaczone w jej dokumentach i dużo czasu poświęca swoim mieszkańcom.
- **SM Piast** poszczycić się może świetną współpracą z Miastem Katowice i innymi podmiotami, dzięki którym przeprowadza wiele inwestycji na osiedlu, co rzeczywiście jest zauważalne w jego przestrzeni; brak tu natomiast myślenia perspektywicznego biorącego pod uwagę sytuację mieszkaniową miasta i kraju, zmiany demograficzne itp. Spółdzielnia realizuje głównie te przedsięwzięcia, na które zdobywa dofinansowanie; świadczyć to może, że poradzi sobie najprawdopodobniej i w dobie większego regresu.

Wszystkie spółdzielnie realizują swoje programy na podstawie własnych badań i obserwacji zasobów. Partycypacja społeczna związana jest z ich działalnością instytucjonalną realizowaną przez Rady Osiedlowe oraz Walne Zgromadzenie.

## Niemcy, Lipsk, Osiedle Grünau

Osiedle Grünau usytuowane jest na zachodnich obrzeżach Lipska i podzielone na następujące części: WK1, WK2, WK3, WK4, WK 5.1, WK 5.2, WK 7, WK8. Obszar całej dzielnicy obejmuje 8,7 km<sup>2</sup>, a osiedla 5,0 km<sup>2</sup>.

Historia osiedla sięga 1970 roku, kiedy to obszar Leipzig-Grünau uwzględniono w planie generalnym rozbudowy miasta Lipska obejmującym czas do 1975 roku. Budowa osiedla była odpowiedzią na wysiedlanie pobliskich wsi pod budowę kopalni odkrywkowych. W 1973 roku ogłoszono konkurs na projekt osiedla. Wpłynęły 24 projekty, z czego następujące 3 wygrały i zostały wspólnie zrealizowane:

1. Das Bro des Chefarchitekten Erfurt.
2. Die Technische Universität Dresden, Sektion Architektur.
3. Die Hochschule für Architektur und Bauwesen Weimar, Sektion Gebietsplanung und Stadtebau.

Budowę osiedla rozpoczęto w 1976 roku od prac na WK 1. Powstało wówczas 908 mieszkań i 1 kompleks żłobkowo-przedszkolny. W następnych latach zaczęto sukcesywnie oddawać do użytku poszczególne części osiedlowe od WK 2 aż po najnowsze budynki mieszkalne WK 5.2, powstałe w 1984 roku. W 1979 roku pojawia się pierwsza wzmianka o spółdzielni mieszkaniowej. WG Kontakt e.G. przejmuje od kombinatu budowlanego 6000 mieszkań.

Z roku na rok w miarę budowy kopalń odkrywkowych i napływu nowych robotników wzrasta liczba mieszkańców, aby w 1985 roku osiągnąć poziom 89 000 osób. Wprowadza się też udogodnienia komunikacyjne, czyli linię kolejki miejskiej na trasie Leipzig-Plagwitz-Grünauer Allee oraz dwie linie tramwajowe, które przedłuża się odpowiednio na kolejne tereny osiedlowe<sup>275</sup>. Równoległe z budową mieszkań buduje się też infrastrukturę osiedlową oraz domy opieki dla osób starszych.

W latach od 1984 do 1989 wybudowanych zostaje łącznie: 9 703 mieszkań, 1 080 miejsc przedszkolnych, 540 miejsc w żłobkach, 6 hal sportowych, 43 gabinety lekarskie, 289 miejsc w domach rencisty/emeryta, 282 miejsc w lokalach gastronomicznych, 66 salonów fryzjerskich a 750 m<sup>2</sup> powierzchni osiedla przeznaczonych zostaje na składowanie surowców wtórnych. Aktualnie na osiedlu znajduje się ok. 30 000 mieszkań.

Niektóre źródła<sup>276</sup> podają, że budowa osiedla Grünau miała miejsce w latach 1976-1987, tymczasem inne dokumenty, np. *20 lat Grünau – najważniejsze fakty*<sup>277</sup> wskazują, że trwała ona do 1989 roku, po tym okresie wybudowano jeszcze na osiedlu kilka znaczących obiektów.

<sup>275</sup> Detaliczną budowę osiedla przedstawia dokument J. Schirdewan, B. Bielig, U. Lehmann, *20 lat Grünau - najważniejsze fakty*, <http://www.gruen-as.de/1996/06/artikel2.html> oraz artykuł autorki B. Komar, *Analiza historyczna rozwoju osiedli mieszkaniowych Grünau w Lipsku i im. Tysiąclecia w Katowicach na tle wzorcowych koncepcji mieszkalnictwa XX wieku*, *Architecturae et Artibus*, nr 2/2012, Wydawnictwo Politechniki Białostockiej, Białystok 2012, s. 13-25.

<sup>276</sup> M. Bryx, A. Jadach- Sepioło (red.), *Rewitalizacja miast w Niemczech*, *Rewitalizacja Miast Polskich*, tom 3, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2009, s. 168.

<sup>277</sup> Schirdewan J., Bielig B., Lehmann U., *20 Jahre Grünau (20 lat Grünau – najważniejsze fakty)*, dostęp: 11.07.2011. <http://www.gruen-as.de/1996/06/artikel2.html>.

tów, takich jak: budynek poczty na WK 4, Stuttgarter Allee, 2 centra handlowo-usługowe Am Ratzelbogen i Jupiter-Center, mieszczące sklepy, gabinety lekarskie, apteki, banki. Rozpoczęto również budowę północnej części osiedla WK 5.2. wraz z pasażem handlowym z 35 sklepami lokalami gastronomicznymi, studiem fitness, pomieszczeniami biurowymi. Na WK 5.2 otwarto także największy w Lipsku kompleks handlowy Allee – Center.

Nastąpiły także posunięcia wymuszone zmianami ustrojowymi na przykład w 1995 roku rozpoczęła się prywatyzacja mieszkań komunalnych<sup>278</sup>.

Większość zasobów osiedla Grünau znajduje się w gestii 8 spółdzielni mieszkaniowych, takich jak: wspomniana już WBG Kontakt e.G.<sup>279</sup>, oprócz tego WG Lipsia e.G., WG Transport e.G. (Wogetra), WG Unitas e.G., Vereinigte Leipziger WG e.G., WG Pro Leipzig e.G., WG Elsteraue e.G., BG Leipzig e.G.<sup>280</sup>. Oprócz tego część osiedla przypada pod zarząd budynków komunalnych LWB oraz prywatnych właścicieli.

Osiedle Grünau podobnie jak cały Lipsk i inne miasta Niemiec Wschodnich dotknięte zostało silnymi zmianami demograficznymi, głównie depopulacją, co przyczyniło się do powstania wielu pustostanów na osiedlu. Stan ludności w 2007 roku wynosił około 46 118 mieszkańców, co stanowiło 51,7% poziomu z 1992 roku<sup>281</sup>. Równocześnie osiedle charakteryzowało się wysoką średnią wieku mieszkańców<sup>282</sup> oraz proporcjonalnie dużym udziałem ekonomicznie słabych gospodarstw domowych.

W celu podjęcia programów rozwojowych i ratunkowych dla osiedla opracowano następujące dokumenty:

- Plan Rozwoju Miasta (*Stadtentwicklungsplan – Wohnunbau und Stadterneuerung*).
- Strategię Rozwoju Grünau do 2020 roku (*Entwicklungsstrategie Grünau 2020*).

Dokumenty te opracowano opierając się na prognozie rozwoju liczby ludności na osiedlu do 2020 roku.

Następnie przystąpiono do działań w zakresie konkretnych programów rewitalizacyjnych, czyli:

- Rozwoju obszarów nowego budownictwa (*WENG – Weiterentwicklung Neubaugebiete, 1993-2004/2005*).
- Przebudowy miast – Wschód (*Stadtumbau Ost, od 2002 roku*).
- Miasto Socjalne (*Soziale Stadt, od 2005 roku*).

<sup>278</sup> Berliner Aubis-Gruppe nabyła przy Ringstr. 1 700 mieszkań od LWB - Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH. Dwa lata wcześniej w 1993 roku kompleksy WK 2, 8.3, 5.1 otrzymały wsparcie z kraju i Federacji, mające na celu stworzenie warunków sponsoringu, mającego na celu przekształcanie kompleksów mieszkalnych (przyp. autor).

<sup>279</sup> WBG Kontakt e.G. założona została już w 1954 roku i w chwili obecnej zarządza 15 000 domami w Lipsku, Zwenkau i Böhlen. W Lipsku ma swoje siedziby w Leipzig-Zentrum, Leipzig-Grünau i Leipzig-Paunsdorf. Na osiedlu Grünau ma budynki w części WK 5.1 (przyp. autor).

<sup>280</sup> Skrót BG oznacza spółdzielnię budowlaną, skrót WG oznacza spółdzielnię mieszkaniową (przyp. autor).

<sup>281</sup> M. Bryx, A. Jadach- Sepioło (red.), op.cit., s. 169.

<sup>282</sup> W 2009 roku 60% mieszkańców miało powyżej 55 lat, S. Kabisch, K. Grossmann, *Einwohnerbefragung im Rahmen der Intervallstudie Wohnen und Leben in Leipzig-Grünau*, UFZ, maj 2010, materiał nieopublikowany.



Osiedle także stanowiło i ciągle stanowi pole badawcze dla socjologów z UFZ Centrum im. Helmholtza w Lipsku (czyli partnera niemieckiego dla wspólnego projektu UE7/Rar-3/2011). Socjologie Ci podjęli na osiedlu badanie (ankiety, wywiady, obserwacje, dokumentacja fotograficzna), które miało na celu zdiagnozowanie rzeczywistej akceptacji osiedla, preferencji, trendów migracyjnych jego społeczności, jak również kwestii ekologicznych, w tym słabych stron budynków. Wyniki badań przedstawione zostały w opracowaniu Kabisch S., Grossman K. pt.: *Results of the longitudinal social research on living conditions and future chances* (2009). Badanie podsumowano następującymi zaleceniami:

- stworzenie odpowiedniej oferty mieszkaniowej pozbawionej barier w mieszkaniach i budynkach (schody, windy),
- zapewnienie odpowiednich usług zarówno dla dzieci, jak i starszych mieszkańców (publiczny transport, odpowiednia opieka i usługi medyczne),
- przyciągnięcie gospodarstw domowych z dziećmi (rodziny i rodziców samotnie wychowujących dzieci), wskazując przyjazną dzieciom infrastrukturę osiedla i okolic,
- zbudowanie na podstawie infrastruktury, środowisko naturalne takie zalety nieruchomości osiedla, które spełniłyby potrzeby różnych pokoleń<sup>283</sup>.

Natomiast głównym celem wymienionych powyżej programów rewitalizacyjnych jest przede wszystkim znalezienie właściwych proporcji pomiędzy liczbą mieszkań a liczbą mieszkańców osiedla. Temu celowi służą więc podejmowane: modernizacje mieszkań, wyburzanie bloków, równoczesne wykorzystywanie terenów porozbiórkowych pod tworzenie nowych terenów zielonych (osiedlowe ogródki działkowe), dopasowanie istniejącej infrastruktury technicznej i społecznej do nowych potrzeb i do liczby ludności, wspieranie integracji różnych grup społecznych<sup>284</sup>, wzmocnienie lokalnej ekonomii.



Fot. 52. Lipsk, Grünau, wyburzanie bloku  
Photo. 52. Lipsk, Grünau, demolition of a block  
of flats

Źródło: Stadt Leipzig.







Fot. 53. Lipsk, Grünau, ogródek – miejsce po  
wyburzonym bloku na WK 7  
Photo. 53. Lipsk, Grünau, garden – place after  
demolition at WK 7

Źródło: Fot. Autor.

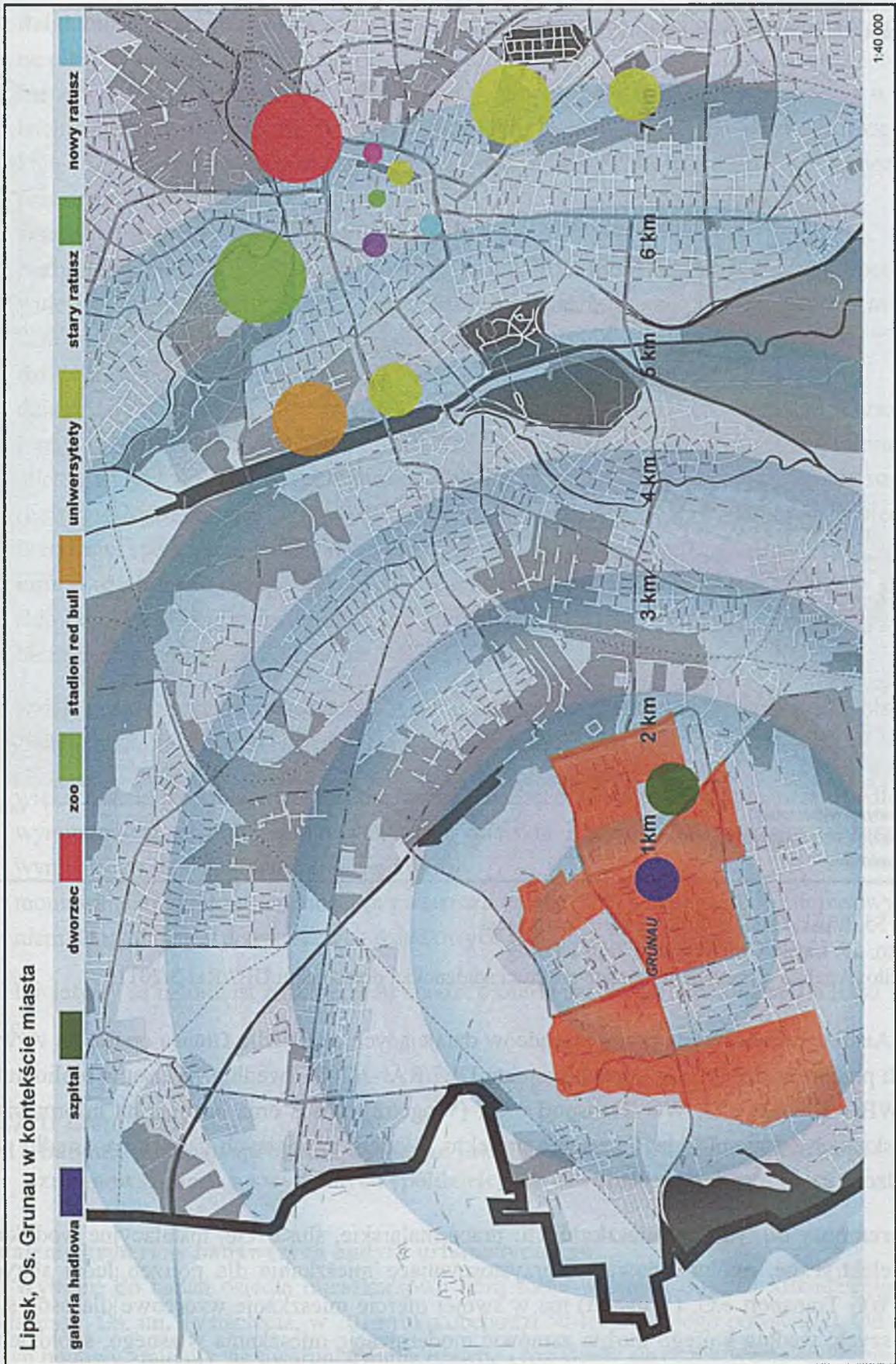
<sup>283</sup> S. Kabisch, K. Grossmann., *Results of the longitudinal social research on living conditions and future chances*, UFZ, 2009, materiał niepublikowany, p. 34.

<sup>284</sup> M. Bryx, A. Jadach-Sepiolo, (red.), op.cit., s. 170.

## Zestawienie zasobów Os. Grünau

Lp.	Nazwa osiedla, adres administracji, dane	Wizerunek osiedla
1.	<p><b>OSIEDLE GRÜNAU</b></p> <p>Data budowy 1979-1989 wraz z infrastrukturą, w tym:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- WK1 – 1976</li> <li>- WK2 – 1978</li> <li>- WK3 – 1979</li> <li>- WK4 – 1980</li> <li>- WK5.1 – 1981</li> <li>- WK5.2 – 1984</li> <li>- WK7 – 1981</li> <li>- WK8 – 1983</li> </ul> <p>Liczba budynków mieszkalnych:</p> <p>Punktowce (+ liczba kondygnacji): 5 (16-kon.)</p> <p>Klatkowce: 127 (5-kon.) 325 (6-kon.) 39 (11-kon.)</p> <p>Korytarzowce: 7 (6-kon.) 8 (9-kon.)</p> <p>Liczba mieszkańców: około 30 000 (2011)</p> <p>Liczba budynków dobudowanych po 1990 roku: 1 kompleks mieszk. (5 bud.) w północnej części osiedla w WK 5.2.+ 5 kompl. handl.+ 1 basen + 1 teatr młodzież</p> <p>Liczba budynków wyburzonych po 1990 roku: ok. 80</p> <p>Liczba budynków z wyburzonymi kondygnacjami: 8</p> <p>Liczba mieszkańców: 45 400 (2009)</p>	   

Źródło: Opracowanie i zdjęcia własne autorki w ramach projektu UE7/Rar-3/2011.



Fot. 54. Lipsk , Osiedle Grünau w kontekście miasta

Photo. 54. Lipsk, Grünau estate in the city context

Źródło: Analiza wykonana w ramach praktyki studenckiej do projektu UE7/Rar-3/2011.

## Lipsk, Os. Grunau, restrukturyzacja osiedla



Fot. 55. Lipsk, Osiedle Grünau, restrukturyzacja

Photo. 55. Lipsk, Grünau estate, restructuring

Źródło: Analiza wykonana w ramach praktyki studenckiej do projektu UE7/Rar-3/2011.

Analizę merytoryczną pracy zarządców działających na osiedlu Grünau oparto na wywiadach przeprowadzonych w ramach projektu UE7/RAR-3/2011 (według wykazu w bibliografii) w WBG Kontakt e.G, WG Transport e.G., (Wogetra), LWB oraz bazując na informacjach uzyskanych od niemieckiego partnera projektu. Według uzyskanych danych na osiedlu prowadzone są następujące prace:

- **remonty budynków mieszkalnych:** prace malarskie, ślusarskie, instalacyjne wod.-kan., elektryczne, ogólnobudowlane, przystosowujące mieszkania dla potrzeb ludzi starych; WG Transport e.G. (Wogetra) ma w swojej ofercie mieszkanie wzorcowe dla osób starszych, według którego można zamówić modernizację mieszkania własnego; spółdzielnie pomagają też w zamianach mieszkań i przeprowadzkach osób starszych na bardziej wygodne partery budynków; działania w zakresie energooszczędności bloków prowadzone przez LWB (zakładanie paneli fotowoltaicznych);

- **działalność strategiczna** – wynika z wpisania modernizacji osiedla w miejskie i regionalne plany rewitalizacyjne,
- **inwestycje w przestrzeniach osiedlowych** – prowadzone były głównie z myślą o osobach starszych, aby umożliwić im poruszanie się (o balkonikach, na wózkach inwalidzkich i innych tego typu pojazdach oraz osobom zdrowym na rowerach) we wszystkich przestrzeniach osiedlowych,
- **remonty i naprawy wynikające z nagłych awarii**,
- **rozbudowa osiedla istniejącego** – rozbudowa osiedla nie jest planowana, zagospodarowuje się jedynie przestrzenie po wyburzonych blokach, tworząc tam ogrody dla mieszkańców lub inne tereny zielone; zamyka się mniejsze punkty usługowo-handlowe,
- **działalność poza terenami osiedlowymi** – brak,
- **działalność społeczna**, związana jest z prowadzeniem opieki nad osobami starszymi i samotnymi (np. program Cura Maria w WG Transport e.G., (Wogetra)), oferujący mieszkania i opiekę w budynku przeznaczonym dla osób cierpiących na demencję starczą (Leipzigig-Marienbrunn), współdziałanie z Caritas) oraz typową działalnością społeczną w rodzaju: spotkania, wycieczki, wykłady itp.,
- **inne – działalność perspektywiczna** – wynika z wpisania modernizacji osiedla w miejskie i regionalne plany rewitalizacyjne i prowadzona jest na podstawie sporządzanego na bieżąco monitoringu struktury ludności.

Działalność zarządców prowadzona na osiedlu Grünau różni się od działalności polskich spółdzielni mieszkaniowych następującymi czynnikami:

- większą skalą prowadzonych przedsięwzięć (znaczące wyburzenia w kubaturze osiedla),
- wymuszeniem działań osiedlowych przez miejskie i regionalne plany rewitalizacyjne, wynikające z tendencji kurczenia się miast;
- monitoringiem struktury ludności (a zwłaszcza jej starzenia i depopulacji) i dopasowywaniem udogodnień w przestrzeniach osiedlowych i blokach do jej potrzeb.

Inicjatywy są natomiast zbieżne, jeśli chodzi o ofertę społeczną skierowaną dla ludzi starszych.

### 5.2.2. II Etap. Stan

#### **Badanie poziomu spełnienia wymagań jakościowych w świetle zasad rozwoju zrównoważonego na wybranych spółdzielczych osiedlach mieszkaniowych**

#### **Ustalenie kryteriów badawczych audytu urbanistycznego**

Wybrane do badań osiedla mieszkaniowe liczą sobie w chwili obecnej kilkadziesiąt lat (najstarsze, Os. im. Tysiąclecia, w 2014 roku obchodzi 50-lecie swojego powstania). Od czasu ich budowy zmieniły się uwarunkowania prawne i rozwinęły się oczekiwania społeczne.

W związku z tym, celem badania jest analiza przystosowania przestrzeni urbanistycznych spółdzielczych osiedli mieszkaniowych powstałych w okresie PRL-u do współczesnej jakości życia oraz obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych i teorii urbanistycznych, czyli opracowanie audytów urbanistycznych osiedli, przygotowujących do stworzenia realnych strategii rozwojowych dla spółdzielni mieszkaniowych lub innych zarządców osiedlowych.

Druga połowa lat 80. XX wieku uwarunkowała wymagania jakościowe triadą rozwoju zrównoważonego ekologia-ekonomia-społeczeństwo, stąd przyjęto ją za wyznacznik współczesnej jakości życia na osiedlach mieszkaniowych.

Proponuje się przyjęcie następującego podziału wcześniej opisanych czynników:

### 1. Ekologia

- **komunikacja wraz z subkryteriami:**
- dostępność komunikacyjna osiedla w relacjach:
  - A) samo osiedle wewnątrz,
  - B) osiedle – centrum miasta,
  - C) osiedle – aglomeracja,
- **segregacja odpadów**

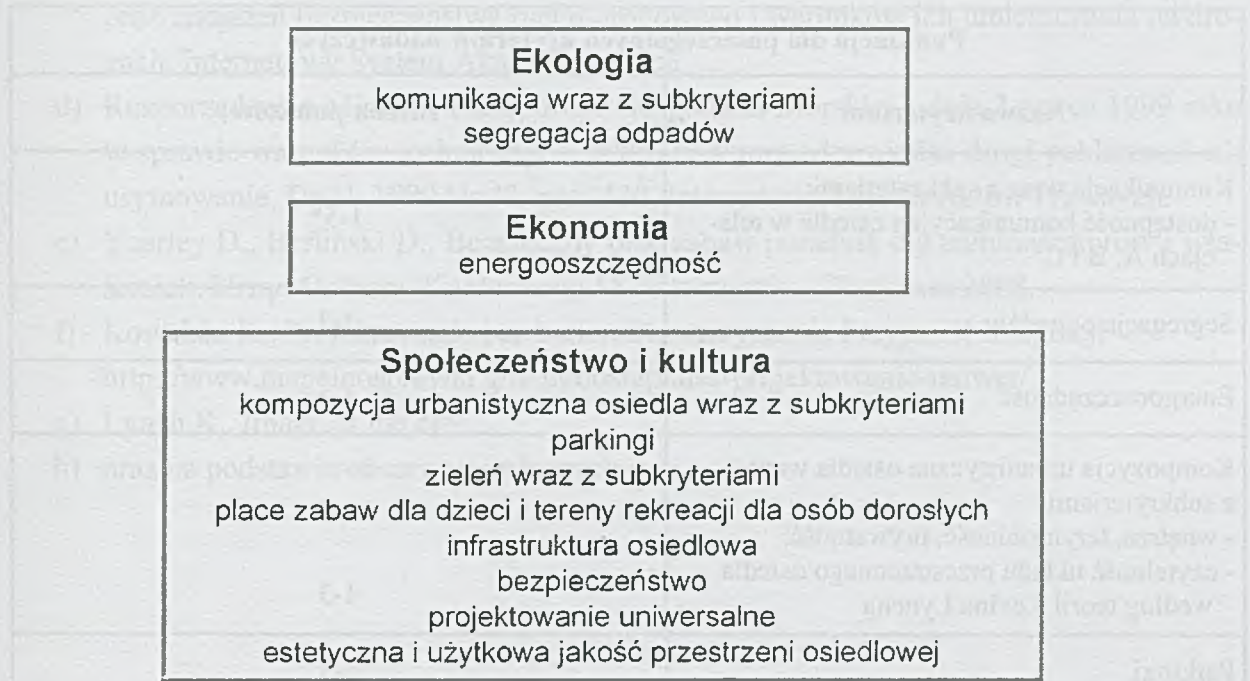
### 2. Ekonomia

- **energooszczędność**

### 3. Społeczeństwo i kultura

- **kompozycja urbanistyczna osiedla wraz z subkryteriami:**
  - kompozycja wewnątrz osiedlowych wraz z subkryteriami:
    - terytorialność,
    - Prywatność,
  - czytelność układu przestrzennego osiedla według teorii Kevina Lyncha,
- **parkingi,**
- **zieleni wraz z subkryteriami:**
  - zieleni izolacyjna przed hałasem zewnętrznym,
  - zieleni izolacyjna przy śmietnikach,
  - zieleni rekreacyjna urządzona,
  - zieleni rekreacyjna nieurządzona, wyznaczająca granice terytoriów,
- **plac zabaw dla dzieci i tereny rekreacji dla osób dorosłych,**
- **infrastruktura osiedlowa,**
- **bezpieczeństwo:** miejsca przyjazne i nieprzyjazne w przestrzeni osiedlowej,
- **projektowanie uniwersalne:** bariery strukturalne i niestrukturalne,
- **estetyczna i użytkowa jakość przestrzeni osiedlowej.**

Ten podział czynników pozwoli na analizę osiedla mieszkaniowego w sposób najlepiej, zdaniem autorki, umożliwiający jego poznanie.



Rys. 11. Schemat przyjętych kryteriów badawczych według zasad rozwoju zrównoważonego

Fig. 11. Diagram of the assumed research criteria in consideration of the Sustainable Development principles

Źródło: Opracowanie własne autorki.

### Przyjęcie skali ocen kryteriów badawczych

Dla tak ustalonych kryteriów badawczych przyjęto następującą **generalną skalę ocen**:

- 1 – brak spełnienia standardów bez możliwości poprawy,
- 2 – brak spełnienia standardów z możliwością poprawy,
- 3 – podstawowe spełnienie standardów wg obecnie obowiązujących przepisów,\*
- 4 – ponadpodstawowe spełnienie standardów,
- 5 – ponadpodstawowe spełnienie standardów, przystosowanie do współczesnych wymagań.

\* W niektórych przypadkach, niewymagających detalicznych kryteriów, ale zobligowanych przepisem prawnym lub teorią urbanistyczną stosuje się 3-punktową skalę ocen.

Do takich przypadków zalicza się parkingi, czytelność kompozycji osiedla według zasad teorii Kevina Lyncha, bezpieczeństwo, projektowanie uniwersalne, segregację odpadów.

Dla oceny ogólnej czynników wraz z subkryteriami, dla których stosuje się jednakowe kryteria ocen (np. zielen) należy przyjąć średnią ocen cząstkowych.

Punktacja dla poszczególnych kryteriów badawczych audytu urbanistycznego

Punktacja dla poszczególnych kryteriów badawczych	
Nazwa kryterium	Liczba punktów
Komunikacja wraz z subkryteriami: - dostępność komunikacyjna osiedla w relacjach A, B i C	1-5*
Segregacja odpadów	1-3
Energooszczędność	1-5
Kompozycja urbanistyczna osiedla wraz z subkryteriami: - wnętrza, terytorialność, prywatność, - czytelność układu przestrzennego osiedla według teorii Kevina Lyncha	1-5 1-3
Parkingi	1-3
Zieleń wraz z subkryteriami	1-5*
Place zabaw dla dzieci i tereny rekreacji dla osób dorosłych	1-5
Infrastruktura osiedlowa	1-5
Bezpieczeństwo	1-3
Projektowanie uniwersalne	1-3
Estetyczna i użytkowa jakość przestrzeni osiedlowej	1-5
Rozwój zrównoważony (podsumowanie)	1-5

\* Dla tych kryteriów należy przyjąć średnią wartość ocen cząstkowych.

Źródło: Opracowanie własne autorki.

W szczegółowym opracowaniu skali ocen posłużono się analizą następujących dokumentów:

- a) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (wraz z późniejszymi zmianami – Dz.U. Nr 75, poz. 690 z dnia 12 IV. 2002, Internetowy System Aktów Prawnych).
- b) Załącznika do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.



- c) Załącznika do rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 roku w sprawie szczegółowych warunków technicznych dla znaków i sygnałów drogowych oraz urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego i warunków ich umieszczania na drogach, Internetowy System Aktów Prawnych.
- d) Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, Dz.U. 1999 Nr 43, poz. 430, Internetowy System Aktów Prawnych.
- e) Yearley D., Berliński D., Bezpieczny plac zabaw poradnik dla administratorów i właścicieli, Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów, Warszawa 2008.
- f) Kowalski K., Projektowanie bez barier, Stowarzyszenie Przyjaciół Integracji <http://www.niepelnosprawni.gov.pl/dostepnosc-projektowanie-uniwer/>.
- g) Lynch K., Image of the city,
- h) oraz na podstawie obserwacji własnych.

**Opis kryteriów badawczych audytu urbanistycznego wraz z podsumowaniem uzyskanych wyników badań**

<b>Ekologia</b>	<b>1. Komunikacja wraz z subkryteriami</b>
-----------------	--

Tabela 24

1. Komunikacja. 1-3. Dostępność wraz subkryteriami A,B,C/Kryteria oceny

1. Komunikacja. 1-3. Dostępność wraz z subkryteriami A, B, C/Kryteria oceny	
Ocena/pkt.	Przyjęte kryteria oceny
1	A) brak nawierzchni lub nawierzchnie zdewastowane na ciągach pieszych i jezdnych; brak ścieżek rowerowych; bariery w przestrzeni osiedla utrudniające komunikację wewnętrzną (np. trasa tranzytowa biegnąca przez środek osiedla), B) bardzo mała liczba lub brak połączeń komunikacji miejskiej, brak połączenia osiedla z drogami do centrum miasta, zbyt wielki dystans po pokonaniu pieszo, C) brak środków komunikacji tranzytowej, brak połączenia z drogami tranzytowymi
2	A) nawierzchnie ciągów pieszych i jezdnych zaniedbane; bariery w przestrzeni osiedla z możliwością pokonania (np. kładki nad trasami dzielącymi osiedle), brak ścieżek rowerowych, B) pojedyncze połączenia komunikacji miejskiej, utrudniony dostęp do centrum miasta za pomocą samochodu (dystans do dróg publicznych), C) pojedyncze połączenia komunikacji miejskiej, utrudniony dostęp (dystans) do połączeń tranzytowych
3	A) osiedle dostępne w całości dla pieszych – ciągi piesze i dla pojazdów – ciągi jezdne; ścieżki rowerowe; brak barier dzielących osiedle, B) komunikacja miejska łatwo dostępna (przystanki na osiedlu lub tuż przy nim), akces samochodowy do dróg publicznych, C) komunikacja tranzytowa łatwo dostępna, akces samochodowy do dróg tranzytowych
4	A) osiedle dostępne w całości dla pieszych – odnowione ciągi piesze i dla pojazdów – odnowione ciągi jezdne; dobrze oznakowane ścieżki rowerowe, B) komunikacja miejska łatwo dostępna (1 lub więcej środków transportu), akces (1 lub 2) samochodowy do dróg publicznych, C) komunikacja tranzytowa łatwo dostępna (1 lub więcej środków transportu), akces (1 lub 2) samochodowy do dróg tranzytowych
5	A) osiedle dostępne w całości dla pieszych w tym niepełnosprawnych – zmodernizowane i odnowione ciągi piesze i dla pojazdów – zmodernizowane ciągi jezdne; ścieżki rowerowe odnowione i dobrze oznakowane, B) komunikacja miejska (2 lub więcej środków transportu) dostępna z dwóch lub więcej pkt. na osiedlu lub w jego pobliżu, akces (2 lub więcej) samochodowy do dróg publicznych/możliwość połączeń alternatywnych, C) komunikacja tranzytowa (2 lub więcej środków transportu) dostępna z dwóch lub więcej pkt. na osiedlu lub w jego pobliżu, akces (2 lub więcej) samochodowy do dróg tranzytowych/możliwość połączeń alternatywnych

A) osiedle samo wewnątrz, B) osiedle – centrum miasta, C) osiedle – aglomeracja

Źródło: Opracowanie własne autorki.

## Podsumowanie uzyskanych wyników badań dla kryterium komunikacja wraz z subkryteriami

Os. im. Tysiąclecia

Tabela 25

Przykład oceny relacji dostępności wraz z subkryteriami A, B, C/Os. im. Tysiąclecia

Ocena relacji dostępności wraz subkryteriami A,B,C/Os. im. Tysiąclecia								
relacje dostępności/ ocena	autobus		tramwaj		samochód		rower	dostęp pieszy
	dostęp	liczba nr	dostęp	liczba nr	DTŚ	ul. Chorzowska		
A) samo osiedle wewnątrz	b. łatwy	12	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	łatwy	b. łatwy
Ocena	4	5	—	—	—	—	4	5
B) osiedle-miasto	b. łatwy	25	b. łatwy	13	b. łatwy	b. łatwy	łatwy	łatwy
Ocena	5	5	5	5	5	5	4	4
C) osiedle-aglomeracja	łatwy/ przesiadki	6	b. łatwy	3	b. łatwy	b. łatwy	łatwy	nie dotyczy
Ocena	4	4	5	4	5	5	3	—

Źródło: Opracowanie własne autorki.

### Ocena sumaryczna dostępności osiedla w relacjach:

- A) **samo osiedle wewnątrz**: bardzo łatwo dostępne autobusem – przystanki i pętla autobusowa w samym osiedlu; osiedle dostępne jest także rowerem, obserwuje się jednak brak dostępności niektórych miejsc w kontekście universal design, **ocena ogólna: 4**
- B) **osiedle – centrum miasta**: odległość osiedla od centrum miasta: 3,64 km; centrum miasta jest bardzo łatwo dostępne wszystkimi trzema środkami komunikacji: autobusem, tramwajem, samochodem prywatnym, a także rowerem; **ocena ogólna: 5**
- C) **osiedle – aglomeracja**: aglomeracja jest dostępna z osiedla wszystkimi środkami komunikacji miejskiej oraz transportem prywatnym (samochodem) – DTŚ, A4; możliwość połączeń alternatywnych; **ocena ogólna: 5**

Os. im. I.J. Paderewskiego

### Ocena sumaryczna dostępności osiedla w relacjach:

- A) **samo osiedle wewnątrz**: bardzo łatwo dostępne na piechotę i rowerem; ze względu na niewielkie rozmiary osiedla brak potrzeby poruszania się po nim komunikacją miejską;

pewnego rodzaju utrudnieniem w poruszaniu się na piechotę może być zatłoczenie osiedla samochodami; **ocena ogólna: 4**

- B) osiedle – centrum miasta:** odległość osiedla od centrum miasta: 1,14 km; centrum miasta jest bardzo łatwo dostępne na piechotę i samochodem prywatnym, w przypadku autobusu postulować można uruchomienie większej liczby linii, centrum jest także dostępne rowerem, jednak brak tu ciągłych ścieżek rowerowych; bardzo łatwy dostęp pieszy na lotnisko Muchowiec (kładka piesza nad autostradą); **ocena ogólna: 4**
- C) osiedle – aglomeracja:** aglomeracja jest dostępna z osiedla najlepiej transportem prywatnym (samochodem) – 3 możliwości połączeń z A4; komunikacją miejską tylko za pomocą przesiadek w centrum miasta; **ocena ogólna: 3**

### Os. im. A. Zgrzebnioka

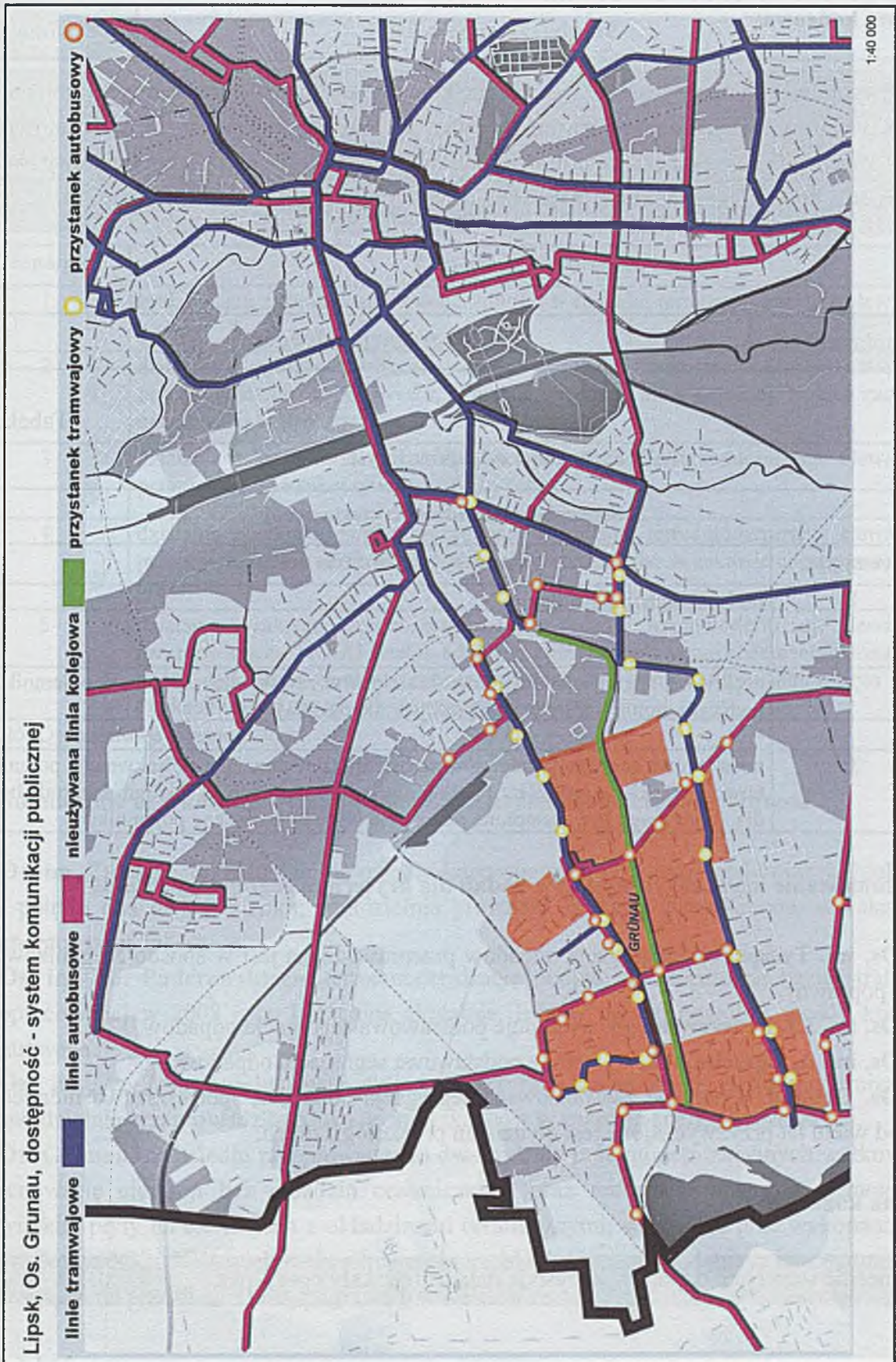
#### Ocena sumaryczna dostępności osiedla w relacjach:

- A) samo osiedle wewnątrz:** ze względu na różnice w wysokości terenu osiedle ma bardzo wiele barier urbanistycznych, które zostały opisane w punkcie Universal Design, stąd nie wszystkie jego części są jednakowo dostępne dla wszystkich; **ocena ogólna: 3**
- B) osiedle – centrum miasta:** odległość osiedla od centrum miasta wynosi: 2,40 km; centrum miasta jest bardzo łatwo dostępne wszystkimi trzema środkami komunikacji: autobusem, tramwajem, samochodem prywatnym, a także rowerem, można natomiast postulować zwiększenie liczby numerów autobusów obsługujących osiedle; **ocena ogólna: 4**
- C) osiedle – aglomeracja:** aglomeracja jest dostępna z osiedla najlepiej transportem prywatnym (samochodem); należy postulować wprowadzenie połączeń komunikacji międzymiastowej, **ocena ogólna: 3**

### Os. Grünau

#### Ocena sumaryczna dostępności osiedla w relacjach:

- A) samo osiedle wewnątrz:** bardzo łatwo dostępne na piechotę, rowerem i innymi środkami, transportu używanymi przez osoby starsze i niepełnosprawne; ze względu na rozmiary osiedla, także autobusem (linia 66), prawie całkowity brak barier w kontekście projektowania uniwersalnego, **ocena ogólna: 4**
- B) osiedle – centrum miasta:** odległość osiedla od centrum wynosi: 6,08 km; centrum miasta jest bardzo łatwo dostępne przede wszystkim tramwajem, który jeździ bardzo często i ma wystarczającą liczbę przystanków; centrum jest także łatwo dostępne samochodem i rowerem; ze względu na oddalenie osiedla od centrum jest utrudniony, lecz nie niemożliwy dostęp pieszy **ocena ogólna: 4**
- C) osiedle – land:** land jest dostępny z osiedla najlepiej transportem prywatnym (samochodem) – trasa nr 87; komunikacją miejską tylko za pomocą przesiadek w centrum miasta; **ocena ogólna: 3**



Fot. 56. Lipsk, Os. Grunau, dostępność – system komunikacji publicznej

Photo. 56. Lipsk, Grünau estate, accessibility – public transport system

Źródło: Analiza wykonana w ramach praktyki do projektu UE7/Rar-3/201.

**Ocena końcowa:**

Najwygodniej dostępne jest Os. Tysiąclecia, które ma w relacji samo osiedle: 12 linii autobusowych, w relacji osiedle-centrum Katowic: 25 linii autobusowych, 13 tramwajowych i w relacji osiedle-aglomeracja: 6 linii autobusowych, 3 tramwajowych, bardzo łatwy akces z osiedla do ul. Chorzowskiej, Drogowej Trasy Średnicowej (DTŚ) i autostrady A4.

**Ekologia****2. Segregacja odpadów**

Tabela 26

## 2. Segregacja odpadów/Kryteria oceny

2. Segregacja odpadów/Kryteria oceny	
Ocena/pkt.	Przyjęte kryteria oceny
1	brak segregacji odpadów
2	częściowa segregacja odpadów (brak powtarzającej się sekwencji pojemników niebieski-zielony-żółty w każdym kwartale osiedla)
3	podstawowa segregacja odpadów na osiedlu (powtarzająca się sekwencja pojemników niebieski-zielony-żółty i dodatkowo czerwony-biały w każdym kwartale osiedla, które mogą być zastąpione przez inne właściwie opisane pojemniki)

**Podsumowanie uzyskanych wyników badań dla kryterium segregacja odpadów**

- **Os. im. Tysiąclecia**, segregacja odpadów przeprowadzona jest w sposób zorganizowany i poprawny,
- **Os. im. I.J. Paderewskiego**, występuje podstawowa segregacja odpadów,
- **Os. im. A. Zgrzebnioka**, występuje podstawowa segregacja odpadów,
- **Os. Grünau**, występuje zaawansowana segregacja odpadów; społeczeństwo niemieckie od wielu lat przyzwyczajone jest do działań proekologicznych.

**Ocena końcowa**

W ocenie segregacji odpadów wszystkie osiedla uzyskały notę 3 pkt.

Tabela 27

## 3. Energooszczędność/Kryteria oceny

3. Energooszczędność/Kryteria oceny	
Ocena/pkt.	Przyjęte kryteria oceny
1	brak działań z zakresu energooszczędności w rodzaju: termomodernizacje elewacji bloków
2	działania z zakresu energooszczędności w rodzaju: termomodernizacje elewacji, podjęte w latach 90. XX wieku, aktualnie widoczny niedostateczny stopień zadbania elewacji budynków
3	działania z zakresu energooszczędności w rodzaju: termomodernizacje elewacji, przeprowadzane sukcesywnie w XXI wieku
4	działania z zakresu energooszczędności w rodzaju: termomodernizacje elewacji, przeprowadzone w XXI wieku, edukacja mieszkańców w zakresie energooszczędności
5	działania z zakresu energooszczędności w rodzaju: termomodernizacje elewacji, przeprowadzone w XXI wieku, edukacja mieszkańców w zakresie energooszczędności, dodatkowe elementy energooszczędne, np. ogniwa fotowoltaiczne na budynkach mieszkalnych lub w przestrzeni osiedla

Zródło: Opracowanie własne autorki.

## Podsumowanie uzyskanych wyników badań dla kryterium energooszczędność

- **Os. im. Tysiąclecia**, aktualnie na osiedlu kontynuowana jest termomodernizacja bloków i potrwa ona do 2015 roku; spółdzielnia prowadzi edukację mieszkańców w zakresie energooszczędności.
- **Os. im. I.J. Paderewskiego**, termomodernizację podjęto na osiedlu na bazie strategii opracowanej w 2008 roku i jest ona aktualnie, lecz w bardzo powolny sposób kontynuowana.
- **Os. im. A. Zgrzebnioka**, wszystkie budynki mieszkalne są po termomodernizacji, spółdzielnia przeprowadziła edukację mieszkańców w zakresie energooszczędności.
- **Os. Grünau**, na osiedlu przeprowadzono dwa rodzaje prac modernizacyjnych: całkowitą renowację elewacji bez okładzin ceramicznych oraz renowację połączeń elementów wielkiej płyty na elewacjach z okładzinami ceramicznymi; większość prac wykonano na przełomie XX i XXI wieku; aktualnie niektóre bloki wymagają odnowy; inne natomiast (zarządzane przez LWB) mają ogniwa fotowoltaiczne.

## Ocena końcowa

W ocenie energooszczędności notę 4 pkt. uzyskało osiedla: Grünau, im. A. Zgrzebnioka, im. Tysiąclecia - 3 pkt. i im. I.J. Paderewskiego - 2 pkt.

## Termomodernizacja



Po termomodernizacji



Termomodernizacja



Po termomodernizacji



Ocieplanie spoin płyt

Przed i po renowacji  
Os. Im. TysiącleciaNowa estetyka  
Os. Im. I J. PaderewskiegoRemonty balkonów  
Os. Im. A. ZgrzebniokaPo termomodernizacji  
Os. Grunau

Fot. 57. Przykłady termomodernizacji na badanych osiedlach  
Photo. 57. Examples of thermal modernization at the discussed settlements

Źródło: Opracowanie i zdjęcia własne autorki.

## Społeczeństwo

## 4. Kompozycja urbanistyczna osiedla wraz z subkryteriami

Tabela 28

## 4. Kompozycja urbanistyczna osiedla wraz z subkryteriami. 4.1. Kompozycja wewnątrz osiedlowych/Kryteria oceny

4. Kompozycja urbanistyczna osiedla wraz z subkryteriami. 4.1. Kompozycja wewnątrz osiedlowych/Kryteria oceny	
Ocena/pkt.	Przyjęte kryteria oceny
1	brak wewnątrz osiedlowych spowodowane swobodnym usytuowaniem bloków bez przyjętej zasady organizacyjnej lub z powodu zbyt dużych dystansów między nimi
2	wnętrza osiedlowe nie w pełni jasno określone budynkami, np. tylko z dwóch stron obiektami punktowymi; duże odległości między budynkami, tereny przechodnie
3	wnętrza osiedlowe dobrze określone w przestrzeni osiedla przez zorganizowaną kompozycję układu osiedlowego
4	wnętrza osiedlowe dobrze określone w przestrzeni osiedla przez zorganizowaną kompozycję układu osiedlowego oraz dodatkowo przez inne elementy architektoniczne lub zieleni
5	wnętrza osiedlowe dobrze określone w przestrzeni osiedla przez zorganizowaną kompozycję układu osiedlowego oraz dodatkowo przez inne elementy przestrzeni; segregacja parkingów od przestrzeni rekreacyjnych

Źródło: Opracowanie własne autorki.



## Przykłady analizowanych wnętrz osiedlowych

## Przykłady analizowanych wnętrz osiedlowych

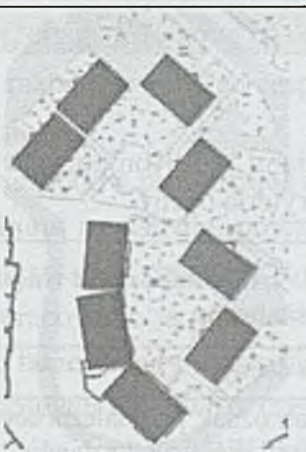
**Katowice, Os. Tysiąclecia**

Swobodny układ urbanistyczny osiedla nie wytworzył typowych wnętrz osiedlowych.

Obszary między blokami stanowią przestrzenie publiczne, dostępne dla każdego. Tereny te, w zależności od położenia w układzie osiedla oraz wielkości, wyposażone są w miejsca parkingowe, zieleni lub urządzenia rekreacji.

**Katowice, Os. im. I.J. Paderewskiego**

Wnętrza osiedlowe wytworzone zostały przez grzebieniowy układ bloków. Mają charakter liniowy, przechodni i powtarzalny, a wykorzystywane są na parkingi lub tereny rekreacyjne. Generalnie jednak obserwuje się zatłoczenie wnętrz samochodami.

**Katowice, Os. im. A. Zgrzebnioka**

Wnętrza osiedlowe nie mają powtarzalnego charakteru. Każde zbudowane jest w innym, swobodnym układzie, dostosowanym do uwarunkowań terenu (również pokopalnianego). Zaletą tych wnętrz jest ich głównie pieszy charakter i bogactwo zieleni.

**Leipzig, Os. Grünau**

Osiedle ma wnętrza o różnej wielkości, głównie w układzie meandrowym. Wnętrza tego typu oddzielają tereny wypoczynkowe od komunikacyjnych, dają poczucie terytorialności i prywatności.

Zródło: Opracowanie własne autorki.

## Podsumowanie uzyskanych wyników badań dla kryterium osiedlowe wnętrza urbanistyczne

- **Os. Tysiąclecia:** swobodny, parkowy układ nie wytworzył typowych, zwartych wnętrza urbanistycznych; tereny wokół bloków mają charakter publiczny.
- **Os. im. I.J. Paderewskiego:** wnętrza mają charakter otwarty, grzebieniowy; w układzie urbanistycznym są poprawnie opracowane, jednak w chwili obecnej chcąc sprostać zapotrzebowaniu osiedla w większości przechodzące przez nie ciągi piesze przeznaczone są na parkingi, co stwarza obniżenie ich jakości i zatłoczenie samochodami; tereny zielone występujące we wnętrzach nie stwarzają przestrzeni spotkań dla mieszkańców.
- **Os. im. A. Zgrzebnioka** ma wnętrza niejednorodne, w części osiedla od ul. Łabędziej bardziej rozległe i półotwarte, w niektórych dopuszcza się parkowanie samochodów, w części od ul. Kolibrów bardziej zwarte bez parkingów; wnętrza mają ogólnie przyjemny spacerowo-przechodni charakter.
- **Os. Grünau** ma określone długie, powtarzalne wnętrza meandrowe, gdzie występuje wyraźny podział na zewnętrzne strefy parkowania i wewnętrzne strefy wypoczynkowo-rekreacyjne.

### Ocena końcowa

W kontekście wnętrza osiedlowych najwyżej oceniono zostało Os. Grünau – 4 pkt., Os. im. Tysiąclecia przyznano 2 pkt., pozostałym osiedlom po 3 pkt.

Tabela 30

#### 4. Kompozycja urbanistyczna osiedla wraz z subkryteriami. 4.1. Kompozycja wnętrza osiedlowych. 4.1.1. Terytorialność/Kryteria oceny

4. Kompozycja urbanistyczna osiedla wraz z subkryteriami. 4.1. Kompozycja wnętrza osiedlowych. 4.1.1. Terytorialność/Kryteria oceny	
Ocena / pkt.	Przyjęte kryteria oceny
1	wnętrza osiedlowe nie są wytworzone, stąd brak oznak przynależności terenów do danych budynków mieszkalnych; brak identyfikacji społecznej z danym terytorium
2	wnętrza osiedlowe wytworzone w sposób niejednoznaczny, stąd terytoria określone w sposób niepełny (np. ogrodzone tylko z jednej strony), średni stopień zadbania, niekonkretna tożsamość, przynależność i identyfikacja
3	Wnętrza osiedlowe ograniczone budynkami mieszkalnymi; przestrzenie zadbane; wyposażenie terenów wspólnych dające szansę kontaktom społecznym (ławki, zieleń, mała architektura)
4	Wnętrza osiedlowe ograniczone budynkami mieszkalnymi oraz dodatkowo innymi elementami wskazującymi na przynależność terenu; przestrzenie zadbane; wyposażenie terenów wspólnych dające szansę kontaktom społecznym (ławki, zieleń, mała architektura)
5	Wnętrza osiedlowe ograniczone budynkami mieszkalnymi oraz dodatkowo innymi charakterystycznymi tylko dla tego terytorium elementami, wskazującymi na przynależność terenu; przestrzenie zadbane; wyposażenie terenów wspólnych dające szansę kontaktom społecznym (ławki, zieleń, mała architektura)

## Podsumowanie uzyskanych wyników badań dla kryterium terytorialność

- **Os. Tysiąclecia:** podsumowując zagadnienie terytorialności na osiedlu 1000-lecia można stwierdzić, że jest ono jasno i czytelnie określone, jeśli chodzi o funkcje usługowe, oświatowo-wychowawcze, rekreacyjne i parkingowe; natomiast poczucie terytorialności w stosunku do bloków mieszkalnych określić można w większości jako *terytorialność mentalną* mieszkańców („mój blok”), gdyż w przestrzeni urbanistycznej osiedla poczucie to jest zaburzone przez lokalizowanie funkcji publicznych w parterach bloków, brak uczynienia rzeczywistych terenów przynależnych do danego budynku. Podkreślić natomiast należy wysoki stopień zadbania terenów międzyblokowych, a nieprzynależnych do terytoriów usługowych.
- **Os. im. I.J. Paderewskiego:** na osiedlu terytorialność jest jasno i czytelnie określona poprzez jednakowe ukształtowanie wszystkich powtarzalnych wnętrz międzyblokowych (liniowe pasy bloków na dwóch dłuższych bokach każdego terytorium, zieleń na dwóch krótszych bokach), zabudowę Osiedla Przystań, zabudowę punktową wnętrza Sikorskiego 38-44 oraz ogrodzenia wszystkich znajdujących się na osiedlu obiektów usługowych.
- **Os. im. A. Zgrzebnioka:** w I części osiedla (od ul. Łabędziej) występują dwa obiekty ogrodzone płotem, w części II jeden obiekt ogrodzony; ponadto granice poszczególnych terytoriów wyznaczone są jasno przez:
  - grupy budynków mieszkalnych tworzących poszczególne wnętrza osiedlowe,
  - żywopłoty przydomowych ogródków,
  - place manewrowe przed zespołami wbudowanych garaży,
  - pasy zieleni,
  - grupy schodów prowadzące do 3 najnowszych budynków przy ul. Łabędziej.
- **Os. Grünau:** na osiedlu, prócz kilku bloków – punktowców, terytorialność wyznaczona jest przez zwarte i czytelnie rozplanowane poszczególne wnętrza osiedlowe; często wnętrza te opracowane są na tyle ściśle, że prowadzą do nich jedynie przejścia – bramy pod blokami; takie układy zapewniają jednoznaczne określenie terytorium przynależnego do poszczególnych bloków; w części WK 4 wyróżniono 9 zasadniczych terytoriów w części WK 5.1 – 1, w części WK 5.2 – 11; terytoria osiedlowe można określić jako zadbane, problem stanowią rozległe tereny po wyburzonych blokach oraz zarośnięty teren niedziałającej kolejki podmiejskiej, które pogłębiają dystans pomiędzy poszczególnymi budynkami i nie bywają logicznie zagospodarowane.

## Ocena końcowa

W zakresie zagadnienia terytorialności wnętrz Os. im. Tysiąclecia oceniono na 2 pkt., pozostałe osiedla uzyskały po 3 pkt.

4. Kompozycja urbanistyczna osiedla wraz z subkryteriami. 4.1. Kompozycja wewnątrz osiedlowych. 4.1.2. Prywatność/Kryteria oceny

4. Kompozycja urbanistyczna osiedla wraz z subkryteriami. 4.1. Kompozycja wewnątrz osiedlowych. 4.1. 2. Prywatność/Kryteria oceny	
Ocena / pkt.	Przyjęte kryteria oceny
1	brak oznak prywatności terenu
2	prywatność zaakcentowana tylko w niektórych częściach terenu wewnątrz, np. przez przybłokowe ogródki
3	prywatność zaakcentowana w całym wnętrzu osiedlowym, np. przez powtarzalne przybłokowe ogródki, informację wizualną
4	prywatność zaakcentowana w całym wnętrzu osiedlowym, np. przez urozmaicone przybłokowe ogródki, ale tworzące jedną całość kompozycyjną, świadcząca o przynależności terenu, informację wizualną, stojaki na rowery, inne elementy małej architektury,
5	prywatność zaakcentowana w całym wnętrzu osiedlowym, np. przez urozmaicone przybłokowe ogródki, ale tworzące jedną całość kompozycyjną, świadcząca o przynależności terenu, informację wizualną, stojaki na rowery, inne elementy małej architektury, specjalne opracowanie posadzek wnętrza osiedlowego

Źródło: Opracowanie własne autorki.

#### Podsumowanie uzyskanych wyników badań dla kryterium: prywatność

- **Os. Tysiąclecia:** zasadniczo osiedle ma ograniczone poczucie prywatności, spotęgowane brakiem wytworzenia wewnątrz urbanistycznych; większość terenu osiedlowego ma otwarty, parkowy charakter; o poczuciu prywatności poszczególnych miejsc świadczą ogrodzenia (usługi, obiekty oświaty, służby zdrowia, place zabaw itp.), a przy blokach parkingi, kolorowe pojemniki do segregacji śmieci i gdzieś tam przybłokowe ogródki.
- **Os. im. I.J. Paderewskiego:** poczucie prywatności i przynależności danego terenu do poszczególnych kwartałów jest określona przede wszystkim rozwiązaniami urbanistycznymi, wyposażeniem poszczególnych wewnątrz, które jednak nie zawsze w sposób klarowny, a raczej intuicyjny spełniają swoją rolę, stąd można zaobserwować gradację prywatności na korzyść nieprzejezdnych wewnątrz osiedlowych.
- **Os. im. A. Zgrzebnioka:** poczucie prywatności ze względu na niedużą skalę zarówno poszczególnych części terenu osiedlowego, jak i niewysokich budynków mieszkalnych oraz sposób ukształtowania wewnątrz urbanistycznych jest dosyć wysokie i określone przez czynniki wymienione w punkcie dotyczącym terytorialności; dodatkowo, wnętrza urbanistyczne stwarzają możliwość kontroli ich terenu przez mieszkańców.
- **Os. Grünau:** pomimo rozległości (lub długości) niektórych wewnątrz osiedlowych prywatność na osiedlu zapewniona jest przez zastosowane urbanistyczne układy bloków (liniowy, meandrowy), które dodatkowo są wyposażone w przejścia pod blokami, stwarzają poczucie przynależności terytorialnej, prywatności i domowości; o wysokim poczuciu bezpieczeństwa świadczy też swobodne wieszanie prania na specjalnie do tego celu przygotowanych wieszakach; ponadto, układy bloków sprzyjają wygodnej obserwacji wewnątrz

osiedlowych przez mieszkańców; strefy wejściowe często bywają wyposażone w małe przybłokowe ogródki, których długość wyznaczają przeważnie biegi schodów prowadzące do poszczególnych klatek lub zewnętrzne pionowe windy; w niektórych strefach wejściowych znajdują się również parkingi (metalowe lub betonowe) dla rowerów.

### Ocena końcowa

W zakresie zagadnienia prywatności najwyższą ocenę – 4 pkt. uzyskały: osiedle Grünau i osiedle im. A. Zgrzebnioka. Natomiast osiedlu: im. I. J. Paderewskiego przyznano 3 pkt. i im. Tysiąclecia 2 pkt.

Tabela 32

#### 4. Kompozycja urbanistyczna osiedla wraz z subkryteriami. 4.2. Czytelność układu przestrzennego osiedla według teorii Kevina Lyncha/Kryteria oceny

4. Kompozycja urbanistyczna osiedla wraz z subkryteriami. 4.2. Czytelność układu przestrzennego osiedla wg teorii K. Lyncha/Kryteria oceny	
Ocena/pkt.	Przyjęte kryteria oceny
1	brak spełnienia założeń teorii, takich jak: występowanie w przestrzeni osiedla krawędzi, węzłów, ścieżek, landmarków, dzielnic
2	częściowe spełnienie założeń teorii (występują tylko niektóre obiekty - dominanty)
3	całościowe spełnienie założeń teorii, tzn. na osiedlu występują wszystkie wymienione w teorii elementy: krawędzie, węzły, ścieżki, landmarki, dzielnice

Źródło: Opracowanie własne autorki.



### Podsumowanie uzyskanych wyników badań dla kryterium czytelność układu przestrzennego osiedla według teorii Kevina Lyncha

- **Os. im. Tysiąclecia:** osiedle ma wszystkie elementy wyróżnione w teorii Kevina Lyncha.
- **Os. im. I.J. Paderewskiego:** osiedle spełnia zasady teorii Kevina Lyncha, ale z zastrzeżeniem, że ze względu na zatłoczenie samochodami niektórych wewnątrz osiedlowych, odbiór wizualny tych terenów może być zaburzony.
- **Os. im. A. Zgrzebnioka:** ze względu na budowę osiedla nie wyróżnia się w przestrzeni zasadniczych landmarków oraz węzłów; osiedle spełnia teorię Kevina Lyncha w sposób niedostateczny.
- **Os. Grünau:** osiedle ma wszystkie elementy wyróżnione w teorii Kevina Lyncha.

### Ocena końcowa

W kontekście przeprowadzonej analizy okazuje się, że warunki teorii Kevina Lyncha najlepiej spełniają trzy osiedla: im. Tysiąclecia, im. I.J. Paderewskiego w Katowicach oraz Grünau w Lipsku i otrzymują po 3 pkt., a osiedle im. A. Zgrzebnioka 2 pkt.

#### Znaki szczególne (landmarki)



Błoki-kukurydze  
Os. im. Tysiąclecia



Pomnik Żołnierza Śląskiego  
Os. Im. I J. Paderewskiego



Ścianka wspinaczkowa  
Os. Grunau

Fot. 59. Przykłady znaków szczególnych na badanych osiedlach mieszkaniowych

Photo. 59. Examples of landmarks at the discussed housing estate

Źródło: Opracowanie i zdjęcia własne autorki.

Tabela 33

## 5. Parkingi/Kryteria oceny

5. Parkingi/Kryteria oceny	
Ocena/pkt.	Przyjęte kryteria oceny
1	brak specjalnie wydzielonych miejsc parkingowych; miejsca parkingowe organizowane samowolnie przez mieszkańców (często na terenach zielonych, co obniża ich wielkość poniżej poziomu 25%)
2	niewystarczająca liczba miejsc parkingowych i nie ustalona wg obowiązujących aktualnie przepisów (liczba miejsc ustalona wg przepisów obowiązujących w czasie budowy osiedla – dla osiedli polskich); brak ingerencji w tereny zielone lub ingerencja pod kontrolą
3	liczba miejsc parkingowych ustalona wg obowiązującego współcześnie prawa, parkingi nowe budowane bez ograniczenia terenów zielonych poniżej wymaganej aktualnie powierzchni 25%, ingerencja pod kontrolą; istnienie miejsc parkingowych dla pojazdów osób niepełnosprawnych

Źródło: Opracowanie własne autorki.

## Podsumowanie uzyskanych wyników badań dla kryterium parkingi

Na wszystkich polskich osiedlach zaobserwowano niewystarczający wskaźnik miejsc parkingowych na jedno mieszkanie (1/1).

- **Os. Tysiąclecia:** 0,4/1 (pojawily się stojaki na rowerowy przy wejściach do niektórych bloków)
- **Os. im. I.J. Paderewskiego:** 0,28/1
- **Os. im. A. Zgrzebnioka:** 0,7/1 i przyznano po 2 pkt.
- **Os. Grünau:** ze względu na wyburzenia i pustostany nie brakuje miejsc parkingowych dla samochodów, a także zorganizowane są stojaki na rowery w większości stref wejściowych do bloków oraz na terenach ogólnosiedlowych, przyznano 3 pkt.

## Ocena końcowa

Jedynie osiedle Grünau ma dostateczną liczbę miejsc parkingowych dla samochodów i rowerów, ocena - 3 pkt.



Tabela 34

## 6. Zieleń wraz z subkryteriami 1- 4/Kryteria oceny

6. Zieleń wraz z subkryteriami 1-4/Kryteria oceny (wszystkie rodzaje zieleni)	
Ocena/pkt.	Przyjęte kryteria oceny
1	brak występowania lub całkowite niespełnianie określonej roli (izolacyjna, rekreacyjna, wyznaczająca granice terytoriów itp.), wysoki stopień zaniedbania; anektowanie terenów zielonych na parkingi jest pow. poniżej 25%
2	niedostateczny stopień (brak nasadzeń lub przerzedzenia) spełniania określonych wymagań (izolacyjna, rekreacyjna, wyznaczająca granice terytoriów itp.); średni stopień zadbania; anektowanie terenów zielonych na parkingi obniżające jest pow. poniżej 25%
3	podstawowy stopień spełniania wymagań (izolacyjna, rekreacyjna, wyznaczająca granice terytoriów itp.), dostateczna ilość zieleni niskiej i wysokiej, dostatecznie zadbaną; anektowanie terenów zielonych na parkingi pod kontrolą
4	ponadpodstawowy stopień spełniania wymagań, wysoki stopień zadbania, anektowanie terenów zielonych na parkingi pod kontrolą
5	ponadpodstawowy stopień spełnienia wymagań, wysoki stopień zadbania, układy zieleni specjalnie zaprojektowane z uwzględnieniem pór roku, kolorystyki, pokrojów, przeznaczenia; anektowanie terenów zielonych na parkingi pod kontrolą

Zródło: Opracowanie własne autorki.

### Podsumowanie uzyskanych wyników badań dla kryterium zieleni wraz z subkryteriami

Badając problem zieleni na poszczególnych osiedlach, wprowadzono jej następujący podział:

#### 6.1. zieleni izolująca od hałasu zewnętrznego i 6.2. zieleni izolacyjna przy śmietnikach

- **Os. Tysiąclecia** ma nierównomierny pas zieleni izolacyjnej, najbardziej problematyczna jest tu niedostateczna ochrona przed hałasem dochodzącym od ul. Chorzowskiej; pozostała część osiedla jest bardzo dobrze chroniona; zabudowa osiedla jest także cofnięta od linii przebiegu głównych dróg tranzytowych lub dodatkowo chroniona obiektami użyteczności publicznej; rzadko występuje zieleni izolacyjna przy śmietnikach ze względu na ich nowoczesny charakter lub brak miejsca wokół; powierzchnia terenów zielonych 98,32 ha, w tym zieleni izolacyjna: 6,12 ha.
- **Os. im. I.J. Paderewskiego** ma bardzo dobrze zorganizowaną zieleni izolacyjną w miejscach wzmożonego hałasu przy autostradzie A4; pewien brak zieleni obserwuje się przy ul. Granicznej; zieleni izolacyjna przy śmietnikach występuje często i jest równie dobrze zaprojektowana; powierzchnia terenów zielonych 17, 57 ha, w tym zieleni izolacyjna – 6,2 ha.

- **Os. im. A. Zgrzebnioka** szczyli się bardzo dobrą izolacją z zieleni zarówno od stref komunikacyjnych, jak i przy śmietnikach; powierzchnia terenów zielonych 6 ha, w tym zieleni izolacyjna – 3,37 ha.
- **Os. Grünau** ma dobrze zaprojektowaną izolację z zieleni przy strefach komunikacyjnych oraz przy śmietnikach.

#### Ocena końcowa

Pod względem zieleni izolacyjnej wszystkie osiedla zostały ocenione jednakowo wysoko - 4 pkt.

#### 6.3. Zieleni rekreacyjna urządzona

- **Os. Tysiąclecia:** występuje głównie na placach zabaw, przy stolikach szachowych, na skwerach, wzdłuż alei pieszych na górnym i dolnym osiedlu, w donicach przed budynkami i przedstawia generalnie zadbane i urozmaicony (poprzycinane drzewa i krzewy, przyciężona trawa, nowe wiosenne nasiewy) charakter; dodatkowo osiedle ma rzeźby (m.in. pawi) skonstruowane z kolorowych roślin.
- **Os. im. I.J. Paderewskiego:** jednolita struktura zieleni wewnętrznej, przewaga zieleni wysokiej nad niską, dająca poczucie otwierania perspektywy, brak niskich krzaków zamykających i skracających perspektywę wewnątrz; różne pokroje i gatunki drzew, czasem zauważalny brak uporządkowania.
- **Os. im. A. Zgrzebnioka:** obie części osiedla poszczycić się mogą bogactwem gatunków zarówno zieleni wysokiej, jak i niskiej, iglastej i liściastej; w strefach bezpośrednio przy budynkach obserwuje się przydomowe ogródki z niską zielenią ozdobną oraz przyciętymi żywopłotami.
- **Os. Grünau:** charakterystyczną cechą zieleni urządzonej na całym osiedlu jest przewaga zieleni wysokiej nad niską, zamykanie perspektyw krzakami wyższymi od wzrostu przeciętnego człowieka, rozległe tereny trawników, budowanie izolacji wizualnej ścieżek pieszych pomiędzy układami bloków i w okolicach parkingów (np. przy Offenburger Strabe) – co stwarza brak poczucia bezpieczeństwa; pozytywną cechą zieleni urządzonej jest zaprojektowanie w niektórych wnętrzach grup zieleni wysokiej, co stwarza prześwity i zwiększa pole widzenia we wnętrzu.

#### Ocena końcowa

Pod względem oceny zieleni rekreacyjnej urządzonej obserwuje się zasadnicze różnice: osiedla: im. Tysiąclecia uzyskało ocenę najwyższą - 5 pkt., im. A. Zgrzebnioka - 4 pkt., pozostałe osiedla im. I.J. Paderewskiego i Grünau po 3 pkt.

#### 6.4. Zielen rekreacyjna nieurządzona, wyznaczająca granice terytoriów

- **Os. Tysiąclecia:** od strony zewnętrznej osiedle porośnięte jest niemal całkowicie przez zielen wyznaczającą granice terytorium, jednak z różnym natężeniem: w części od strony DTŚ przerwy na staw Maroko i kościół, od strony ul. Chorzowskiej mniejsze nasadzenia vis à vis Wesołego Miasteczka; wewnątrz osiedla do zieleni wyznaczającej granice terytoriów można zaliczyć zielen niską – krzaki – przy płotach nowych placów zabaw (Aleja Księżnej Jadwigi Śl., ul. Piastów, Aleja H. Pobożnego) i wysoką – drzewa przy szkołach i żłobkach; problem stanowi nieużytek zielony przy przewiazce pętli komunikacyjnej łączącej osiedle górne z dolnym; teren ten nie stanowi jednak własności spółdzielczej.
- **Os. im. I.J. Paderewskiego:** granice większości (oprócz Osiedla Przystań) wyróżnionych wewnątrz osiedlowych tworzących odrębne terytoria odgrrodzone w sposób czytelny zielenią wysoką i niską.
- **Os. im. A. Zgrzebnioka:** zarówno w części I, jak i II osiedla obserwuje się występowanie zieleni wysokiej na obrzeżach terytoriów głównych; większe skupiska zieleni występują od strony ul. Zgrzebnioka, Kormoranów, Kościuszki.
- **Os. Grünau:** zasadniczo wnętrza osiedlowe oraz parkingi wyodrębnione są różnymi rodzajami zieleni, zastrzeżenia budzi natomiast jakość jej utrzymania (brak przycinek, rozrost zbyt chaotyczny i niekontrolowany).

#### Ocena końcowa

W ocenie zieleni rekreacyjnej nieurządzonej ze względu na jej stopień zadbania najwyższe noty uzyskały osiedla Tysiąclecia i im. A. Zgrzebnioka po 4 pkt., im. I.J. Paderewskiego - 3 pkt. i Grünau tylko 2 pkt.

#### Przykłady zieleni osiedlowej



Zielen izolacyjna od hałasu  
Os. Im. I. J. Paderewskiego



Zielen przy śmietnikach  
Os. Im. A. Zgrzebnioka



Zielen urządzona  
Os. Im. Tysiąclecia



Zielen nieurządzona  
Os. Grünau

Fot. 60. Przykłady analizowanych typów zieleni na badanych osiedlach

Photo. 60. Examples of analyzed types of greenery at the discussed housing estate

Źródło: Opracowanie i zdjęcia własne autorki.

Tabela 35

## 7. Place zabaw i tereny rekreacji\*/Kryteria oceny

7. Place zabaw i tereny rekreacji/Kryteria oceny	
Ocena/pkt.	Przyjęte kryteria oceny
1	brak występowania placów zabaw i terenów sportowych lub wysoki stopień zaniechania i dewastacji
2	mała liczba podstawowych zabawek (piaskownica, huśtawka) w stosunku do powierzchni placu, zła organizacja urządzeń na placu zabaw, średni stopień zadbania, brak nawierzchni bezpiecznych (piasku, świeżo zasianej trawy, posadzek specjalnych) lub ich zaniedbanie
3	podstawowy stopień spełniania wymagań, dostateczna liczba różnorodnych zabawek w stosunku do powierzchni placu, występowanie zadbanych nawierzchni bezpiecznych (piasku, świeżo zasianej trawy, posadzek specjalnych)
4	ponadpodstawowy stopień spełniania wymagań, wprowadzenie urządzeń dla dzieci niepełnosprawnych, występowanie zadbanych nawierzchni bezpiecznych (piasku, świeżo zasianej trawy, posadzek specjalnych)
5	ponadpodstawowy stopień spełnienia wymagań, wysoki stopień zadbania, wprowadzenie urządzeń dla dzieci niepełnosprawnych, występowanie zadbanych nawierzchni bezpiecznych (piasku, świeżo zasianej trawy, posadzek specjalnych), występowanie urządzeń outdoor fitness dla dorosłych, monitoring placu

Zródło: Opracowanie własne autorki.

\* Place zabaw i tereny rekreacji dla osób dorosłych proponuje się rozpatrywać niezależnie od kryterium zieleni, aby uzyskać osobne wyniki ocen tego czynnika.

### Podsumowanie uzyskanych wyników badań dla kryterium place zabaw dla dzieci i tereny rekreacji dla osób dorosłych

- **Os. Tysiąclecia:** na osiedlu wyodrębniono 3 duże ogrodzone place zabaw, monitorowane, wyposażone w szeroką ofertę urządzeń w tym również dla dzieci niepełnosprawnych, umieszczone na bezpiecznych posadzkach, oraz 3 mniejsze place zabaw: dwa ogrodzone, jeden otwarty. Dodatkowo, osiedle wyposażone jest w 3 boiska do koszykówki i siatkówki mające ogrodzenie i stałe równe nawierzchnie oraz dwa zespoły urządzeń typu outdoor fitness dla osób dorosłych; wszystkie place zabaw dla dzieci i rekreacji dla osób dorosłych przejawiają wysoki stopień organizacji, zadbania i profesjonalizmu.
- **Os. im. I.J. Paderewskiego:** przestrzeń osiedlowa wyposażona jest w 9 miejsc przeznaczonych do zabaw dla dzieci; w ofercie tej tylko jeden plac jest ogrodzony i wysoce zadbane; 2 stanowią tylko pojedyncze huśtawki lub piaskownica i huśtawka. We wszystkich tych miejscach nie zastosowano ani razu specjalnych nawierzchni bezpiecznych pod urządzeniami (ewentualnie piasek, lecz nieuporządkowany lub trawa, która ulega szybkiemu wydeptaniu), ani jeden obiekt nie został także przystosowany dla dzieci niepełnospraw-

nych; brak również urządzeń rekreacyjnych dla osób dorosłych poza stołami do ping-ponga; place zabaw w większości przypadków stanowią tereny przechodnie.

- **Os. im. A. Zgrzebnioka:** osiedle ma dwa otwarte miejsca rekreacji dla dzieci: jeden większy plac wyposażony w urządzenia drewniane na posadzkach piaszczystych i plastikowe na posadzkach bezpiecznych oraz drugi, na który składa się tylko jedna duża piaskownica; dodatkowo, osiedle wyposażone jest w boisko do piłki siatkowej i koszykówki oraz stół do ping-ponga; w stosunku do wielkości osiedla ta liczba urządzeń sportowych jest wystarczająca, ale obserwuje się brak urządzeń dla dzieci niepełnosprawnych.
- **Os. Grünau:** na badanym terenie zaobserwowano 10 miejsc przeznaczonych do rekreacji, w tym: 7 placów zabaw wyposażonych w urządzenia pojedyncze lub ich grupy, 1 ściankę wspinaczkową, 2 boiska; miejsca te urządzone są w sposób tradycyjny, często mają drewniane rzeźby lub zabawki, umieszczone zasadniczo na posadzkach trawiastych lub piaszczysto-żwirowych; brak monitoringu, ogrodzeń i urządzeń dla dzieci niepełnosprawnych.

### Ocena końcowa

Najwyższą notę uzyskało osiedle Tysiąclecia – 5 pkt., osiedla im. I.J. Paderewskiego, im. A. Zgrzebnioka i Grünau – 3 pkt.

#### Place zabaw



Os. Im. Tysiąclecia



Os. Im. I. J. Paderewskiego



Os. Im. A. Zgrzebnioka



Os. Grünau

Fot. 61. Przykłady analizowanych placów zabaw na badanych osiedlach  
 Photo. 61. Examples of analyzed types of playgrounds at the discussed housing estate  
 Źródło: Opracowanie i zdjęcia własne autorki.

## Przykłady nowoczesnego wyposażenia terenów rekreacyjnych

## Przykłady nowoczesnego wyposażenia terenów rekreacyjnych

		
Huśtawki linowe umieszczone na bezpiecznych posadzkach	Urządzenie linearne na posadzce piaszczystej	Domek-zjeżdżalnia z podjazdem dla dzieci na wózkach
		
Zespół domków zjeżdżalni wraz ze pochylnią wspinaczkową na posadce piaszczystej	Urządzenie wspinaczkowe Aztec Adventure Horizontal 4 na piaszczystej posadce	Tablice do rysowania. Dodatkowo można stosować tablice do nauki Braille'a dla dzieci
		
Zespół urządzeń siłowni zewnętrznej	Urządzenie - wyciskanie siedząc	Urządzenie - prostownik pleców
		
Skatepark	Boisko	Scieżka rowerowa

Zródło: Katowice, Os. im. Tysiąclecia. Zdjęcia i opracowanie własne autorki.



Fot. 62. Katowice, Os. im. A. Zgrzebnicka, przykład analizy zieleni i placów zabaw  
Photo. 62. Katowice, A. Zgrzebnick estate, example of analyse of greenery and playgrounds  
Źródło: Analiza wykonana w ramach praktyki do projektu UE7/Rar-3/2011.

Tabela 37

## 8. Infrastruktura/Kryteria oceny

8. Infrastruktura/Kryteria oceny	
Ocena/pkt.	Przyjęte kryteria oceny
1	brak infrastruktury na osiedlu, duże oddalenie osiedla od zewnętrznych obiektów infrastrukturalnych
2	infrastruktura występuje w stopniu niewystarczającym, jest sporadycznie i nielogicznie rozmieszczona, co utrudnia dostęp do niej wszystkim mieszkańcom
3	infrastruktura spełnia podstawowe oczekiwania mieszkańców w zakresie potrzeb codziennych (głównie spożywczych) i rozmieszczona jest równomiernie na terenie osiedla
4	infrastruktura spełnia ponadpodstawowe oczekiwania mieszkańców w zakresie handlowo-usługowym oraz ze względu na swoją ilość i jakość daje możliwość wyborów alternatywnych, jest równomiernie rozmieszczona na osiedlu, istnieje też infrastruktura społeczna (ośrodki kultury z ofertą dla mieszkańców w każdym wieku)
5	infrastruktura spełnia ponadpodstawowe oczekiwania mieszkańców w zakresie handlowo-usługowym oraz ze względu na swoją ilość i jakość daje możliwość wyborów alternatywnych, jest równomiernie rozmieszczona na osiedlu, istnieje też infrastruktura społeczna (ośrodki kultury z ofertą dla mieszkańców w każdym wieku) oraz funkcje sacrum (kościół, kaplice)

Zródło: Opracowanie własne autorki.

### Podsumowanie uzyskanych wyników badań dla kryterium infrastruktura osiedlowa

- **Os. Tysiąclecia** ma zarówno infrastrukturę w postaci dwukondygnacyjnych pawilonów handlowych (3 obiekty) wybudowanych w czasie powstawania osiedla, jak i obiektów współczesnych, takich jak: punkty usługowo-handlowe w parterach niektórych budynków mieszkalnych, obiekty wolnostojące: Lidl, Aldi, McDonalds, zgrupowanie obiektów handlowych, banków i restauracji przy ul. Zawiszy Czarnego oraz w jej okolicy, warsztaty samochodowe, targ na wolnym powietrzu przy ul. Chrobrego, obiekty sacrum (dwa kościoły: pw. Podwyższenia Krzyża Świętego i Matki Bożej Uzdrawienia Chorych na Tysiącleciu Dolnym i pw. Matki Boskiej Piekarskiej na Tysiącleciu Górnym, oba projektu arch. H. Buszko i arch. A. Franty), obiekty społeczne: Spółdzielczy Ośrodek Kultury (SOK) przy ul. Zawiszy Czarnego oferujący zajęcia w 24 działach zainteresowań; osiedle ma też 3 szkoły, 2 przedszkola (1 w bloku deweloperskim, prywatne), 7 żłobków, 9 kawiarni i 4 restauracje oraz 2 ośrodki zdrowia i 5 aptek (w tym jedna całodobowa); na jego terenie znajduje się też siedziba pogotowia ratunkowego, komisariat policji oraz ośrodek rehabilitacyjno-oświatowy Katowickiej Fundacji Pomocy Dzieciom Kalekim (Niepełnosprawnym), do której SM Piast przystąpiła w 1997 roku.



- **Os. im. I.J. Paderewskiego:** główny typ usług w części osiedla między ul. Sikorskiego i ul. Graniczną to obiekty rozmieszczone w parterach budynków mieszkalnych; pozostałe obiekty infrastrukturalne, występujące w tej części osiedla, to szkoła wraz z terenami sportowymi, ośrodek zdrowia, administracja osiedla, restauracja; w części osiedla między ul. Graniczną a ul. Sowińskiego usługi również występują w parterach obiektów mieszkalnych oraz pawilonie handlowym (sklepy, kawiarnia i restauracja); dodatkowo w tej części osiedla zlokalizowany jest targ na wolnym powietrzu; oprócz tego osiedle ma 3 żłobki (1 państwowe, 2 prywatne), 3 przedszkola, 1 szkołę oraz ofertę społeczną w postaci Klubu Osiedlowego „Rezonans” z kilkunastoma sekcjami; osiedle nie ma obiektów sakralnych.
- **Os. im. A. Zgrzebniocka:** infrastruktura osiedla jest dosyć uboga, składa się głównie z kilku obiektów umieszczonych w parterach budynków mieszkalnych oraz jednego małego wolnostojącego punktu handlowego przy ul. Gawronów; bezpośrednio przy terenie osiedlowym znajduje się obiekt sakralny, kościół pw. św. Michała Archanioła; ocena infrastruktury osiedlowej została także wsparta wynikami ankiety przeprowadzonej wśród mieszkańców osiedla w ramach projektu UE7/Rar-3/2011 (zobacz: Aneks).  
**Pytanie 6 B. Co się pogorszyło w otoczeniu waszego budynku lub w tej części osiedla?**  
 Najbardziej rażącym problemem jest **zły stan infrastruktury na Os. im. A. Zgrzebniocka** – co podało aż **44,4%** mieszkańców – potwierdzają ten fakt także obserwacje własne autorki i wywiad w administracji SM im. A. Zgrzebniocka.
- **Os. Grünau:** ma dobrą ofertę usługowo-handlową, w tym: mniejsze sklepy i punkty usługowe przy Stuttgarter Allee w części WK 4 i WK 5.2, największą w Lipsku galerię handlową Allee Center oraz małe centrum handlowe w nowym kompleksie mieszkalnym w WK 5.2, sklep Lidl w WK 5.1; oprócz tego na analizowanym terenie zlokalizowane są: ośrodki zdrowia, szkoły, przedszkola i żłobki; z kompleksem WK 4 graniczy klinika Saint Georg w Parku Roberta Kocha od strony wschodniej, a od zachodniej posesja kościoła St. Martin przy Kolpingweg 1; zastrzeżenia może budzić nierównomierny sposób rozmieszczenia usług, grupujący je głównie w centralnej części osiedli WK 4, WK 5.2 i WK 5.1, przewaga usług edukacyjnych i sportowych nad usługami codziennymi oraz zamykanie mniejszych sklepików, wynikające głównie z restrukturyzacji i wyludnia się osiedla.

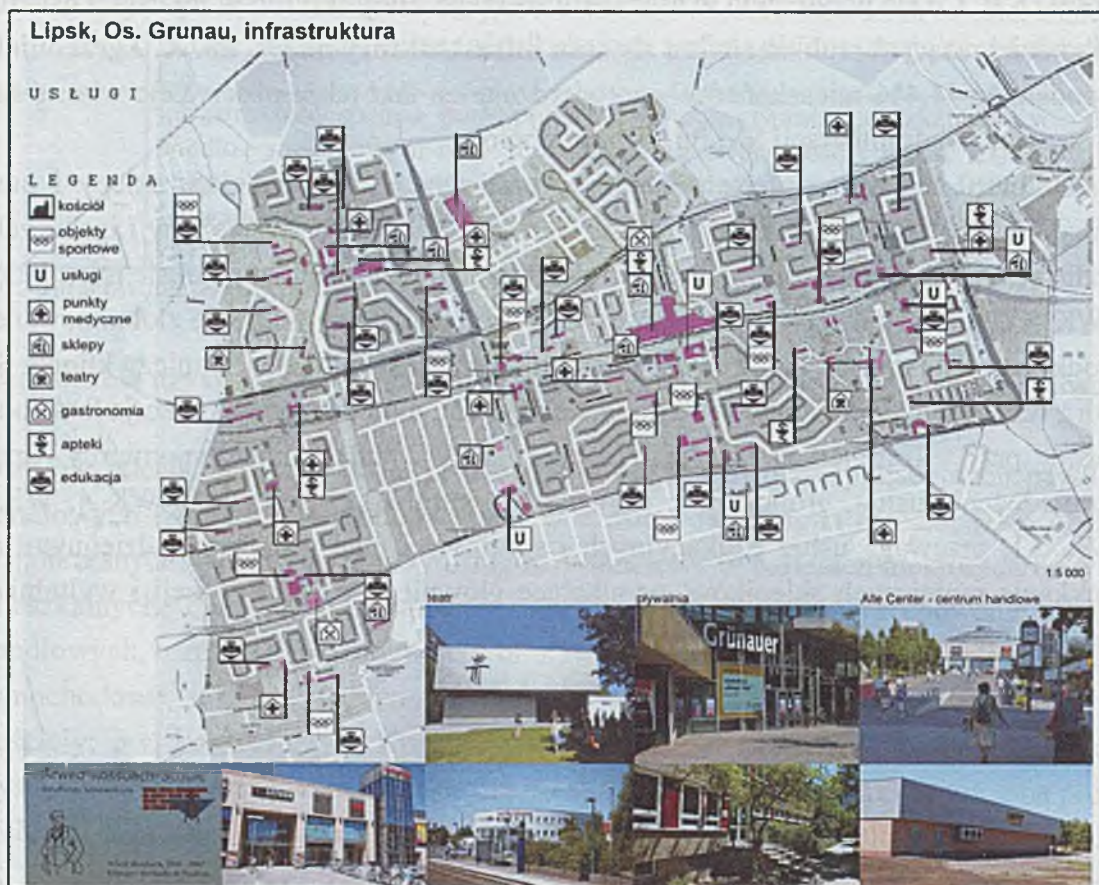
Powierzchnie zabudowy usług podstawowych na badanych osiedlach

Nazwa osiedla	Powierzchnia zabudowy usług podstawowych
Os. Tysiąclecie	7,77 ha
Os. Paderewskiego	0,2 ha
Os. Zgrzebnioka	brak
Os. Grünau	19 ha

Źródło: Opracowanie własne autorki.

### Ocena końcowa

W zakresie infrastruktury najwyższą notę - 5 pkt. - uzyskało osiedle im. Tysiąclecia, osiedla: Paderewskiego - 4 pkt., Grünau - 3 pkt. i im. A. Zgrzebnioka tylko 2 pkt.



Fot. 63. Lipsk, Os. Grünau, przykład analizy infrastruktury na schemacie osiedla

Photo. 63. Lipsk, Grünau Estate, example of analyze of infrastructure at the scheme of the estate

Źródło: Analiza wykonana w ramach praktyki do projektu UE7/Rar-3/2011.

Tabela 39

## 9. Bezpieczeństwo/Kryteria oceny

9. Bezpieczeństwo/Kryteria oceny	
Ocena/pkt.	Przyjęte kryteria oceny
1	tereny osiedlowe wykazują duży stopień zaniedbania, są nieoświetlone i nie-monitorowane, pozbawione kontroli społecznej, występuje przewaga miejsc nieprzyjaznych nad przyjaznymi
2	występuje równowaga miejsca nieprzyjaznych i przyjaznych, częściowa kontrola społeczna i częściowy monitoring (np. tylko budynków, a nie terenu osiedlowego)
3	występuje przewaga miejsc przyjaznych nad nieprzyjaznymi, monitoring, kontrola społeczna, podstawowy stopień zadbania terenów osiedlowych, osiedle może mieć własny komisariat policji

Źródło: Opracowanie własne autorki.

### Podsumowanie uzyskanych wyników badań dla kryterium: bezpieczeństwo

- **Os. im. Tysiąclecia:** zasadniczo osiedle odbierane jest jako teren przyjazny i zadbane, co wykazały badania eksperckie oraz ankietowe; natomiast miejsca postrzegane jako nieprzyjazne i zaniedbane to głównie tereny peryferyjne osiedla, ale leżące już poza główną pętlą komunikacyjną, tereny za pawilonami handlowo-usługowymi przy ul. Ułańskiej w stronę parku i ul. Chrobrego (Lidl) oraz te w przestrzeni osiedlowej, które nie należą do SM „Piast”, m.in.: okolice pogotowia ratunkowego, tunele prowadzące do Parku Śląskiego, teren zielony przy rondzie – przeważnie pomiędzy osiedlem górnym i dolnym; wybrane tereny osiedla (place zabaw) podlegają monitoringowi; dodatkowo osiedle wspólnie z policją realizuje program PARTNER, polegający na aktywizowaniu pracowników spółdzielni oraz mieszkańców do większej dbałości o bezpieczeństwo, mienie własne i spółdzielcze; na terenie osiedla zlokalizowany jest Komisariat Policji nr 7, powstanie którego postulowali sami mieszkańcy, czujący zagrożenie ze strony osób obcych odwiedzających Park Śląski oraz kibiców; ze względu na usytuowanie i kształt budynków istnieje kontrola społeczna głównie przestrzeni zlokalizowanych na osi wschód-zachód<sup>285</sup>.
- **Os. im. I.J. Paderewskiego:** podlega pod Komisariat Policji nr I mieszczący się przy ul. Żwirki Wigury 28, czyli poza terenem osiedlowym; przestrzeń osiedla generalnie należy do miejsc bezpiecznych głównie ze względu na nasycenie zabudowaniami i wykorzystaniem terenów między osiedlowych na parkingi, co generuje duży ruch mieszkańców oraz kontrolę społeczną; do miejsc pozbawionych kontroli społecznych można

<sup>285</sup> Analizy terenowe pogłębione zostały wywiadem w Komendzie Miejskiej Policji w Katowicach dotyczącym stanu bezpieczeństwa i prewencji na wybranych osiedlach katowickich, B. Komar, B. Kucharczyk-Brus, Wywiad w KMP w Katowicach, 27.04.2011.

zaliczyć teren peryferyjny przy ekranie dźwiękowym autostrady A4 Kraków-Wrocław w okolicach kładki pieszej w kierunku Muchowca i Trzech Stawów, ciąg pieszy pomiędzy terenem szkoły a pomnikiem Żołnierza Śląskiego, zaplecza obiektów usługowych.

- **Os. im. A. Zgrzebnioka:** podlega pod Komisariat Policji nr IV mieszczący się przy ul. Policyjnej 7, czyli poza terenem osiedlowym; przestrzeń osiedla jest wysoce nasycona różnego rodzaju zielenią zwłaszcza średnią i wysoką, która niestety nocami tereny przyjazne za dnia zmienia w miejsca zacienione, które mogą być postrzegane jako niebezpieczne (plac zabaw, teren boisk, północna część osiedla przy przystankach, zieleń wysoka przy ul. Zgrzebnioka); za niebezpieczne postrzegane są też ścieżki przy ślepych ścianach budynków, garaże przy ul. Łabędziej, tunel łączący osiedle z Parkiem im. T. Kościuszki.
- **Os. Grünau:** wielkie i często puste przestrzenie międzyblokowe (tereny w okolicy ścianki wspinaczkowej na WK 4, przy nieczynnej trasie kolejki miejskiej, tereny po wyburzonych blokach na WK 5.2) powodują poczucie dezintegracji; problematyczne są także ciągi piesze zwłaszcza w częściach WK 5.2 i WK 5.1, obrośniętych wysokimi krzakami, które utrudniają widoczność i ocenę sytuacji. Główna część osiedla zlokalizowana przy Stutgarten Allee należy natomiast do miejsc zadbanych, jasnych i bezpiecznych; kontrolę społeczną mają tereny z większą koncentracją zabudowy oraz przede wszystkim półprywatne wnętrza urbanistyczne; tereny zaniedbane obserwuje się na peryferiach WK 5.1.

#### Ocena końcowa:

W ocenie bezpieczeństwa notę 3 pkt. uzyskały osiedla im. Tysiąclecia i im. Paderewskiego, pozostałe po 2 pkt.

#### Przykłady potencjalnych miejsc nieprzyjaznych



Os. Im. Tysiąclecia

Os. Im. I J. Paderewskiego

Os. Im. A. Zgrzebnioka

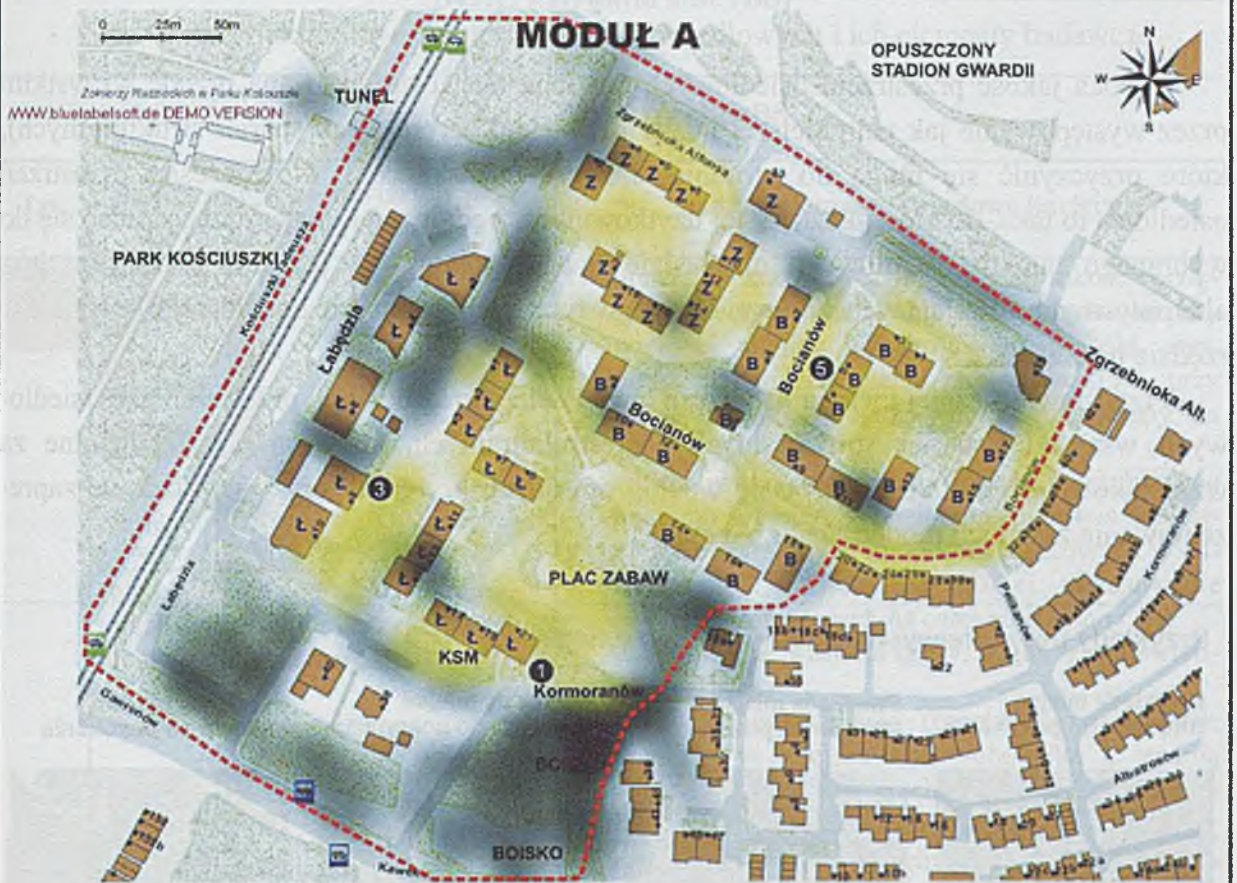
Os. Grunau

Fot. 64. Przykłady terenów uznanych za nieprzyjazne na badanych osiedlach

Photo. 64. Examples of the zone that are considered hostile at the discussed estates

Źródło: Opracowanie i zdjęcia własne autorki.

## Katowice, Os. Im. A. Zgrzebnicka, analiza kontroli społecznej



- miejsca z wysoką kontrolą społeczną
- miejsca z niską kontrolą społeczną

● Łąbedzia 15-21



● Zgrzebnicka 2



● Zgrzebnicka 2



● Bocianów 8-14



● Łąbedzia



● Łąbedzia 8-10



● Łąbedzia 8



● Zgrzebnicka-Bocianów



Fot. 65. Katowice, Os. im. A. Zgrzebnicka, moduł A, przykład analizy kontroli społecznej

Photo. 65. Katowice, A. Zgrzebnick estate, part A, example of analysis of social control

Źródło: Analiza wykonana w ramach praktyki do projektu UE7/Rar-3/2011.

Wysoka jakość przestrzeni osiedlowych powinna być uwarunkowana przede wszystkim przez występowanie jak najmniejszej liczby **przeszkód terenowych** (barier strukturalnych), które przyczynić się mogą do utrudniania życia mieszkańcom. Nowoczesna przestrzeń osiedlowa to taka, do której każdy z jej użytkowników będzie miał dostęp i chcąc udać się do wybranego punktu osiedlowego nie będzie musiał pokonywać (często) dłuższych dróg alternatywnych, omijających bariery. Dla tego typu analiz autorka opracowała osobne narzędzie badawcze.

Przedstawiona dalej metoda badawcza ma na celu wyróżnienie w przestrzeniach osiedlowych wszystkich barier strukturalnych i niestructuralnych, które są odpowiedzialne za wzmiankowane problemy, ich ocenę według opisanych kryteriów oraz przykładowe zaprezentowanie zasad ich modernizacji (Aneks).

### Przykłady miejsc łatwych i trudnych do pokonania

#### Przykłady miejsc trudnych do pokonania



Wejście do budynku

#### Przykłady miejsc łatwych do pokonania



Schody terenowe z pochylnią

#### Przykłady miejsc trudnych do pokonania



Schody terenowe

#### Przykłady miejsc łatwych do pokonania



Ciąg pieszy



Schody terenowe



Ciąg pieszy



Schody wejściowe



Ciąg pieszy z pochylnią



Miejsce styku ciągu pieszo-rowerowego ze strefą wejściową

Os. Im. Tysiąclecia



Ciąg pieszo-rowerowy

Os. Im. I J. Paderewskiego



Schody terenowe

Os. Im. A. Zgrzebnioka



Strefa wejściowa

Os. Grunau




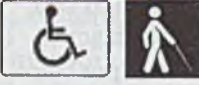


Fot. 66. Przykłady miejsc łatwych i trudnych do pokonania na badanych osiedlach



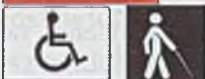






Photo. 66. Examples of easy and difficult places to pass by at the discussed estates

Źródło: Opracowanie i zdjęcia własne autorki.



**Bariery strukturalne (BS)**

Typy barier strukturalnych w przestrzeniach osiedlowych i ich elementy badawcze

<b>Bariery strukturalne BS</b>		
<b>Lp.</b>	<b>nazwa miejsca – bariery w przestrzeni osiedlowej, piktogram</b>	<b>badane elementy składowe bariery</b>
<b>BS 1</b>	<p>przejścia dla pieszych</p>   <p>(nie podlegają pod zarząd administracji spółdzielni mieszkaniowych, ale występują na osiedlach)</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. obniżenie krawężnika na całej szerokości przejścia lub występowanie rampy krawężnikowej przy większej różnicy wysokości terenu (min. szer. rampy 0,9 m, nachylenie rampy max. 5%, przy braku barierok – boczne nachylenia rampy do 10% (d, f))</li> <li>2. występowanie wysepek na przejściu (zrównanie poziomu wysepek z poziomem przejścia lub istnienie obustronnych ramp krawężnikowych w odległości 1,2 m jedna od drugiej, zastosowanie oznaczeń dotykowych na całej szer. rampy (f))</li> <li>3. oznakowanie przejścia (pasy, sygnalizacja świetlna i werbalna),</li> <li>4. nawierzchnia przejścia (równa, na całej szer. przejścia w miejscu styku chodnika z jezdnią zmiana faktury nawierzchni – oznaczenia dotykowe dla osób słabowidzących i nie-widomych)</li> </ol>
<b>BS 2</b>	<p>ciągi piesze</p>  	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. szerokość chodnika i nachylenie (min. szer. 1,5 m w świetle bez ławek i innych elementów małej architektury, max. nachylenie podłużne 5%, poprzeczne 2% (a))</li> <li>2. nawierzchnia, kolorystyka (h)</li> <li>3. oznaczenia dla osób słabo widzących (np. linie prowadzenia w postaci skontrastowanych z nawierzchnią krawężników lub innych linii zróżnicowanych kolorystycznie (h))</li> <li>4. brak barier (np. za niskich palików w granicach ciągu (h))</li> </ol>
<b>BS 3</b>	<p>miejsca styku ciągów pieszych z innymi elementami przestrzeni osiedlowej (np. strefami wejściowymi, innym ciągiem itp.)</p>  	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. obniżenie krawężnika lub zastosowanie rampy krawężnikowej (h)</li> <li>2. nawierzchnia (pozbawiona dziur, równa (h))</li> <li>3. pochylnie lub szyny najazdowe, jeśli wymaga tego różnica terenu (h)</li> <li>4. oznaczenia dla osób słabowidzących (zmiana posadzki przy dojściu do styku, zmiana kolorystyki (h))</li> </ol>

<b>BS</b> <b>4</b>	ścieżki rowerowe 	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. szerokość (1,5 m – gdy jest ona jednokierunkowa, 2,0 m – gdy jest ona dwukierunkowa (d))</li> <li>2. nawierzchnia i kolorystyka (równa nawierzchnia, brak występowania barier, np. nawierzchni pofałdowanych korzeniami drzew(h))</li> <li>3. oznakowanie znakiem poziomym i pionowym (c))</li> </ol>
<b>BS</b> <b>5</b>	ciągi pieszo-rowerowe  	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. szerokość (2,5 m (d)), pochylenie podłużne (max. 5% (d))</li> <li>2. równa nawierzchnia, zróżnicowanie kolorystyczne obu stref, brak krawężników pomiędzy strefami (h)</li> <li>3. oznakowanie znakiem poziomym i pionowym (c))</li> </ol>
<b>BS</b> <b>6</b>	drogi wewnętrzne osiedlowe – tzw. strefa zamieszkania  	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. szerokość (min. 5,0 m (a))</li> <li>2. równa nawierzchnia, bariery poziome wynikające z ruchu uspokojonego, możliwe do pokonania przez wszystkich użytkowników (g)</li> <li>3. brak innych barier (np. za niskich palików w granicach strefy (h))</li> <li>4. oznakowanie (ograniczenie prędkości do 20 km/h, ruch uspokojony, pierwszeństwo pieszego (c))</li> </ol>
<b>BS</b> <b>7</b>	schody terenowe z pochylniami lub szynami najazdowymi  	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. wyposażenie w zgodne z przepisami pochylnie lub szyny najazdowe (różnica wysokości do 15 cm – 15%, od 15-50 cm – 8%, powyżej 50 cm – 6%, szer. pochylni 1,2 m, szer. schodów min. 1,2 m (a))</li> <li>2. nawierzchnia (równa i gładka, może być zróżnicowana kolorystycznie (g))</li> <li>3. występowanie 2 barierek (90/75 cm (a))</li> <li>4. oznaczenia dla osób słabowidzących (kontrast kolorów na początku i końcu pochylni, zmiana nawierzchni dla osób niewidomych (a))</li> </ol>
<b>BS</b> <b>8</b>	strefy wejściowe do obiektów (osiedla zbudowane są według pewnych kanonów, stąd zaleca się badanie typów stref wejściowych do budynków mieszkalnych; w razie konieczności można przeprowadzić też badanie bardziej szczegółowe)  	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. szerokość dojścia (min. 1,5 m (a))</li> <li>2. nawierzchnia, kolorystyka (równa nawierzchnia, brak dziur i barier (h))</li> <li>3. brak schodów (h)</li> <li>4. istnienie zgodnych z przepisami pochylni lub szyn najazdowych przy występowaniu różnicy terenu (schodów (h))</li> <li>5. drzwi przeszklone (choć w 50% (h)), zadaszone</li> <li>6. istnienie wejścia alternatywnego dla osób niepełnosprawnych (a)</li> <li>7. brak przedmiotów w strefie wejściowej uniemożliwiających wejście wszystkim użytkownikom</li> </ol>



<b>BS 9</b>	furtki i bramy w terenie (np. ogrodzone place zabaw) 	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. szerokość wejścia (zgodna z przepisami 0,9 m (a), 1m na placach zabaw dla furtek (e), 2,4 m dla bram (a))</li> <li>2. brak występowania progu</li> <li>3. wielkość terenu przed i za furką zgodna z przepisami, utwardzona, do 1,8 m wysokości furki brak elementów ostro zakończonych (a), klamka, a nie pokrętło (h)</li> </ol>
<b>BS 10</b>	miejsce parkingowe dla pojazdu osoby niepełnosprawnej 	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. miejsce zaprojektowane zgodnie z przepisami (podstawowy wymiar miejsca postojowego w układzie prostokątym do osi jezdni wynosi min. 3,6 m x 5,0 m, a przy układzie równoległym min. 3,6 m x 6,0 m (a))</li> <li>2. obniżenie lub brak krawężnika, równa posadzka</li> <li>3. oznakowanie znakiem poziomym i pionowym (c))</li> </ol>

Źródło: Opracowanie własne autorki.

\* Zakłada się szczegółowe rozpatrywanie tylko schodów terenowych wyposażonych w pochylnię lub szyny najazdowe, gdyż występowanie samych schodów terenowych jest – z punktu widzenia przystosowania przestrzeni osiedlowej do wszystkich użytkowników – z góry oceniane negatywnie (przypis autorki).


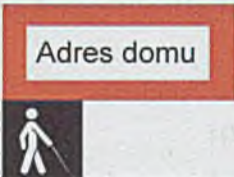

Określenie alfabetyczne a-h wskazuje na przyjętą literaturową podstawę opracowania, przedstawioną w rozdziale II Etap. Stan, w części dotyczącej przyjęcia skali ocen.

Oznaczenia – piktogramy – proponowane w tabelach wprowadza się w celu uszeregowania i uczytelnienia poszczególnych barier oraz w celu umożliwienia opracowywania na ich podstawie map barier występujących w strukturach osiedlowych.

W podobny sposób należy badać wyróżnione typy barier niestrukturalnych, czyli występowanie, system, stan utrzymania, logikę i czytelność informacji wizualnej na osiedlu mieszkaniowym, która wpisuje się w zagadnienie orientacji przestrzennej (wayfinding).



**Bariery niestrukturalne (BN) – informacja wizualna**  
 Typy barier niestrukturalnych i ich elementy badawcze

Bariery niestrukturalne (BN) – informacja wizualna		
Lp.	nazwa miejsca – bariery w przestrzeni osiedlowej	badane elementy składowe bariery
<b>BN 1</b>	informacja wizualna w przestrzeni osiedlowej/nazwy ulic 	<ol style="list-style-type: none"> <li>występowanie, określenie systemu informacji: miejski lub osiedlowy</li> <li>miejsce umieszczenia</li> <li>kontrast kolorów, czytelność</li> <li>występowanie numeracji domów</li> <li>przystosowanie do osób niewidomych i słabowidzących (jeśli informacja występuje w miejscu dostępnym dotykami)</li> </ol>
<b>BN 2/2a</b>	informacja adresowa na budynkach/informacja adresowa na wejściach do domów 	<ol style="list-style-type: none"> <li>występowanie, określenie systemu informacji</li> <li>miejsce umieszczenia</li> <li>kontrast kolorów, rozmiary tablic, czytelność, zawartość: nazwa ulicy, numer domu; logika numeracji domów</li> <li>przystosowanie do osób niewidomych i słabowidzących (jeśli informacja występuje w miejscu dostępnym dotykami)</li> </ol>
<b>BN 3</b>	drogowskazy do ważnych obiektów osiedlowych 	<ol style="list-style-type: none"> <li>występowanie, określenie systemu informacji</li> <li>miejsce umieszczenia</li> <li>kontrast kolorów, czytelność</li> <li>przystosowanie dla osób niewidomych i słabowidzących (jeśli informacja występuje w miejscu dostępnym dotykami)</li> </ol>

Źródło: Opracowanie własne autorki.

**Przykłady informacji adresowej na budynkach**



Os. Im. Tysiąclecia



Os. Im. I J. Paderewskiego



Os. Im. A. Zgrzebnioła



Os. Grunau

Fot. 68. Przykłady informacji adresowej na badanych osiedlach  
 Photo. 68. Examples of the address information at the discussed estates  
 Źródło: Opracowanie i zdjęcia własne autorki.

**Przyjęcie kryterium ocen dla barier strukturalnych i niestrukturalnych**

Każdej z badanych barier – miejsc w przestrzeni osiedla przypisano ocenę według opracowanych kryteriów. Autorka zastosowała w tym wypadku taką samą procedurę ocen jak w badaniu wcześniejszym, tzn. przyjęła następującą skalę: brak spełnienia standardów bez

możliwości poprawy, brak spełnienia standardów z możliwością poprawy i podstawowe spełnienie standardów wg obecnie obowiązujących przepisów. Przyjęła tu jednak inne, bardziej adekwatne do tego typu analizy, nazewnictwo ocen, odpowiednio ocena: negatywna, neutralna, pozytywna<sup>286</sup>. Wydaje się, że taki tok postępowania będzie łatwiejszy do zrozumienia i zastosowania dla administracji spółdzielni mieszkaniowych lub innych zarządców osiedlowych a także będzie miał większe znaczenie przynaglące (w wypadku ocen neutralnych lub negatywnych) do podjęcia działań modernizacyjnych.

#### **Przyjęta skala ocen:**

**ocena negatywna** (równoznaczne z 1 pkt.) - brak spełnienia standardów bez możliwości poprawy

**ocena neutralna** (równoznaczne z 2 pkt.) - brak spełnienia standardów z możliwością poprawy

**ocena pozytywna** (równoznaczne z 3 pkt.) - podstawowe spełnienie standardów wg obecnie obowiązujących przepisów, miejsce nie jest barierą

Szczegółowe kryteria ocen dla obu typów barier zamieszczono w Aneksie.

#### **Podsumowanie uzyskanych wyników badań dla kryterium projektowanie uniwersalne**

Podsumowując ocenę przestrzeni urbanistycznych wybranych osiedli mieszkaniowych w kontekście występowania na nich barier strukturalnych i niestrukturalnych można stwierdzić, że:

- **najwięcej barier ocenionych negatywnie zaobserwowano na osiedlu im. Tysiąclecia – 57 a najmniej na lipskim Os. Grünau – 6,**
- **najwięcej barier ocenionych neutralnie** występuje także na Os. Tysiąclecia – 19, a najmniej na osiedlu im. A. Zgrzebnioka 8,
- **najwięcej miejsc ocenionych pozytywnie** ma Os. Grünau 71, a najmniej Os. im. A. Zgrzebnioka 25.

Szczegółowe wyniki analiz zaprezentowane zostały w Aneksie.

<sup>286</sup> Równocześnie zastosowanie takiej samej skali oceny jak w badaniu wcześniejszym daje możliwość podsumowania punktowego wszystkich przeprowadzonych analiz.

## Suma wszystkich barier osiedlowych

Suma wszystkich barier osiedlowych				
nazwa osiedla	ocena barier osiedlowych			
	negatywna	neutralna	pozytywna	suma zbadanych barier
Os. Tysiąclecia, Katowice	57	19	40	116
Os. im. I.J. Paderewskiego Katowice	20	10	42	72
Os. im. A. Zgrzebnioka Katowice	47	8	25	80
Os. Grünau, Leipzig	6	11	71	88

Zródło: Opracowanie własne autorki.

Ocenę końcową dla kryterium projektowanie uniwersalne prezentuje tabela 43.

## 10. Projektowanie uniwersalne/Kryteria oceny

10. Projektowanie uniwersalne/Kryteria oceny	
Ocena/pkt.	Przyjęte kryteria oceny
1	w przewodze występują miejsca – domniemane bariery strukturalne i niestrukturalne – ocenione negatywnie; jeśli występuje dysproporcja w rodzaju duża liczba barier strukturalnych ocenionych negatywnie, neutralnie i/lub pozytywnie ocenione bariery niestrukturalne, osiedle uzyskuje również ocenę 1, ze względu na większą szkodliwość barier strukturalnych
2	w przewodze występują miejsca – bariery strukturalne i niestrukturalne – ocenione neutralnie; jeśli występuje dysproporcja w rodzaju duża liczba barier strukturalnych ocenionych pozytywnie, neutralnie ocenione bariery niestrukturalne, osiedle uzyskuje również ocenę 2
3	w przewodze występują miejsca – domniemane bariery strukturalne i niestrukturalne – ocenione pozytywnie

Zródło: Opracowanie własne autorki.

W ocenie kryterium projektowanie uniwersalne najwyższą notę uzyskało osiedle Grünau – 3 pkt., osiedla: im. I.J. Paderewskiego – 2 pkt., im. Tysiąclecia i im. A. Zgrzebnioka po 1 pkt.

Porównując przebadaną polską przestrzeń osiedlową z przestrzenią osiedla Grünau wydaje się, że lepsza jakość przestrzeni osiedla niemieckiego związana jest z następującymi czynnikami: świadomością spółdzielni mieszkaniowych i innych zarządców osiedla, zmieniających się potrzeb mieszkańców i przystosowywaniem przestrzeni osiedlowych do tych potrzeb, opracowywaniem przez zarządców osiedla strategii podnoszących jakość przestrzeni urbanistycznej w celu zwiększenia popytu na mieszkania, w kontekście istnienia pustostanów

na osiedlu i całym mieście Lipsk, starzenie się populacji mieszkańców, a co za tym idzie umożliwienie poruszania się im za pomocą różnego typu urządzeń wspomagających, które wymagają równych nawierzchni, spadek liczby mieszkańców, stagnacja rozwoju osiedla (wyburzenia), bogata oferta mieszkaniowa w innych częściach miasta.

Poszukując natomiast przyczyn nieprzystosowanej do wszystkich przestrzeni osiedli polskich można stwierdzić, że na osiedlach tych brakuje szeroko pojętej świadomości zmieniających się potrzeb mieszkańców. Owszem, zarządcy osiedli – administracje osiedlowe – mają na uwadze dobro swoich mieszkańców w każdym wieku, ale ciągle nie dotyczy ona w pełni osób niepełnosprawnych a oferta dla ludzi starszych sprowadza się często jedynie do organizacji spotkań seniorów. Tymczasem proces starzenia się społeczeństwa polskiego, a co za tym idzie narastanie różnego typu niepełnosprawności ma charakter postępujący. Kolejną przyczyną takiego stanu rzeczy są uwarunkowania prawne, które do okresu transformacji ustrojowej nie brały pod uwagę przystosowania środowiska zbudowanego do potrzeb osób niepełnosprawnych, obecnie natomiast tego typu przystosowania dotyczą jedynie nowych realizacji lub modernizacji. Spółdzielnie odpowiadające za osiedla powstałe w okresie PRL-u są więc w pewnym sensie zwolnione z obowiązku przystosowywania przestrzeni osiedlowych do wszystkich. Natomiast, jeśli już podejmują działania modernizujące przestrzeń osiedlową, to przeważnie robią to niezgodnie z przepisami. Jako dowód niech posłuży tu fakt, że na wszystkich trzech przebadanych osiedlach polskich na 112 poddanych analizie schodów terenowych tylko 24 było wykonanych zgodnie z przepisami – dotyczy to jednak tylko kąta nachylenia pochylni, gdyż we wszystkich przypadkach wysokość umieszczenia poręczy była niezgodna z przepisami. Ciągle więc „dochodzi do głosu” rodzima i przykra bylejakosć.

Kolejną przyczynę tego typu działań upatrywać można również w nienasyconiu rynku mieszkaniowego i konkurencyjności cen mieszkań spółdzielczych do cen mieszkań deweloperskich. W tym kontekście osiedla peerelowskie ciągle są atrakcyjne. Tymczasem badania wykazują, że na Śląsku przewiduje się wyrównanie liczby mieszkań z liczbą gospodarstw w 2013 roku, a do 2025 roku nastąpi zmniejszenie populacji o 12,8%<sup>287</sup>. Nasycając rynek mieszkaniowy przyjdzie pora na podnoszenie jakości i atrakcyjności przestrzeni osiedlowych.

Strategie spółdzielni mieszkaniowych powinny więc przede wszystkim oprzeć się na specjalnych *audytach urbanistycznych przestrzeni osiedlowych*, które pozwolą na wyróżnienie wszystkich barier i problemów. Następnie dla każdego problemu należy opracować zalecenia modernizacyjne zgodne z przepisami i w miarę możliwości finansowych spółdzielni wykonać je. Opracowanie kryteriów oceny urbanistycznej przestrzeni osiedlowych oraz szczegółowych badań w kontekście projektowania uniwersalnego, przygotowane przez autorkę, może posłużyć jako materiał źródłowy i pilotażowy do podjęcia tego typu przedsięwzięć.

<sup>287</sup> B. Turek, *Ponad 1,2 miliona rodzin nie ma własnego mieszkania*, dostęp: 2.01.2012.

<http://biznes.onet.pl/niskie-emerytury-zmusza-nas-do-oddawania-mieszkan,36941,4987478,1,news-detaj>.

Tabela 44

## 11. Estetyczna i użytkowa jakość przestrzeni osiedlowej/Kryteria oceny

11. Estetyczna i użytkowa jakość przestrzeni osiedlowej/Kryteria oceny	
Ocena/pkt.	Przyjęte kryteria oceny
1	brak elementów małej architektury takich jak: ławki, fontanny, nowoczesne kosze na śmieci, elementy oświetlenia, słupki, poręcze, stojaki na rowery itp.; niska jakość detali (balkony, stolarka okienna i drzwiowa itp.) budynków
2	elementy małej architektury (ławki, fontanny, kosze na śmieci, elementy oświetlenia, słupki, poręcze, stojaki na rowery itp.) występują, ale są zaniedbane i zniszczone, mogą pochodzić z czasów budowy osiedla; osiedle dodatkowo ma inne elementy dekoracyjne, np. rzeźby, murale, ale są one również wysoce zaniedbane; średnia jakość (balkony, stolarka okienna i drzwiowa itp.) detali budynków
3	elementy małej architektury (ławki, fontanny, kosze na śmieci, elementy oświetlenia, słupki, poręcze, stojaki na rowery itp.) są estetycznie wykonane (ich forma może nawiązywać do tej stosowanej w latach 80.- 90. XX wieku) i dobrze komponują się z przestrzenią osiedlową; dodatkowe elementy dekoracyjne, np. rzeźby, murale itp. są zadbane i wzbogacają obraz osiedla; detale budynków (balkony, stolarka okienna i drzwiowa itp.) nie wymagają odnowy
4	elementy małej architektury (ławki, fontanny, kosze na śmieci, elementy oświetlenia, słupki, poręcze, stojaki na rowery itp.) są estetycznie i współcześnie wykonane według aktualnie obowiązujących wzorców, dobrze komponują się z przestrzenią osiedlową; dodatkowe elementy dekoracyjne, np. rzeźby, murale itp. są zadbane i wzbogacają obraz osiedla; detale budynków (balkony, stolarka okienna i drzwiowa itp.) są wykonane według współcześnie obowiązujących wzorców i technologii
5	elementy małej architektury (ławki, fontanny, kosze na śmieci, elementy oświetlenia, słupki, poręcze, stojaki na rowery itp.) są estetycznie i współcześnie wykonane według aktualnie obowiązujących wzorców, dobrze komponują się z przestrzenią osiedlową; dodatkowe elementy dekoracyjne, np. rzeźby, murale itp. są zadbane i wzbogacają obraz osiedla; osiedle ma dodatkowe elementy dekoracyjne lub użytkowe niepowtarzalne powszechnie w innych przestrzeniach osiedlowych; detale budynków (balkony, stolarka okienna i drzwiowa itp.) są wykonane według współcześnie obowiązujących wzorców i technologii

Zródło: Opracowanie własne autorki.

### Podsumowanie uzyskanych wyników badań dla kryterium estetyczna i użytkowa jakość przestrzeni osiedlowej

- **Os. im. Tysiąclecia:** w przestrzeni osiedlowej wyróżniono 5 rzeźb betonowych pochodzących z lat 80. XX wieku oraz 3 rzeźby zielone współczesne; na osiedlu znajduje się też rzeźba sakralna autorstwa K. Pokornego, pochodząca z 1893 roku; osiedle ma współcześnie zaprojektowane i zagospodarowane skwery, elementy małej architektury takie, jak np. ławki, kosze na śmieci, oświetlenie umieszczone jest na stałych, niewymagających sezonowej odnowy powierzchniach; przestrzeń osiedlowa dodatkowo wyposażona jest w stoliki szachowe i fontanny.

- **Os. im. I.J. Paderewskiego:** osiedle ma tylko jeden element rzeźbiarski, jest nim Pomnik Żołnierza Polskiego, autorstwa: rz. Bolesława Chromego i arch. Jerzego Pilitowskiego; pomnik odsłonięto 6.10.1978 roku; plac, na którym znajduje się pomnik wyposażony jest w nowoczesnie i współcześnie zaprojektowane meblowanie (ta część osiedla należy jednak do miasta); pozostałe części osiedlowe mają elementy małej architektury z czasów budowy osiedla.
- **Os. im. A. Zgrzebnioka:** osiedle nie ma elementów rzeźbiarskich; skąpe elementy małej architektury – tylko ławki, pochodzą z czasów budowy osiedla, ale są zadbane.
- **Os. Grünau:** w przestrzeni osiedlowej wyróżniono 10 elementów rzeźbiarskich wykonanych w takich materiałach jak: metal, masy plastyczne, beton; niektóre z nich są jednak dosyć zaniedbane i opisane; mała architektura pochodzi z czasów budowy osiedla, a niektóre jej elementy zostały zaprojektowane i wykonane współcześnie.

### Ocena końcowa

W ocenie estetycznej jakości przestrzeni osiedlowych osiedlom przyznano następujące oceny: im. Tysiąclecia – 5 pkt., Grünau, im. I.J. Paderewskiego i im. A. Zgrzebnioka – 3 pkt.

### Wybrane przykłady estetyki osiedlowej



Os. Im. Tysiąclecia



Os. Im. I J. Paderewskiego



Os. Im. A. Zgrzebnioka



Os. Grunau

Fot. 69. Przykłady elementów estetyki na badanych osiedlach  
 Photo. 69. Examples of elements of aesthetics at the discussed estates  
 Źródło: Opracowanie i zdjęcia własne autorki.



Ekologia	Społeczeństwo i kultura	Ekonomia
<b>12. Rozwój zrównoważony</b>		

Tabela 45

## 12. Rozwój zrównoważony/Kryteria oceny

12. Rozwój zrównoważony/Kryteria oceny	
Ocena/pkt.	Przyjęte kryteria oceny
1-5 Podsumowanie badania stanowi ocena rozwoju zrównoważonego osiedla według przyjętych kryteriów	<p>ocena rozwoju zrównoważonego wyniku z wcześniej przeprowadzonych analiz:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- komunikacji</li> <li>- parkingów</li> <li>- kompozycji układu osiedla wraz z subkryteriami</li> <li>- zieleni wraz z subkryteriami</li> <li>- placów zabaw</li> <li>- infrastruktury</li> <li>- design out crime</li> <li>- universal design (analizy w zakresie projektowania uniwersalnego można dokonać na podstawie ogólnej wizji lokalnych osiedla*)</li> <li>- estetycznej wartości przestrzeni osiedlowych</li> <li>- energooszczędności</li> <li>- segregacji odpadów</li> </ul> <p>i jest średnią ocen z uzyskanych wcześniej wyników</p>

\* Taką możliwość wprowadza się w celu umożliwienia niezależnego działania obu narzędzi badawczych – audytu urbanistycznego osiedla i badania szczegółowego w zakresie projektowania uniwersalnego.

Tabela 46

## Podsumowanie oceny urbanistycznej osiedli

Lp.	Nazwa elementu badawczego	Nazwa osiedla			
		Os. im. Tysiąclecia	Os. im. Paderewskiego	Os. im. Zgrzebniołka	Os. Grünau
		Ocena (pkt.)			
<b>Ekologia</b>					
1	<b>Komunikacja wraz z subkryteriami</b> Dostępność komunikacyjna osiedla:				
	A. samo osiedle wewnątrz	4	4	3	4
	B. osiedle – miasto	5	4	4	4
	C. osiedle – aglomeracja	5	3	3	3
	Srednia ocen:	5	4	3	4
2.	<b>Segregacja odpadów</b>	3	3	3	3

Ekonomia					
3.	<b>Energooszczędność</b>	3	2	4	4
Społeczeństwo i kultura					
4.	<b>Kompozycja układu urbanistycznego osiedla wraz z subkryteriami</b>				
	Kompozycja wewnątrz osiedla	2	3	3	4
	Wnętrza: terytorialność	2	3	3	3
	Wnętrza: prywatność	2	3	4	4
	Czytelność ukł. wg teorii Lyncha	3	3	2	3
5.	<b>Parkingi</b>	2	2	2	3
6.	<b>Zieleń wraz z subkryteriami</b>				
	Izolacyjna przed hałasem zew.	4	4	4	3
	Izolacyjna przy śmietnikach	4	4	4	4
	Rekreacyjna urządzona	5	3	4	3
	Rekreacyjna nieurządzona	4	3	4	2
	Średnia ocen:	4	3	4	3
7.	<b>Place zabaw i tereny rekreacji</b>	5	3	3	3
8.	<b>Infrastruktura</b>	5	4	2	3
9.	<b>Bezpieczeństwo</b>	3	3	2	2
10.	<b>Projektowanie uniwersalne</b>	1	2	1	3
11.	<b>Estetyczna i użytkowa jakość przestrzeni osiedlowej</b>	5	3	3	3
	Suma ocen	45	41	42	45
Ekologia, społeczeństwo, ekonomia					
12.	<b>Rozwój zrównoważony</b>	<b>(4,1) &gt; 4</b>	<b>(3,7) &lt; 4</b>	<b>(3,8) &lt; 4</b>	<b>(4,1) &gt; 4</b>
	Ocena sumaryczna	45	41	42	45
	Ocena podstawowa:	33			
	Ocena maksymalna:	60			

Źródło: Opracowanie własne autorki.

Tabela 46 przedstawia wszystkie wyniki, uzyskane w badaniu w poszczególnych kategoriach wraz z ich podsumowaniem. Lokalizuje także uzyskaną przez osiedle ocenę końcową między oceną podstawową (33 pkt.), poniżej której osiedle nie spełnia zasad rozwoju zrównoważonego oceną (60 pkt.), czyli maksymalnym spełnieniem założeń osiedla zrównoważonego według określonych przez autorkę zasad.

Równocześnie wprowadzony został dodatkowy miernik współczynnika rozwoju zrównoważonego (gdzie 3 pkt. oznaczają ocenę podstawową), wynikający z podziału uzyskanej sumy ocen przez liczbę analizowanych składników, który w sposób jeszcze bardziej detaliczny pokazuje uzyskany przez osiedle poziom rozwoju zrównoważonego.

Jak obrazuje to tabela, wszystkie osiedla uzyskały dosyć podobne wyniki, osiągnęły je jednak w różny sposób. Analiza tych różnic pozwoli na przygotowanie dla nich odpowiednich strategii modernizacyjnych.

### 5.2.3. III Etap. Reakcja

#### 5.2.3.1. Opracowanie strategii modernizacyjnych dla analizowanych polskich osiedli mieszkaniowych

Po wykonaniu podsumowania punktacji uzyskanej w badaniu rozwoju zrównoważonego, proponuje się przypisanie poszczególnym wynikom odpowiednich kolorów, takich jak:

- ocena – mniejsza niż 3 – kolor czerwony,
- ocena – równa 3 – kolor pomarańczowy oraz kolor pomarańczowy wypełnienia i zielony kontur dla oceny 3, która stanowi równocześnie maksymalną ocenę czynnika,
- ocena – większa niż 3 – kolor zielony,

co pomoże w bardzo szybki sposób wskazać elementy, które wymagają modernizacji na analizowanym osiedlu mieszkaniowym.

Jak pokazuje diagram przedstawiony na rys. 12, do elementów, które nie spełniają przyjętych kryteriów w świetle rozwoju zrównoważonego należy zaliczyć parkingi, kompozycję wewnątrz osiedlowych i związane z nimi zagadnienia terytorialności i prywatności oraz projektowania uniwersalnego. Diagram prezentuje także dosyć dynamiczne rozłożenie poziomów spełnienia poszczególnych kategorii: 5 wyników ponadpodstawowych, 4 podstawowe, 5 poniżej poziomu podstawowego.

**Parkingi.** Jak wiemy, osiedle powstało na bazie przepisów pochodzących z przełomu lat 50. i 60. XX wieku, które zawierały inne wytyczne niż obecne i odpowiadały skąpemu rozwojowi motoryzacji. Dziś, kiedy problemem jest nadmiar samochodów w miastach i osiedlach mieszkaniowych bardzo trudno jest ten problem rozwiązać.

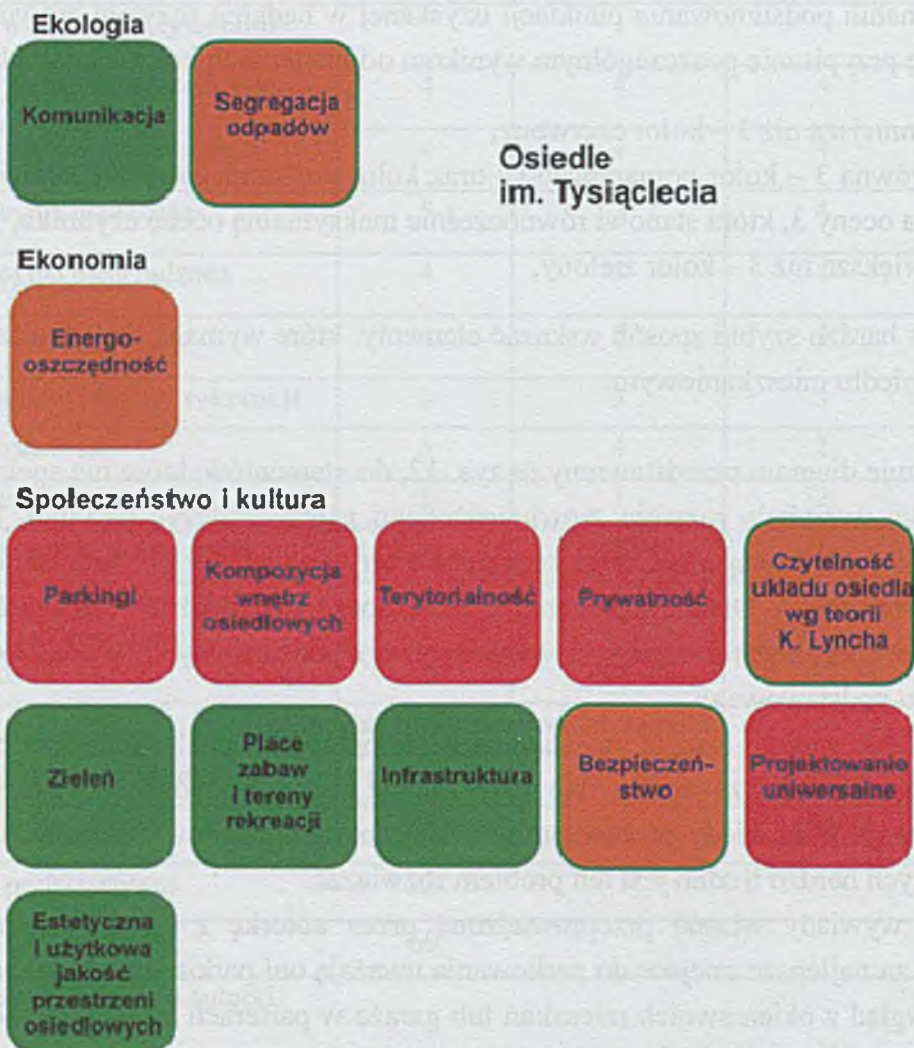
Ponadto, wywiady własne przeprowadzone przez autorkę z mieszkańcami osiedla<sup>288</sup> wskazały, że za najlepsze miejsce do parkowania uważają oni parkingi pod blokami, na które mogą mieć wgląd z okien swoich mieszkań lub garaże w parterach budynków. Niestety tych miejsc nie starcza dla wszystkich parkujących.

W związku z tym udostępnia się miejsca parkingowe w garażach zlokalizowanych pod tarasami bloków kukurydzy oraz organizuje miejsca na strzeżonych parkingach zewnętrznych.

<sup>288</sup> Komar B., Wywiad własny z mieszkańcami Os. im. Tysiąclecia, SOK, 4.10.2011.

Rzeczywiście jedną z możliwości rozwiązywania problemu parkingowego jest organizacja, w miarę możliwości terenowych, parkingów zewnętrznych. Drugą możliwością jest reorganizacja miejsc parkingowych istniejących na osiedlu, a trzecią – analiza nadmiarowej wielkości terenów zielonych i sposobu ich zagospodarowania i użytkowania, która może stać się podstawą projektu nowych miejsc parkingowych. W tym wypadku potrzebne jest także myślenie perspektywiczne związane z dalszym rozwojem motoryzacji i budowa parkingów wielopoziomych (podziemno-nadziemnych), dających miejsca parkingowe większej liczbie pojazdów. Zastanović się także można, czy parkingów podziemnych nie można lokować na przykład pod planowanymi na osiedlu nowymi usługami lub po prostu pod istniejącymi terenami zielonymi.

### Osiedle im. Tysiąclecia



Rys. 12. Diagram wyników analizy osiedla im. Tysiąclecia w świetle rozwoju zrównoważonego  
 Fig. 12. Diagram of the findings of the analysis of Tysiąclecie housing estate in view of Sustainable Development

Źródło: Opracowanie własne autorki.

**Kompozycja wnętr osiedlowych. Terytorialność. Prywatność.** Swobodny układ urbanistyczny osiedla nie wytworzył typowych, zwartych wnętr osiedlowych o jasno określonej terytorialności i prywatności. Budynki mieszkalne usytuowane są w przestrzeni publicznej o charakterze parkowym, do której dostęp może mieć każdy. Ze względu na wymiary osiedla i dużą liczbę mieszkańców (powyżej 22 000), trudno też rozpoznać intruzów.

Pomimo tego (lub może dzięki temu) życie na osiedlu toczy się w sposób dynamiczny, co widoczne jest na wysoce zadbanych ciągach pieszych i trasach rowerowych, skwerach i w strefach aktywności rodzinnej. Mieszkańcy mentalnie każdą przestrzeń osiedlową uznali za *swoją* i dało im to możliwość korzystania z niej bez ograniczeń. W tym kontekście modernizacja takiego układu zabudowy nie tylko jest niemożliwa, ale nawet niepotrzebna.

**Projektowanie uniwersalne.** Przestrzeń osiedlowa wymaga natomiast natychmiastowej interwencji w świetle wyników uzyskanych w badaniu barier osiedlowych. Osiedla śląskie lokalizowane często na terenach szkód górniczych, poprzecinanych uskokami, malowniczo prezentują się z dalszej perspektywy, przy bliższym poznaniu stwarzają wielki kłopot w dostępności pieszej dla wszystkich użytkowników.

Na podstawie przeprowadzonych analiz zaleca się następujące kroki modernizacyjne:

**w zakresie barier strukturalnych:**

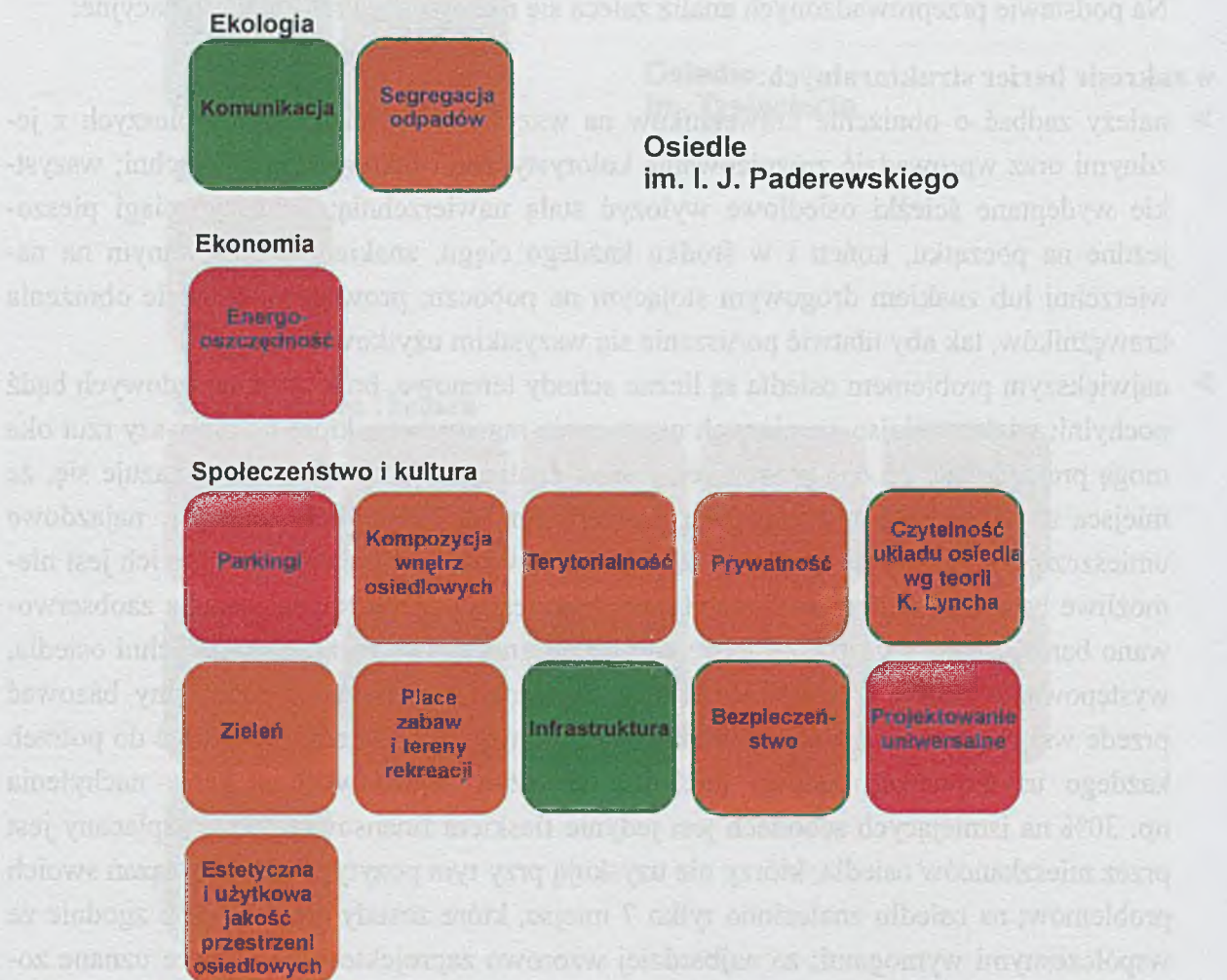
- należy zadbać o obniżenie krawężników na wszystkich stykach ciągów pieszych z jezdni oraz wprowadzić zróżnicowanie kolorystyczne i fakturowe nawierzchni; wszystkie wydeptane ścieżki osiedlowe wyłożyć stałą nawierzchnią; oznaczyć ciągi pieszojezdne na początku, końcu i w środku każdego ciągu, znakiem namalowanym na nawierzchni lub znakiem drogowym stojącym na poboczu; prowadzić logicznie obniżenia krawężników, tak aby ułatwić poruszanie się wszystkim użytkownikom,
- największym problemem osiedla są liczne schody terenowe, brak szyn najazdowych bądź pochylni; wiele z miejsc ocenionych negatywnie ma atrybuty, które na pierwszy rzut oka mogą pretendować do oceny wyższej, jednak analizując je szczegółowo, okazuje się, że miejsca te zbudowane są niezgodnie z przepisami, np. pochylnia lub szyny najazdowe umieszczone są pod złym kątem na schodach, w związku z tym użytkowanie ich jest niemożliwe bądź niebezpieczne dla użytkownika; niestety w przestrzeni osiedla zaobserwowano bardzo wiele tego typu miejsc; ze względu na ukształtowanie powierzchni osiedla, występowanie różnic w wysokości terenu działania modernizacyjne powinny bazować przede wszystkim na odpowiedniej niwelacji gruntu, tak aby teren dopasować do potrzeb każdego użytkownika; budowa pochylni lub szyn najazdowych o kącie nachylenia np. 30% na istniejących schodach jest jedynie fiaskiem finansowym, który splanany jest przez mieszkańców osiedla, którzy nie uzyskują przy tym pozytywnych rozwiązań swoich problemów; na osiedlu znaleziono tylko 7 miejsc, które zostały zrealizowane zgodnie ze współczesnymi wymogami; za najbardziej wzorowo zaprojektowane miejsce uznane zostały schody wraz z pochylnią przy ul. Tysiąclecia 15; postulować należy także wprowadzenie oznaczeń dla osób słabowidzących wg zaleceń opisanych w rozdziale dotyczącym projektowania uniwersalnego,

- strefy wejściowe do budynków ogólnie ocenione zostały pozytywnie; postulować można jedynie wymianę starych nawierzchni na nowe, likwidację starych szyn najazdowych (tam gdzie są) na rzecz zgodnych z przepisami pochylni,
- osiedle ma 96 miejsc parkingowych dla pojazdów osób niepełnosprawnych, wszystkie miejsca zaprojektowane są zgodnie z przepisami, modernizacja może polegać więc jedynie na odnowie zniszczonych znaków na nawierzchniach parkingowych;

#### w zakresie barier niestrukturalnych – wayfinding

- osiedle ma dobrze zaprojektowaną szatę informacyjną; natomiast można postulować odnowę zniszczonych tablic adresowych, w tym zamianę tablic odblaskowych na tablice matowe na wejściach do budynków, wprowadzenie logiczniejszej w niektórych miejscach chronologii numerów domów, wyposażenie stref wejściowych w adresy pisane alfabetem Braille'a i tyflografią, wprowadzenie drogowskazów do ważnych punktów osiedlowych.

#### Osiedle im. I.J. Paderewskiego



Rys. 13. Diagram wyników analizy osiedla im. I.J. Paderewskiego w świetle rozwoju zrównoważonego

Fig. 13. Diagram of the findings of the analysis of Paderewski housing estate in view of Sustainable Development

Źródło: Opracowanie własne autorki.

Diagram wskazuje na istnienie trzech zasadniczych punktów newralgicznych osiedla, są to: parkingi, energooszczędność oraz projektowanie uniwersalne. Układ kolorów informuje równocześnie o dosyć dużym wskaźniku spełnienia wymagań (aż w 9 kategoriach) tylko w zakresie podstawowym.

**Parkingi.** Odnosząc się do problemu parkingowego, wskazać można te same, ogólne możliwości modernizacyjne, o których wspomniano, omawiając ten sam problem dla Os. im. Tysiąclecia. W wypadku jednak Os. im. I.J. Paderewskiego, nie wszystkie przyniosą właściwe rozwiązanie ze względu na następujące okoliczności: osiedle położone jest w bardziej zwartej zabudowie miejskiej niż Os. im. Tysiąclecia, stąd brakuje terenu na organizację parkingów zewnętrznych, w bliskości osiedla usytuowane są różnego typu instytucje, których pracownicy często parkują swoje pojazdy na terenach osiedlowych (dotyczy to zwłaszcza ul. Sowińskiego). Należy tu także dodać przyczyny podane w rozdziale opisującym historię powstania osiedla. W tej sytuacji należy więc przede wszystkim liczyć na wyrażenie zgody przez Prezydenta Miasta Katowice na wprowadzenie zmiany w miejscowym planie zagospodarowania terenu, co da szansę osiedlu na budowę nowego parkingu.

**Energooszczędność.** Osiedle podjęło problematykę termomodernizacji elewacji blokowych dosyć późno, bo w 2008 roku. Wcześniejsze ocieplenia zostały przeprowadzone przez Katowicką Spółdzielnię Mieszkaniową. Brak odpowiednich funduszy na tego typu działania owocować może wstrzymaniem, a w najlepszym wypadku spowolnieniem inwestycji. Wydaje się, że konieczne jest powtórne przeanalizowanie podjętej strategii, szukanie przykładów dobrych praktyk na innych osiedlach mieszkaniowych oraz uzyskanie dodatkowych form finansowania inwestycji.

Opisany powyżej problem parkingowy łączy się także z **wnętrzami osiedlowymi**. Co prawda układ wnętrz zdobył podstawową ocenę, która nie zobowiązuje do modernizacji, jednak obserwacje dokonane przez autorkę w ramach projektu UE7/Rar-3/2011 skłaniają do kilku refleksji.

Tereny zielone we wnętrzach osiedlowych poprzecinane są (w większości) ziemnymi i jedynie przechodnimi ciągami pieszymi, które bardzo rzadko wyposażone są w ławki. Ponadto, zlokalizowane przy nich miejsca parkingowe nie zachęcają do przebywania wśród zieleni. Brakuje więc przestrzeni spotkań dla mieszkańców. W związku z tym można zaproponować przeprojektowanie niektórych wnętrz (gdzie jest to możliwe), polegające na: likwidacji miejsc parkingowych na ciągach pieszych na rzecz budowy większych parkingów na krótszych bokach wnętrz, reorganizację terenów zielonych i wyposażenie ich w placyki wraz z małą architekturą skłaniającą do kontaktów towarzyskich (ławki, stoliki szachowe itp.), wprowadzenie urządzeń siłowni zewnętrznych, poprawę jakości i organizacji znajdujących się we wnętrzach placów zabaw, które aktualnie bywają przechodnie i mają do nich dostęp zwierzęta. Ewentualnie ze względów ekonomicznych przeprojektowanie może dotyczyć tylko terenów zielonych. Ciągi piesze należy także wyposażyć w stałe posadzki.

**Projektowanie uniwersalne.** Osiedle im. I.J. Paderewskiego w świetle istnienia barier strukturalnych i niestrukuralnych wypadło najlepiej z badanych osiedli polskich. Tym niemniej zaleca się wprowadzenie modernizacji, które zostały wyróżnione podczas analizy, takich jak:

### w zakresie barier strukturalnych:

- wywiad przeprowadzony przez autorkę z pracownikiem administracji spółdzielni panem Tomaszem Kowalem<sup>289</sup> wskazał, że niektóre z barier powstały na życzenie samych mieszkańców; można do nich zaliczyć np. schody terenowe w kwartale ul. Graniczna 53-57, które powstały na miejscu chodnika; okazuje się, że chodnik był wybudowany zgodnie ze zbyt dynamiczną w tym miejscu topografią terenu i zamarzając zimą zamieniał się w ślizgawkę (postulować można jednak dodanie do nowych schodów stałych szerokich szyn najazdowych, wyposażonych w obustronną barierkę i szorstką nawierzchnię, które umożliwiłyby poruszanie się po tym terenie wszystkim użytkownikom); ogólnie na osiedlu obserwuje się podejmowanie prac modernizacyjnych, mających na celu niwelację barier urbanistycznych, efekty tych zabiegów powinny jednak odpowiadać aktualnie obowiązującym przepisom dotyczącym szerokości biegów schodów terenowych, szerokości i kąta nachylenia pochylni, wysokości poręczy – przykłady tego typu błędów realizatorskich oglądać można np. przy ul. Szeptyckiego; postulować należy modernizację (jeśli teren na to pozwala) tego typu rozwiązań, gdyż w obecnym stanie przyczynić się mogą do wypadków; pozytywną obserwacją są natomiast drogi alternatywne we wnętrzach osiedlowych – jeśli tylko dojście do jakiegoś miejsca z jednej strony ma schody, z drugiej prowadzi do niego równa, pozbawiona barier droga alternatywna; dodać tu należy jednak zalecenia modernizacji przystosowującej teren osiedla dla osób słabowidzących;
- jako tereny parkingowe służą na osiedlu miejsca specjalnie do tego przeznaczone (ulice obrzeżne, parkingi) oraz tereny wewnątrz osiedlowych, co automatycznie niweluje bariery strukturalne, pokazuje jednak poważne występowanie niedomiaru miejsc parkingowych na osiedlu; osiedle ma 45 miejsc dla pojazdów osób niepełnosprawnych; są one dobrze oznakowane zarówno znakami drogowymi stojącymi, jak i namalowanymi bezpośrednio na nawierzchni; postulować można jedynie niwelację krawężników występujących w pobliżu takich miejsc, aby ułatwić dojazd wózka inwalidzkiego;

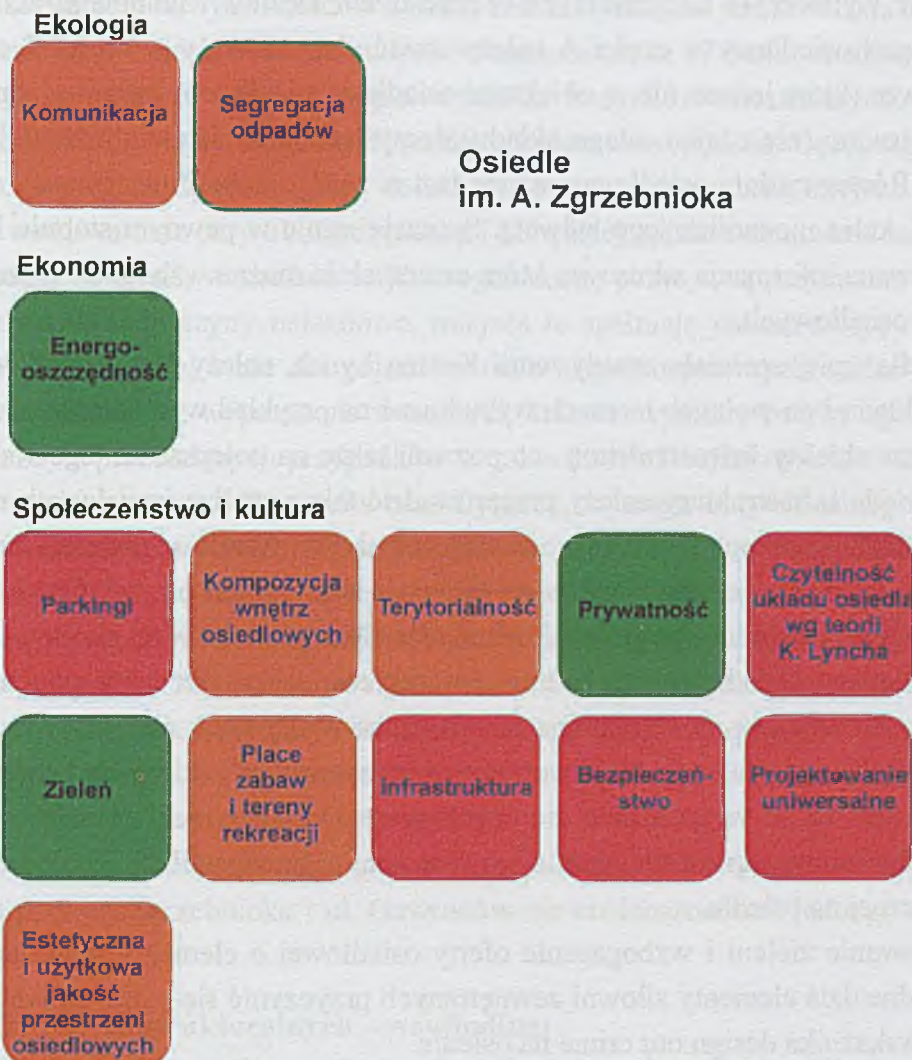
### w zakresie barier niestrukuralnych – wayfinding:

- osiedle ma niejednorodną i przestarzałą informację wizualną; numeracja domów nie jest zunifikowana; wprowadzona nowa informacja wizualna przy ul. Sowińskiego 1-3 ze względu na swój biało-czarny charakter niknie na fasadzie, ma też bardzo małe nierozpoznawalne logo spółdzielni; ze względu na wielkość osiedla proponuje się (kolorystycznie) wyróżnić jego poszczególne części: Sikorskiego, Graniczna, Sowińskiego, osiedle Przystań, należy jednak tego dokonać w zakresie jednolitego kanonu informacyjnego; informacja wizualna wymaga nowoczesnego całościowego projektu, należy też przy samych wejściach do obiektów wprowadzić informację adresową czytelną dla osób słabowidzących.

<sup>289</sup> B. Komar, Wywiad z p. Tomaszem Kowalem, SM im. I.J. Paderewskiego, 9.11.2011.



## Os. im. A. Zgrzebnioka



Rys. 14. Diagram wyników analizy osiedla im. A. Zgrzebnioka w świetle rozwoju zrównoważonego  
Fig. 14. Diagram of the findings of the analysis of A. Zgrzebniok housing estate in view of Sustainable Development

Źródło: Opracowanie własne autorki.

Analiza przedstawionego diagramu wskazuje na istnienie następujących problemów w przestrzeni osiedlowej: parkingi, czytelność układu osiedla według teorii Kevina Lyncha, infrastruktura, bezpieczeństwo i projektowanie uniwersalne. Układ kolorów prezentuje dosyć równomierne rozłożenie wyników badania: 5 poniżej poziomu podstawowego, 6 na poziomie podstawowym i 3 na poziomie ponadpodstawowym.

**Parkingi.** Problem parkingów na Os. im. Zgrzebnioka łączy się także z brakiem miejsc parkingowych dla pojazdów osób niepełnosprawnych. Generalna zasada zakłada parkowanie pojazdów w garażach usytuowanych w parterach niektórych budynków mieszkalnych, uliczkach osiedlowych lub na parkingach w częściach peryferyjnych osiedla. Niską jakość przejawia tego typu parking usytuowany przy ul. Zgrzebnioka, który wymaga renowacji posadzki. Warto wydzielić także na parkingach istniejących miejsca parkingowe dla pojazdów osób niepełnosprawnych.

**Czytelność układu osiedla według zasad teorii Kevina Lyncha.** Osiedle ze względu na swój układ nie wytworzyło odczuwalnych w przestrzeni węzłów i landmarków. Za główny landmark i węzeł osiedlowy w części A należy uznać plac zabaw, a w części B okolice kościoła i biurowca (które jednak nie są obiektami osiedlowymi). Przebywając w jednej z części osiedlowych, trudno (nie znając całego układu) domyśleć się, że istnieje jeszcze jego dalsza podstruktura. Równocześnie osiedle pogrążone jest w bardzo dobrze utrzymanej, ale i dosyć bujnej zieleni, która ujednolica jego sylwetę. Sytuację ratuje w pewnym stopniu bardzo dobrze przygotowana informacja adresowa, którą ewentualnie można wzbogacić o drogowskazy do obu części osiedlowych.

Żeby osiedle lepiej spełniało zasady teorii Kevina Lynch, należy przeprowadzić dokładną analizę jego układu i na wolnych terenach wybudować na przykład wyróżniające się pozytywnie w strukturze **obiekty infrastruktury**, co pozwoli także na polepszenie tego wskaźnika na osiedlu. W świetle infrastruktury należy przeprowadzić także analizę istniejących możliwości lokalowych osiedla i zaproponować nowe funkcje użytkowe. Możliwe również, że rozwiązaniem byłaby budowa usług na wolnym terenie (ale pozaosiedlowym) przy ul. Gawronów, które mogłyby obsługiwać także inne zespoły mieszkaniowe zlokalizowane w tej okolicy.

**Bezpieczeństwo.** Osiedle zostało ocenione w zakresie design out crime poniżej poziomu podstawowego ze względu na zbyt bujną zielen, która w okresach ciepłych roku i nocami zasłania widoki na ciągach pieszych i tworzy miejsca niepewne, zacienione i niebezpieczne. Dostyć ubogie jest także wyposażenie zielonych wnętrz osiedlowych w małą architekturę, która tworzyłaby miejsca spotkań i rekreacji, a tym samym przyczyniłaby się do podniesienia kontroli społecznej na osiedlu.

Uporządkowanie zieleni i wzbogacenie oferty osiedlowej o elementy małej architektury oraz o tak modne dziś elementy siłowni zewnętrznych przyczynić się może do widocznej poprawy oceny wskaźnika design out crime na osiedlu.

**Projektowanie uniwersalne.** Osiedle zajmuje obszar ok. 11 ha, stąd jego nieduża przestrzeń wydaje się być „naszpikowana” barierami strukturalnymi. Komplex podobnie, jak pozostałe osiedla, powstał na terenie szkód górniczych, których uformowanie nie zostało zniwelowane, lecz uznane za atut.

Dzięki temu na osiedlu dosyć trudno jest poruszać się rowerem, na wózku inwalidzkim czy o balkoniku. Chcąc dostosować osiedle do nowoczesnych wymogów należy zlikwidować wszystkie bariery przestrzenne według następujących zaleceń:

#### **w zakresie barier strukturalnych:**

- należy zniwelować wszystkie krawężniki w strefach styków ciągów pieszych z jezdni, wprowadzić zróżnicowanie nawierzchni w strefach przejść pieszych,
- do najczęściej spotykanych barier zaliczyć można schody terenowe bez pochylni lub szyn najazdowych; ze względu na dynamiczne ukształtowanie terenu należy tam, gdzie to możliwe, zaprojektować dostosowane do współczesnych wymagań pochylnie wraz z poręczami; osiedle ma też kilka miejsc (głównie przy garażach w parterach budynków) wyposażonych w schody, których ze względu na brak miejsca nie można zmodernizować,

w takich wypadkach należy szukać rozwiązań alternatywnych; w wielu przypadkach przed zaprojektowaniem nowych schodów z pochylniami wymagana jest niwelacja terenu;

- w zakresie stref wejściowych do budynków znaleziono aż 17 barier ocenionych negatywnie (czyli schodów w strefach wejściowych do budynków mieszkalnych, często nawet prowadzących do wejść osadzonych poniżej poziomu terenu), najwięcej tego typu barier znaleziono przy ul. Cyranek, gdzie dodatkowo ze względu na brak miejsca modernizacja nie jest możliwa oraz przy ul. Zgrzebnioka i Łabędziej, gdzie ewentualnie takiej modernizacji można dokonać; w strefach wejściowych ocenę pozytywną przyznano schodom wyposażonym w stałe szyny najazdowe, miejsca te spełniają jednak swoją rolę tylko dla wózków dzieciennych, a nie dla pojazdów osób niepełnosprawnych; żadne schody osiedlowe nie zostały też wyposażone w barierki, których wymiary byłyby zgodne z przepisami; każdy z przebadanych przypadków w zakresie stref wejściowych, zwłaszcza do budynków niskich przy ul. Bocianów oraz Cyranek, wymaga indywidualnego rozpatrzenia oraz konsultacji społecznych, które pozwolą na ustalenie, jakie udogodnienia są mieszkańcom niezbędne do normalnej egzystencji; ponadto, postulować można wprowadzenie wind zewnętrznych wraz z zaprojektowaniem nowych stref wejściowych przystosowanych dla wszystkich mieszkańców w budynkach 4- i 5-kondygnacyjnych zlokalizowanych przy ul. Zgrzebnioka, Łabędziej i Bocianów; należy także zaprojektować rampy do miejsc usługowych, zwłaszcza do gabinetów lekarskich; wejście do administracji osiedlowej jest przystosowane dla osób niepełnosprawnych;
- należy wprowadzić miejsca parkingowe dla pojazdów osób niepełnosprawnych – na parkingach przy ul. Zgrzebnioka i ul. Gawronów nie stwierdzono ani jednego takiego miejsca;

#### **w zakresie barier niestrukuralnych – wayfinding:**

- informacja wizualna osiedla nie budzi zastrzeżeń, została ona zaprojektowana w sposób bardzo klarowny, powtarzalny dla wszystkich ciągów komunikacyjnych oraz budynków; postulować można jedynie wprowadzenie drogowskazów do ważnych punktów osiedlowych (jedyne obiekty o ważnym znaczeniu przestrzennym – kościół – położony jest przy ul. Gawronów, skąd jest doskonale widoczny i znany mieszkańcom osiedla i okolicy; nie jest też obiektem jedynie osiedlowym, stąd podlega miejskiemu systemowi informacji), podstruktur osiedlowych oraz informacji adresowej bezpośrednio przy wejściach dla osób słabo widzących.

#### **Lipsk. Os. Grünau**

Dla osiedla Grünau nie zostanie przygotowana osobna strategia, gdyż nie jest to tematem tej pracy. Analiza osiedla została wykonana tylko porównawczo dla osiedli polskich.

Osiedle może być przykładem niwelacji barier osiedlowych i dostosowania przestrzeni pieszych dla wszystkich użytkowników, w tym przede wszystkim, starzejącego się społeczeństwa oraz działań proekologicznych: zaawansowanej segregacji odpadów i inicjatyw na rzecz ruchu rowerowego.

Równocześnie stanowi także ostrzeżenie przed nieprzemyślanymi wyburzeniami obiektów blokowych, które mogą doprowadzić do dezintegracji struktury osiedlowej.

### Podsumowanie

Reasumując przedstawione badania okazuje się, że najlepiej na osiedlach spełniany jest aspekt **ekologiczny** rozwoju zrównoważonego, czyli korzystanie przez mieszkańców z komunikacji publicznej oraz segregacja odpadów. Wynika to w dużej mierze z wygody w posługiwaniu się komunikacją miejską, która w mieście Katowice jest dobrze dostępna, a jej przystanki zlokalizowane są przy osiedlach, ale także z braku posiadania samochodu przez często połowę mieszkańców osiedli. Monitoring rozwoju tej sytuacji może być pomocny dla określania zapotrzebowania na nowe miejsca parkingowe na osiedlu lub zwiększenia liczby połączeń komunikacji miejskiej.

Segregacja odpadów na osiedlu spółdzielczym umożliwiona jest przez administracje osiedlowe. Mniemać można, że w wyniku wprowadzenia tzw. ustawy śmieciowej, segregacja ta będzie jeszcze bardziej zaawansowana.

W świetle **ekonomii** związanej z przeprowadzaniem termomodernizacji można stwierdzić, że jest ona w większym lub mniejszym stopniu realizowana na wszystkich osiedlach i istnieje wysoka świadomość jej konieczności. Każde z badanych osiedli w inny sposób i w różnym stopniu realizuje zalecenia rozwoju zrównoważonego. Przedsięwzięcia te powinny wynikać z rzetelnych monitoringów potrzeb osiedlowych w tym zakresie i być określone w długofalowych strategiach rozwojowych.

W kontekście czynników wchodzących w skład aspektu **społeczeństwo i kultura**, najbardziej problematycznymi okazały się: parkingi, których brak doskwierał na każdym osiedlu mieszkaniowym oraz strukturalne bariery przestrzenne. Wydaje się, że aspekt projektowania uniwersalnego jest jeszcze dosyć słabo rozpoznawalny na polskich osiedlach mieszkaniowych. Dzięki temu na osiedlach brak również wystarczającej liczby ścieżek rowerowych (gdyż ciągi mają przeszkody terenowe) lub nie występują one w ogóle. Tymczasem nowoczesne osiedle mieszkaniowe powinno umożliwiać swoim mieszkańcom ruch na świeżym powietrzu i swobodne poruszanie się po każdej części osiedlowej. W tym celu powinna być także tworzona oferta sportowa dla osób w każdym wieku.

### 5.3. Kierunki strategii modernizacyjnych spółdzielni mieszkaniowych określone na podstawie badań eksperckich i ankietowych

Opierając się na eksperckich badaniach własnych autorki dotyczących oceny urbanistycznej wybranych osiedli mieszkaniowych oraz przeprowadzonych wywiadów, obserwacji i badań ankietowych, można przedstawić następujący zakres zagadnień służący do stworzenia strategii spółdzielni mieszkaniowych, mających na celu poprawę jakości życia mieszkańców w świetle rozwoju zrównoważonego, a są to:

## Ekologia

### 1. zagadnienia komunikacyjne:

- a) dostępność osiedla wewnątrz (ścieżki rowerowe, ciągi piesze i pieszo-jezdne, komunikacja miejska),
  - b) dostępność w relacji osiedle-centrum miasta (komunikacja miejska, przystanki, komunikacja własna),
  - c) dostępność w relacji osiedle-aglomeracja (komunikacja miejska i strefowa, przystanki, komunikacja własna, połączenia alternatywne),
- ### 2. segregacja odpadów (pojemniki na odpady odpowiadające wytycznym nowej tzw. ustawy śmieciowej).

## Ekonomia

3. **energooszczędność** (związana na osiedlu przede wszystkim z termomodernizacjami budynków mieszkalnych).

## Spoleczeństwo i kultura

4. **parkingi** (liczba miejsc parkingowych, zgodność z przepisami)
5. **zagadnienia związane z kompozycją układu urbanistycznego osiedla:**
  - a) wnętrza osiedlowe (sposób zagospodarowania, funkcja projektowana, funkcja sprawowana, wielkość),
  - b) terytorialność wewnątrz osiedlowych (czytelność przynależności poszczególnych terenów, tereny grodzone, cechy terytorialności),
  - c) prywatność wewnątrz osiedlowych (cechy prywatności, sposób kształtowania, udział mieszkańców),
  - d) czytelność układu przestrzennego osiedla według teorii Kevina Lyncha (spełnienie wszystkich elementów teorii, sposób ich rozmieszczenia i kształtowania, ich liczba, powtarzalność, czytelność),
6. **zieleń** (ilość zieleni, sposób rozplanowania, funkcje zieleni, adekwatność do potrzeb osiedla, pielęgnacja, tereny zielone w kontekście budowania nowych miejsc parkingowych),
7. **place zabaw i tereny rekreacji dla młodzieży i osób dorosłych** (wielkość, ich liczba, wyposażenie, bezpieczeństwo, przystosowanie dla dzieci niepełnosprawnych, monitoring),
8. **infrastruktura osiedlowa** (sposób rozmieszczenia funkcji usługowych na osiedlu, ich liczba, wielkość, zapotrzebowanie społeczne, spełnienie oczekiwań mieszkańców, dostęp),
9. **bezpieczeństwo** (miejsca przyjazne i nieprzyjazne na osiedlu wraz z wyszczególnieniem ich cech charakterystycznych, przestrzenie kryminogenne, sposoby monitoringu osiedlowego, sposoby zapobiegawcze tworzeniu miejsc niebezpiecznych);
10. **projektowanie uniwersalne** bariery strukturalne – liczba barier, typ, powtarzalność, cechy, sposób modernizacji, oraz niestrukturalne – wayfinding (informacja wizualna, chronologia numeracji domów na osiedlu),
11. **estetyczna i użytkowa jakość przestrzeni osiedlowej** (estetyka elewacji budynków osiedlowych, jakość elementów małej architektury).

Stopień realizacji przedstawionych zagadnień, a tym samym możliwość wykorzystania ich do stworzenia strategii spółdzielczych nie jest jednolity i zależy od wielu czynników.

Analizując więc szczegółowo przedstawioną problematykę można stwierdzić co następuje:

## **Ekologia**

### **Ad 1. Zagadnienia komunikacyjne:**

#### **a) dostępność osiedla wewnątrz:**

- należy dbać o dostępność każdej części osiedla oraz ciągów komunikacyjnych dla wszystkich użytkowników, w miarę możliwości finansowych wymieniać stopniowo zużyte posadzki, dbać o ich jakość, dostosowywać do osób niepełnosprawnych, w tym słabowidzących, wprowadzać czytelne oznakowania; w kontekście tras rowerowych, o ile pozwala na to struktura osiedla, zapewnić połączenia wszystkich struktur osiedlowych oraz akces do miejskiego systemu ścieżek rowerowych, w świetle dostępności osiedla wewnątrz należy porozumiewać się ze wszystkimi właścicielami gruntów osiedlowych,
- jeśli osiedle zajmuje duży obszar, należy postarać się o wprowadzenie komunikacji miejskiej na teren osiedla, jeśli brakuje jej do tej pory,

#### **b) dostępność w relacji osiedle-centrum miasta:**

- dostępność ta leży zazwyczaj poza kompetencjami spółdzielni mieszkaniowej, może więc ona tylko zgłaszać zapotrzebowanie na miejskie połączenia komunikacyjne, przystanki, czytelną informację drogową dla użytkowników komunikacji własnej (samochodów); w przypadku osiedla nowo projektowanego i budowanego przez spółdzielnię mieszkaniową, należy już w fazie projektowanej zadbać o wygodne połączenia drogowe osiedla z miastem,

#### **c) dostępność w relacji osiedle-aglomeracja:**

- postępowanie powinno przebiegać tak samo jak w punkcie (b) tylko w relacji osiedle-aglomeracja,

### **Ad 2. Segregacja odpadów**

- wszystkie podstruktury osiedlowe powinny być wyposażone w odpowiednie pojemniki do segregacji odpadów, a mieszkańcy powinni być odpowiednio edukowani w zakresie 3R, czyli 1R: Reduce – Redukuj, 2R: Reuse – Użyj ponownie, 3R: Recycle – Poddaj recydingowi; postępowanie powinno być przeprowadzone w ramach obowiązujących wymagań prawnych.

## **Ekonomia**

### **Ad 3. Energooszczędność**

- zapewnienie termomodernizacji osiedli blokowych wynika z przepisów prawnych, stąd powinno być realizowane na każdym osiedlu; w tym świetle ważne znaczenie odegrają strategie modernizacyjne spółdzielni mieszkaniowych uzależnione od ich możliwości ekonomicznych oraz prowadzenie działalności edukacyjnej dla mieszkańców w tym zakresie; na osiedlu blokowym można też wprowadzać nowoczesne rozwiązania energooszczędne (np. ogniwa fotowoltaiczne), wiąże się to jednak z większym nakładem finansowym.

## Spoleczeństwo i kultura

### Ad 4. Parkingi

- należy starać się o wzrost liczby miejsc parkingowych i garaży (budowa własna, wynajem, udostępnianie parkingów zewnętrznych – umowy z ich właścicielami), tak aby zapewnić ich liczbę zgodną z obowiązującymi przepisami i zapotrzebowaniem społecznym; wszystkie miejsca parkingowe, a zwłaszcza te dla pojazdów osób niepełnosprawnych powinny być oznaczone czytelnie i zgodnie z przepisami.

### Ad 5. Zagadnienia związane z kompozycją układu urbanistycznego osiedla

#### a) wnętrza osiedlowe

- osiedla blokowe w różnym stopniu i w różnej formie wytworzyły (lub też nie) wnętrza osiedlowe; należy też rozróżnić funkcję pierwotną danego wnętrza od funkcji sprawowanej lub wymuszonej w trakcie użytkowania – np. przekwalifikowanie terenów zielonych na funkcję parkingową; jeśli osiedle było projektowane w latach 70. XX wieku tereny zielone powinny stanowić 50% jego powierzchni, istnieje więc 25% rezerwa terenu zielonego w stosunku do współczesnych wymogów; przed podjęciem decyzji o zmianie kwalifikacji wnętrza należy jednak przeanalizować szkodliwość i uciążliwość proponowanej nowej funkcji w kontekście zdrowia i życia mieszkańców; w każdym wypadku należy zwrócić uwagę na zapewnienie ciszy i spokoju dla mieszkańców, oddzielenie funkcji parkingowej od rekreacyjnej, potrzebę prywatności i terytorialności, kontrolę społeczną i monitoring; ważnym elementem jest także analiza nasycenia infrastrukturalnego poszczególnych wnętrz (przestrzeni międzyblokowych) w celu zapewnienia jego równomiernej lokalizacji,

#### b) terytorialność wnętrz osiedlowych

- terytorialność powinna być logicznie określona w stosunku do wnętrz urbanistycznych, terenów przyblokowych, placów zabaw, parkingów; należy zadbać np. o odpowiednie oznaczenia w rodzaju: parking tylko dla mieszkańców bloku (można podać adres), strefa zamieszkania, droga prywatna osiedla (podać nazwę) itp.; jeśli na terenie osiedla mieszkaniowego znajdują się obiekty wraz z posesjami o innej funkcji niż mieszkalna lub należą one do innego właściciela, należy dbać o to, by były jasno określone w przestrzeni osiedlowej przez ogrodzenia stałe lub z zieleni,

#### c) prywatność wnętrz osiedlowych

- prywatność związana jest z terytorialnością i zależy od jej właściwego określenia; prywatność w kontekście osiedla złożonego z budynków wielorodzinnych przejawiać się może np. tworzeniem ogródków przyblokowych przez mieszkańców, można też zaprojektować np. specjalne wzory na posadzkach, charakterystyczne dla danego wnętrza osiedlowego; dobrze określona prywatność wpłynie też dodatnio na poczucie swojskości i domowości, której niedosyt mogą odczuwać mieszkańcy wielkich struktur mieszkaniowych,

#### d) czytelność układu przestrzennego osiedla według teorii Kevina Lyncha

- teoria powstała w latach 60. XX wieku, nie była uwzględniana w procesie projektowania peerelowskich osiedli mieszkaniowych; mając jednak świadomość jej zasad, można starać się je określić lub wprowadzić na teren osiedla przez:

- klarowne wyróżnienie w terenie osiedla (np. nową posadzką) ciągów pieszych – **ścieżek**, które bezpośrednio odpowiadają za postrzeganie i zapamiętywanie przestrzeni osiedlowej przez mieszkańców i innych użytkowników,
- podkreślenie **miejsc węzłowych** w przestrzeni osiedlowej: jeśli są w małej skali, zaproponować nową posadzkę, małą architekturę, jasne oświetlenie, interesująco zaprojektowaną zielenią; a jeśli są w większej skali, zaproponować np. nową usługę lub nowe oznaczenie węzła drogowego, wyróżniającą się kolorystykę budynków itp.,
- wprowadzenie jasnego i klarownego podziału na podstruktury osiedlowe – **rejon**y, np. przez zróżnicowaną kolorystykę elewacji, oznaczenia informacji wizualnej,
- wydobycie z przestrzeni osiedlowej znaczących **znaków szczególnych** (jeśli jest to budynek, np. przez nowy kolor elewacji), postaranie się o nowe elementy znaczące, np. place zabaw, miejsca rekreacji – outdoor fitness itp., skwery wyposażone w elementy charakterystyczne, np. rzeźby z zielenią itp., interesujące i właściwe dla danego miejsca oświetlenie,
- wprowadzenie elementów wyznaczających klarownie **krawędzie** osiedla, np. zielenią; pielęgnacja terenów położonych skrajnie.

#### **Ad 6. Zielenią**

- zielenią jest na tyle zmiennym elementem, że można w niego ingerować w miarę potrzeb; należy więc zadbać o wystarczającą ilość zielenią izolującej od hałasu zewnętrznego oraz od zapachów z pojemników na odpady, uzupełniać nasadzenia drzew, krzewów i wydeptanej trawy, zadbać o zielenią wyznaczającą terytoria, tak aby podkreślać ich zasięg, pielęgnować zarówno zielenią urządzoną, np. na placach zabaw i skwerach, jak i tę nieurządzoną, przycinać za wysoko rosnące krzewy, tak aby nie zamykały perspektyw ciągów pieszych i dawały szansę kontaktu wzrokowego z otoczeniem, kosić trawę; gatunki nasadzeń dobierać w kontekście ich kwitnienia, kolorystyki i pór roku; przy i pod ławkami i innymi urządzeniami małej architektury stosować nawierzchnie stałe niewymagające tak częstej regeneracji, jak trawa oraz ułatwiające orientację osobom słabowidzącym (nawierzchnie dotykowe).

#### **Ad 7. Place zabaw i tereny rekreacji dla młodzieży i osób dorosłych**

- elementami, które wpływają na jakość miejsc rekreacji na osiedlu mieszkaniowym, są:
- liczba i wielkość placów zabaw oraz miejsc rekreacji dla osób dorosłych, adekwatnie do rozmiarów osiedla i zapotrzebowania społecznego,
- odpowiednie ich rozmieszczenie w poszczególnych podstrukturach osiedlowych, zapewniające bliski dostęp mieszkańcom,
- bezpieczne posadzki,
- interesująca oferta nowoczesnych urządzeń, dostosowana do użytkowników w różnym wieku,
- monitoring i ogrodzenia,
- przystosowanie (choć w części) dla dzieci niepełnosprawnych.



### Ad 8. Infrastruktura osiedlowa

- infrastruktura osiedlowa może być zaprojektowana wraz z osiedlem i wraz z nim wybudowana lub też powstawać w miarę zapotrzebowania społecznego, możliwości terenowych i lokalowych na osiedlu. Obserwuje się dwa rodzaje infrastruktury osiedlowej: wolnostojącą stałą lub sezonową i w parterach obiektów mieszkalnych; należy dbać o zapewnienie realizacji podstawowych, codziennych potrzeb mieszkańców, oraz jeśli to możliwe także potrzeb ponadpodstawowych, w tym społecznych (ośrodki kultury, ośrodki sportowe, przedszkola i żłobki); ważnym elementem jest równomierne rozmieszczenie elementów infrastruktury na całym osiedlu, które pozwoli na realizację usług podstawowych w granicach zasięgu 300-800 m, czyli 5-10 min. dojścia pieszo oraz prowadzenie jej monitoringu w celu zapewnienia różnorodności usług.

### Ad 9. Bezpieczeństwo

- w celu niwelacji miejsc nieprzyjaznych z terenu osiedla (wyróżnionych na podstawie obserwacji własnych, zgłoszeń mieszkańców, zewnętrznych badań naukowych), należy dbać o: zielen (przycinać za wysokie krzewy, porządkować miejsca z zielenią nieurządzoną, projektować i budować skwery), jasne oświetlenie wszystkich części osiedla, likwidację graffiti lub innych przejawów dewastacji, równocześnie należy zapewnić monitoring zarówno budynków, jak i całego terenu osiedlowego; starać się także o wprowadzenie na teren osiedla komisariatów policji (jeśli wielkość osiedla na to pozwala i istnieje zapotrzebowanie społeczne) lub patroli służb miejskich.

### Ad 10. Projektowanie uniwersalne (bariery strukturalne i niestrukturalne)

- należy starać się likwidować w sposób bezpośredni (własny, spółdzielczy plan remontowy) lub pośredni (negocjacje z innymi właścicielami lub zarządcami terenów osiedlowych) wszystkie bariery strukturalne i niestrukturalne, które znajdują się w przestrzeni osiedla; dodatkowo warto zadbać o wysoki poziom estetyczny i merytoryczny informacji adresowej, o zaprojektowanie której można wystąpić do odpowiednich specjalistów.

### Ad 11. Estetyczna i użytkowa jakość przestrzeni osiedlowych

- oprócz podnoszenia jakości estetycznej elewacji budynków mieszkalnych warto zaproponować kreowanie wysokiej jakości przestrzeni międzyblokowych, wyposażanie ich w nowoczesne i wygodne meble odpowiednie dla użytkowników w każdym wieku, wprowadzanie interesujących rozwiązań kolorystycznych, dbałość o wysoki stopień utrzymania elementów artystycznych i użytkowych występujących na osiedlu.

### Podsumowanie przedstawionych kierunków strategicznych w świetle rozwoju zrównoważonego

Chcąc dostosować osiedle do wymogów stawianych przez zalecenia rozwoju zrównoważonego, należy zapewnić wszystkie powyżej opisane działania oraz:

- odpowiednią **koncentrację i gęstość zabudowy osiedla** (przez logiczne dogęszczenia, jeśli wymaga tego również deficyt mieszkań, a osiedle ma nadwyżki terenowe),
- odpowiednią **gęstość zaludnienia** – monitoring liczby mieszkańców; jeśli brak odpowiedniej liczby mieszkańców, można rozpocząć np. akcję reklamującą wolne mieszkania,

- **przeprowadzanie np. w odstępach 10-letnich badania struktury wieku mieszkańców osiedla i struktury ich zatrudnienia**, co pozwoli określić:
  - konkretne zapotrzebowanie infrastrukturalne na osiedlu, odpowiednie do wielkości
  - grup wiekowych mieszkańców oraz ich uwarunkowań ekonomicznych,
  - nasycenie lub niedomiar infrastruktury istniejącej,
  - kierunek zmian demograficznych na osiedlu; warto w tym kontekście współpracować z socjologami, którzy zajmują się monitoringiem problemów społecznych,
- **monitoring pustostanów**, w tym liczby pustostanów i ich lokalizację, co umożliwi podjęcie decyzji o ich zagospodarowaniu lub przyszłej restrukturyzacji zasobów,
- **poszanowanie dziedzictwa historycznego** – jeśli na terenie osiedla mieszkaniowego znajduje się jakieś cenne dzieło architektury lub sztuki (obeliski, pomniki, figury itp.), należy odpowiednio wyróżnić je w przestrzeni osiedla i chronić przed aktami wandalizmu (ogrodzenie, oświetlenie, monitoring), ewentualnie współdziałać z właścicielem obiektu, jeśli obiekt nie należy do zasobów spółdzielczych,
- **partycypację społeczną** – aktualnie partycypację mieszkańców w działaniach spółdzielczych zapewnia prawo, wydaje się jednak, że w kontekście budowania przyjaznych kontaktów pomiędzy mieszkańcami a spółdzielniami mieszkaniowymi i ich uczestnictwa we wspólnym projektowaniu życia osiedlowego, partycypacja ta powinna być mniej wymuszona, a raczej oparta na wzajemnym poznaniu i zrozumieniu (nie tylko na bazie skarg i zażaleń); wszystkie plany miejskie dotyczące danego osiedla powinny być też dostępne do wglądu społecznego w administracjach osiedlowych, a nie jedynie w urzędach miejskich czy gminnych; do zadań spółdzielni należy przekazywanie na bieżąco informacji o wszystkich sprawach związanych z życiem na osiedlu w prasie osiedlowej oraz na stronie internetowej; warto także edukować mieszkańców w kwestii poszanowania i używania mienia wspólnego oraz działań proekologicznych.

Po przygotowaniu problematyki strategii, jej realizacja powinna podlegać ustaleniom wynikającym z metod zarządzania spółdzielniami mieszkaniowymi<sup>290</sup>, możliwościom finansowym oraz w niektórych przypadkach uwarunkowaniom zewnętrznym, takim jak na przykład:

- Prawo budowlane i inne zarządzenia (np. Dz.U. Nr 75, poz. 690 z dnia 12 IV. 2002 wraz z późniejszymi zmianami),
- plany zagospodarowania terenu dla danego regionu, miasta lub ich brak,
- programy miejskie dotyczące osiedli mieszkaniowych (w tym np. rewitalizacyjne),
- tereny i obiekty chronione,
- pozwolenia na budowę,
- sponsorzy,
- firmy wykonawcze,
- inne podmioty, od których spółdzielnia może być uzależniona (np. właściciele gruntów).

<sup>290</sup> Opartym na schemacie: walne zgromadzenie, rada nadzorcza, zarząd, rady osiedla.

## 5.4. Uwarunkowania finansowania inwestycji przez spółdzielnie mieszkaniowe

Możliwości finansowania przeznaczonych do realizacji inwestycji na spółdzielczym osiedlu mieszkaniowym przechodziły wiele etapów.

W okresie międzywojennym w latach 1924-1934 inwestycje spółdzielcze wspierane były podatkowo i kredytowo przez państwo. W połowie lat 20. XX wieku powołano *Bank Gospodarstwa Krajowego*, którego zadaniem było udzielanie długoterminowych kredytów na inwestycje spółdzielcze. W pierwszym okresie powojennym zasoby spółdzielcze zostały objęte publiczną gospodarką lokalami i nie wspierała ich żadna pomoc finansowa ze strony państwa. Sytuacja ta zmieniła się dopiero wraz z wprowadzeniem nowej Ustawy o spółdzielniach i ich związkach dnia 17 lutego 1961 roku<sup>291</sup> i umieszczeniem w nim specjalnego rozdziału pt.: „Spółdzielnie budownictwa mieszkaniowego”. Od 1972 roku obserwuje się zmianę postawy państwa wobec spółdzielni i chęć niesienia jej pomocy, w wyniku wpisania dynamicznego rozwoju mieszkalnictwa w plan krajowy na lata 1970-1990<sup>292</sup>. W latach 60. i 70. XX wieku spółdzielnie otrzymywały pod budowę grunty uzbrojone ze środków państwowych<sup>293</sup>. W czasach tych istniały jeszcze: Centralny Związek Spółdzielni oraz Wojewódzki Związek Spółdzielczości Mieszkaniowej, które wprowadziły rejonizację działań poszczególnych spółdzielni, stąd grunty pod budowę osiedli znajdujące się w planach zagospodarowania, na podstawie decyzji Zarządu Gospodarki Terenami, przekazywane były pod użytkowanie wieczyste na podstawie decyzji Zarządu Gospodarki Terenami właściwego urzędu miasta, potem Miejskiej Rady Narodowej, a jeszcze później Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami UM, po uiszczeniu I opłaty w wysokości 15% wartości gruntu dla budownictwa mieszkalnego. Po 1989 roku pozyskiwanie przez spółdzielnie terenów pod inwestycje odbywa się w drodze publicznego przetargu lub w trybie bezprzetargowym, jeśli chodzi o poszerzenie osiedla o jego tereny peryferyjne i poprawę jakości zamieszkania<sup>294</sup>.

Od 1990 roku spółdzielnie nie mogły korzystać z preferencyjnych kredytów ani ustanawiać spółdzielczych praw typu lokatorskiego.

Dnia 26 października 1995 roku Ustawą o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz zmianie niektórych ustaw<sup>295</sup> w ramach Banku Gospodarstwa Krajowego powołano *Krajowy Fundusz Mieszkaniowy*, który miał służyć realizacji zadań wynikających z polityki państwa w zakresie gospodarki mieszkaniowej oraz rozwoju budownictwa mieszkaniowego.

<sup>291</sup> Ustawa o spółdzielniach i ich związkach, Dz.U. Nr 12, poz. 61 wraz z późn. zm.

<sup>292</sup> Wobec tego członkowie, którzy ubiegali się o prawa lokatorskie wnosili tylko 10% wartości przydzielanego im lokalu, a reszty spłaty w ciągu 60 lat miała dokonać spółdzielnia, przy stałym 1% oprocentowaniu. Wyższy wkład wnieść musieli członkowie ubiegający się o spółdzielcze prawa typu własnościowego, a spłata kredytu w tym wypadku wynosiła 40 lat (przyp. autor).

<sup>293</sup> H. Cioch, *Zarys prawa spółdzielczego*, Wolter Kluwer Polska Sp z o.o., Warszawa 2007, s. 480.

<sup>294</sup> B. Komar, Wywiad własny w KSM, 26.05.2010.

<sup>295</sup> Ustawa o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz zmianie niektórych ustaw, Dz.U. Nr 133, poz. 654 ze zm.

Kredyt z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego mógł być udzielony na warunkach preferencyjnych towarzystwu budownictwa mieszkaniowego oraz spółdzielni mieszkaniowej na budowę lokali mieszkalnych, z takim jednak zastrzeżeniem, iż lokale mieszkalne w budynku wzniesionym przy udziale kredytu z funduszu nie mogą być, pod rygorem nieważności, wyodrębnione na własność ani przydzielone na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (Art. 18.1 i Art. 20.2).

Udzielany kredyt nie mógł przekroczyć 70% kosztów przedsięwzięcia (Art. 19.1), ale za to podlegał umorzeniu w wysokości 10% kosztów inwestycji po jego zakończeniu i rozliczeniu. Okres wypłaty kredytu przez Bank nie mógł być dłuższy niż 2 lata, licząc od daty zawarcia umowy kredytowej, przy czym był on uruchamiany dopiero po udokumentowaniu zaangażowania środków własnych kredytobiorcy w wysokości co najmniej 25% planowanego kosztu inwestycji oraz po ustanowieniu zabezpieczenia spłaty kredytu.

Krajowy Fundusz Mieszkaniowy zakończył swoją działalność z dniem 31 maja 2009 roku na mocy ustawy z dnia 2 kwietnia 2009 roku o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw.

Jego działalność wraz z aktywami netto przejął *Bank Gospodarstwa Krajowego*, który sporządził *program wspierania społecznego budownictwa czynszowego*. Głównym celem programu jest zwiększenie dostępności do mieszkań dla osób o dochodach niepozwalających na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych na zasadach rynkowych<sup>296</sup>. W tym celu bank udziela kredytów preferencyjnych spółdzielniom mieszkaniowym na budowę i adaptację mieszkań na wynajem oraz na budowę mieszkań oddawanych do użytkowania na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

Oprócz tego spółdzielnie mieszkaniowe mogą ubiegać się o inne kredyty bankowe, np. o kredyt *Nasz Remont* w Banku Polskim PKO<sup>297</sup>, który może być udzielony nawet na okres 20 lat (co stanowiło w 2012 najdłuższy z proponowanych na polskim rynku okresów kredytowych), bez wkładu własnego do kwoty 750 000 zł, z wkładem własnym min 20% powyżej tej kwoty.

Ponadto, spółdzielnie mają fundusze własne i są one następujące: udziałowy, zasobowy, remontowy, wkładów mieszkaniowych i budowlanych, interwencyjny, inwestycyjny, gruntów i na działalność społeczno-kulturalną i oświatową. Większe spółdzielnie lub te zarządzające kilkoma lub kilkunastoma osiedlami gospodarują wszystkimi wymienionymi funduszami. Funduszami zarządza Zarząd Spółdzielni i kieruje roczne nadwyżki, jeśli takie powstaną, zazwyczaj do funduszu remontowego lub innego celowego według potrzeb<sup>298</sup>. Strata finansowa pokrywana jest w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, a w przypadku braków odpowiednich środków z dalszych funduszy.

*Wpływy* spółdzielnie mieszkaniowe generalnie uzyskują z opłat wnoszonych przez członków, właścicieli, najemców i inne osoby za korzystanie z lokali mieszkalnych oraz lokali

<sup>296</sup> Bank Gospodarstwa Krajowego, dostęp 24.09.2012.

<http://www.bgk.com.pl/informacje-o-programie-wspierania-spoecznego-budownictwa-czynszowego#>

<sup>297</sup> Bank Polski PKO, <http://www.pkobp.pl>, dostęp 24.09.2012.

<sup>298</sup> Statut KSM.

użytkowych znajdujących się w budynkach wchodzących w zasoby danego osiedla, opłat za zainstalowane reklamy, szyldy, czynsz dzierżawny i inne dochody z mienia zarządzanego przez osiedle oraz wpływów z prowadzonej przez osiedle działalności społecznej i kulturalnej oraz usług wykonywanych na rzecz osób trzecich zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą<sup>299</sup>.

*Kosztami* spółdzielni są natomiast koszty utrzymania, eksploatacji i remontu zasobów mieszkaniowych i innych obiektów, koszty zarządzania nieruchomościami wspólnymi i mieniem Spółdzielni przekazanym w zarząd, a także koszty działalności społecznej i kulturalnej oraz opłaty na pokrycie kosztów przedsięwzięć ogólnospółdzielczych, według zasad i w wysokości określonej przez Radę Nadzorczą i Walne Zgromadzenie. Osiedle ponosi również koszty związane z usuwaniem zagrożeń dla życia lub zdrowia mieszkańców wynikające z decyzji Zarządu Spółdzielni.

Spółdzielnie starają się pozyskiwać też środki finansowe z Unii Europejskiej oraz szukają środków pomocowych np. z Narodowego lub Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej<sup>300</sup>, rewitalizacyjnych programów miejskich, w które starają się wpisać swoje przedsięwzięcia lub wreszcie sponsorów lokalnych.

Wydatkowanie zasobów finansowych odbywa się według przyjętego na dany rok przez Zarząd i Radę Nadzorczą planu gospodarczo-finansowego ze wskazaniem działań priorytetowych. Zmian w proponowanym przez spółdzielnię planie może dokonać Walne Zgromadzenie, ale powinno się to odbyć przed jego zatwierdzeniem.

Niektóre większe spółdzielnie mieszkaniowe, np. KSM w Katowicach mają długoterminowe strategie ekonomiczne, w tym przypadku określone na lata 2011-2020, z rozpisaniem inwestycji (dotyczący zwłaszcza modernizacji budynków mieszkalnych) i ich kosztów na poszczególne okresy<sup>301</sup>. Taka gospodarka pozwala na spokojne i przemyślane działania planowe.

Duże spółdzielnie mieszkaniowe z racji posiadanego majątku mają większe zdolności kredytowe niż np. małe wspólnoty. Daje to oczywiście większe szanse na modernizację zasobów.

#### 5.4.1. Udział funduszy unijnych w finansowaniu inwestycji w spółdzielniach mieszkaniowych

Dla spółdzielni najważniejszym funduszem jest *Europejski Fundusz Rozwoju Regionalnego* (EFRR)<sup>302</sup>, który daje możliwość współfinansowania wydatków w zakresie mieszkalnictwa<sup>303</sup>. Na poziomie kraju czynnikiem określającym priorytety finansowania przedsięwzięć, między innymi z tego funduszu, jest powstały w 2004 roku Zintegrowany Program Operacyjny Rozwoju Regionalnego (ZPORR). W ramach tego działania spółdzielnie mieszkaniowe

<sup>299</sup> Ibidem.

<sup>300</sup> KSM, Kierunki rozwoju działalności KSM na 2012 rok, <http://www.ksm.katowice.pl/zamierzenia.html>  
B. Komar, Wywiad z p. J. Scibior SM Piast, 3.10.2012.

<sup>301</sup> KSM, Kierunki rozwoju działalności KSM na rok 2012, <http://www.ksm.katowice.pl/zamierzenia.html>.

<sup>302</sup> K. Gorczyca, *Wielkie osiedla mieszkaniowe – diagnoza stanu obecnego, podejmowane działania rewitalizacyjne*, [w:] Jarczewski W., (red.), *Przestrzenne aspekty rewitalizacji- śródmieścia, blokowiska, tereny poprzemysłowe, pokolejowe i powojkowe*, Wydawnictwo Instytutu Rozwoju Miast, Kraków 2009, s. 123.

<sup>303</sup> Rozporządzenie (WE) nr 1080/2006 Parlamentu Europejskiego i Rady Europy z dnia 5 lipca 2006 w sprawie Europejskiego Funduszu Regionalnego i uchylające rozporządzenie (WE) nr 1783/1999, Dz.U. UE, 31.07.2006.

w pierwszych latach (2004-2006) włączenia kraju do Unii Europejskiej mogły ubiegać się o finansowanie zadań związanych z<sup>304</sup>:

- polepszeniem standardu życia i sytuacji mieszkaniowej oraz odnową gospodarczo-społeczną, związaną z aktywacją przedsiębiorczych postaw wśród mieszkańców oraz zwiększeniem ich bezpieczeństwa,
- zachowaniem dziedzictwa kulturowego i unikatowych walorów kompozycyjnych osiedla,
- wprowadzeniem ładu przestrzennego oraz uporządkowaniem i kompleksowym zagospodarowaniem terenów wokół posiadanej nieruchomości,
- likwidacją zagrożeń dla środowiska naturalnego związanego z eksploatacją nieruchomości.

Koniecznością było włączenie w realizację powyższych zadań różnych podmiotów, takich jak: mieszkańcy osiedli, władze lokalne, młodzież, społeczne organizacje pozarządowe. ZPORR przyczynił się do powstania Lokalnych Programów Rewitalizacji.

W Polsce powstało szesnaście Regionalnych Programów Operacyjnych (RPO), wśród których piętnaście (oprócz podlaskiego) nastawionych jest na rewitalizację miejską. Badacze wskazują także na fakt, że w programach tych ujęto zwłaszcza tę problematykę, na którą mogły być przyznane fundusze unijne<sup>305</sup> i ją uznano za priorytetową.

Spółdzielnie mieszkaniowe mogą składać wnioski o dofinansowanie głównie w ramach Priorytetu VI. *Zrównoważony rozwój miast*, dotyczące na przykład wsparcia finansowego na prowadzenie prac związanych z bezpiecznym usuwaniem wyrobów azbestowych z elewacji budynków osiedlowych oraz ich późniejszą termomodernizacją.

Dla przykładu, na takie przedsięwzięcia uzyskała dofinansowanie w wysokości 40% Zabrzańska Spółdzielnia Mieszkaniowa oraz SM Piast w Katowicach<sup>306</sup>.

Niektóre spółdzielnie uzyskały także dofinansowanie na doradztwo z zakresu przygotowania strategii rozwoju spółdzielni ze szczególnym uwzględnieniem rozwoju zasobów ludzkich<sup>307</sup>.

Aktualnie najważniejszym programem dla Śląska, finansowanym przez Europejski Fundusz Rozwoju Regionalnego jest *Regionalny Program Operacyjny Województwa Śląskiego na lata 2007-2013* (RPO), zadaniem którego jest realizacja Strategii Rozwoju Województwa Śląskiego na lata 2000-2020, przyjętej przez Sejmik Województwa Śląskiego dnia 4 lipca 2005 roku<sup>308</sup>.

## Podsumowanie

Analizując sposób działalności poszczególnych organów spółdzielczych<sup>309</sup> można stwierdzić, że: każda strategia, każdy plan działania, który spółdzielnia mieszkaniowa chce realizo-

<sup>304</sup> A. Symonowicz, *Pozyskiwanie funduszy Unii Europejskiej przez spółdzielnie mieszkaniowe*, Bukowina Tatrzańska 2006, [www.zoliborz.org.pl/data/other/pozyskiwanie\\_funduszy.pdf](http://www.zoliborz.org.pl/data/other/pozyskiwanie_funduszy.pdf), dostęp 2.10.2012.

<sup>305</sup> P. Swaniewicz, J. Krukowska, P. Nowicka, *Zaniedbane dzielnice w polityce wielkich miast*, Dom Wydawniczy Elipsa, Warszawa 2011, s. 37.

<sup>306</sup> B. Komar, Wywiad z p. J. Ścibior, SM Piast Katowice, 3.10.2012.

<sup>307</sup> SM im. I.J. Paderewskiego w Katowicach, program SPO-WKP 2.1 – Nr umowy SPOWKP/2.1/2/24/460, <http://www.smpaderewski.pl>, dostęp 11.10.2012.

<sup>308</sup> RPOWS, 2007, [rpo.slaskie.pl/zalaczniki/2007/08/30/1188464052.pdf](http://rpo.slaskie.pl/zalaczniki/2007/08/30/1188464052.pdf), dostęp 2.10.2012.

<sup>309</sup> Autorka dokonała analizy działalności poszczególnych organów spółdzielczych na podstawie Statutów KSM i sm Piast.

wać musi przede wszystkim zostać zatwierdzony przez walne zgromadzenie. Po tym akcie przechodzi jako uchwała do zarządu, który jest odpowiedzialny za przebieg i finansowanie jego realizacji. Cykl ten lustrowany jest przez radę nadzorczą, która sprawdza dokumentację danego przedsięwzięcia, sposób jego realizacji, a także rozliczenia finansowe. Skargi i wnioski dotyczące danej inwestycji mieszkańcy mogą zgłaszać do swoich przedstawicieli, czyli rad osiedlowych lub bezpośrednio nawet do prezesa zarządu.

**Możliwości podejmowania przez spółdzielnie mieszkaniowe strategii urbanistycznych**, interesujących dla tej pracy, które wynikają z analizy ich procesów oraz struktury zarządzania i finansowania to te, które:

#### w zakresie prawnym

- określone są w ramach przepisów prawnych, na których spółdzielnie opierają swoją działalność,
- określone są w statucie każdej spółdzielni, zwłaszcza w zakresie kompetencji poszczególnych organów spółdzielczych dotyczących modernizacji, remontów oraz likwidacji zagrożeń dla bezpieczeństwa ludzi w osiedlach spółdzielni,
- dotyczą terenów należących do majątku spółdzielni (tu ważny jest art. 35. 1, Ustawy o spółdzielniach,<sup>310</sup> który mówi co następuje: *...Spółdzielnia mieszkaniowa, która w dniu 5 grudnia 1990 r. była posiadaczem gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa, gminy, osoby prawnej innej niż Skarb Państwa, gmina albo związek międzygminny lub osoby fizycznej oraz przed tym dniem wybudowała sama lub wybudowali jej poprzednicy prawni, budynki lub inne urządzenia trwale związane z gruntem, może żądać, aby właściciel zajętej na ten cel działki budowlanej przeniósł na nią jej własność za wynagrodzeniem...* oraz paragraf 2 tego samego artykułu: *...Jeżeli właścicielem działek budowlanych, o których mowa w ust. 1, jest Skarb Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego lub ich związki, zamiast przeniesienia własności tych działek na rzecz spółdzielni działki te na wniosek spółdzielni mieszkaniowej zostają jej oddane w użytkowanie wieczyste...*),

#### w zakresie ekologicznym

- nie szkodzą środowisku osiedlowemu, infrastrukturze oraz zdrowiu mieszkańców,
- poprawiają jakość przestrzeni osiedlowej;

#### w zakresie ekonomicznym

- wpisują się w plan finansowy spółdzielni, przewidziany na dany rok lub jeśli inwestycja tego wymaga, długoletni ekonomiczny plan spółdzielni,
- zatwierdzone zostaną przez walne zgromadzenie,
- przyjęte są do finansowania i realizacji przez zarząd spółdzielni,

#### w zakresie społecznym

- są bezpośrednio zgłaszane przez mieszkańców osiedla,
- wynikają z badań ankietowych lub przedstawione są zarządowi spółdzielni przez badaczy naukowych (jak w przypadku tej pracy),
- wynikają z analiz przeprowadzanych przez spółdzielnię.

<sup>310</sup> Spółdzielnie mieszkaniowe, DZ.U.2003.119.1116.

Działania dotyczące poprawy jakości terenów spółdzielczych osiedli mieszkaniowych muszą opierać się na wspólnych działaniach kompleksowych podejmowanych przez odpowiednią spółdzielnię mieszkaniową oraz wszystkich innych właścicieli gruntów osiedlowych. Każdemu działaniu powinny być przypisane odpowiednie środki finansowe, wynikające ze spółdzielczych zapisów prawnych oraz programów rewitalizacyjnych, dotyczących danego zadania zarówno na poziomie spółdzielni, jak i gminy i regionu.

**Ograniczenia w podejmowaniu przez spółdzielnie mieszkaniowe strategii urbanistycznych** wynikają bezpośrednio z niespełnienia przez dane zadanie przedstawionych powyżej zasad prawnych, ekonomicznych, społecznych oraz rozwoju zrównoważonego. Decydujące znaczenie będzie tu też miała priorytetowa rola przedsięwzięć dotyczących samych budynków oraz możliwości finansowe konkretnej spółdzielni.







## 6. KIERUNKI MODERNIZACYJNE ISTNIEJĄCYCH OSIEDLI BLOKOWYCH

### 6.1. Rewitalizacja osiedli mieszkaniowych

Termin rewitalizacja powstał dzięki Nowej Karcie Ateńskiej z 1998 roku. Rewitalizacja w odróżnieniu od modernizacji, renowacji, rekonstrukcji, rehabilitacji itp. oznacza kompleksowe działania mające na celu doprowadzenie do dobrego stanu przestrzeni, budowli i przyrody, poprawę warunków egzystencji mieszkańców i stworzenie możliwości rozwoju całym osiedlom, dzielnicom, miastom i regionom niszczącym i popadającym w ruinę lub zagrożonym upadkiem.

Konieczność wdrażania programów rewitalizacji pojawiła się w wielu miastach europejskich już w latach 60. i 70. XX wieku i spowodowana była kryzysem gospodarczym, przemianami społecznymi oraz upadkiem niektórych dzielnic miejskich. Zazwyczaj mechanizm *upadku* niektórych dzielnic miejskich przebiegał następująco: niestabilna gospodarka wzmacniała bezrobocie, co wywołało emigrację „za chlebem”, z czasem nastąpił również znaczny wzrost patologii społecznych i kryminogennych, szczególnie wśród ludzi młodych<sup>311</sup>, niewidzących perspektyw dla siebie w społeczeństwie. Oprócz tego brak perspektyw spowodował zaniechanie mieszkań, a także ich opuszczanie. Zaczęły występować też problemy demograficzne, bowiem społeczeństwa starzały się, a przyrost naturalny był niski<sup>312</sup>.

Liczne i zróżnicowane doświadczenia europejskie pozwoliły na wyodrębnienie kilku zasadniczych faz programu rewitalizacji osiedla miejskiego<sup>313</sup>, takich jak:

- faza I – zlokalizowanie obszaru „cichego upadku” (który zazwyczaj jest bardziej i prędszej dostrzegalny w osiedlach pozbawionych usług i zaniehbujących bieżącą konserwację obiektów),

<sup>311</sup> A. Ostańska, *Programy rewitalizacji osiedli z zabudową prefabrykowaną w Europie przyczynkiem do opracowania programów polskich*, Przegląd budowlany 3/2010, s. 39.

<sup>312</sup> Zagadnienie to znane pod nazwą *shrinkig cities* (charakterystyczne szczególnie dla Niemiec okresu pojeńdnoczeniowego) kurczące się miasta zostało przedstawione m.in. na międzynarodowej konferencji *Housing and environmental conditions in post-communist countries* zorganizowanej pod patronatem IAPS (International Association for People - Environment Studies) przez Wydział Architektury Politechniki Śląskiej w Gliwicach w październiku 2007 oraz na konferencji IAPS *Vulnerability, Risk and Complexity: Impacts of Global Change on Human Habitats*, która odbyła się w Lipsku latem 2010 roku (przyp. autor).

<sup>313</sup> T. Sumień, J. Furman-Michałowska, K. Ufmałowska, W. Wąs, *Odnowa miast europejskich*. Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej, Warszawa 1989, s. 56-57, 59, 63-66, 69, 71, 81, 83.

- faza II – dostrzeżenie obszarów zdegradowanych, z których następuje migracja mieszkańców do innych dzielnic, miast lub krajów,
- faza III – stworzenie takich podstaw prawnych, aby mieszkańcy chcieli pozostać i partycypować w programie rewitalizacji w zakresie swojego osiedla,
- faza IV – umożliwienie mieszkańcom oprotestowania decyzji arbitralnych, które w ich opinii nie wynikają z potrzeb osiedla,
- faza V – uaktywnienie grupy mieszkańców przez umożliwienie czynnego udziału w planowaniu czy rozwiązywaniu problemu przesiedleń i wspólnym ustalaniu wysokości czynszu,
- faza VI – umożliwienie mieszkańcom udziału w grupach projektowych i komitetach społecznych, które na bieżąco decydują o najkorzystniejszych rozwiązaniach dla zarządców i całej społeczności mieszkańców.

Natomiast fazy te opracowane dla *środowiska polskiego osiedla* przez Waltona<sup>314</sup> kształtują się następująco:

Etap I – obejmuje zrozumienie potrzeb analizowanego obszaru i istniejących zasobów

Etap II – polega na opracowaniu opcji działań przez określenie formy i skali wraz z podaniem kosztów poszczególnych etapów

Etap III – opracowanie planu wstępnego w celu negocjacji z zainteresowanymi stronami

Etap IV – stanowi opracowanie planu generalnego, który po korekcie podlega ponownemu rozpatrzeniu

Etap V – polega na przygotowaniu planu szczegółowego zawierającego projekt oraz wskazanie podstaw do jego realizacji.

Wśród programów europejskich, które zasługują na uwagę, wymienić można następujące:

- program TEMPUS – PHARE – w ramach którego opracowano i zrealizowano m.in. dwuletni projekt *Nowoczesne zarządzanie rozwojem miast*,
- program EPIQR, który umożliwił opracowanie multimedialnego narzędzia wykorzystywanego do wspierania decyzji o rehabilitacji budynków mieszkalnych. Projekt zrealizowano w: Wielkiej Brytanii (*BRE*) będącej koordynatorem projektu, a także we Francji (*CSTB*), Danii (*SBI*), Szwajcarii (*EPFL*), Holandii (*TNO Bouw*), Niemczech (*IBA*) i Grecji (*NOA*), w ostatnich latach również w Polsce,
- program TRANSFORM – *jeden z nielicznych programów ukierunkowany na problemy budownictwa wielkopłytowego oraz spółdzielczości mieszkaniowej*, a także finansowania rewitalizacji prefabrykowanego budownictwa wielorodzinnego,
- program INTERACT w zakresie inicjatywy Interreg 3C umożliwia współpracę na skalę europejską; w jego ramach miasta mogą ze sobą kooperować w obszarze mieszkalnictwa. Warunkiem jest takie opracowanie programów dla poszczególnych państw, aby możliwe było stworzenie wspólnego projektu; ponadto, ważne jest uzasadnienie konieczności rewitalizacji danego typu osiedli i wspierania jej przez Unię Europejską,

<sup>314</sup> D.S. Walton, *Odnowa miasta a planowanie przestrzenne*, w: *Rewitalizacja, rehabilitacja, restrukturyzacja, odnowa miast*. Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej Oddział w Krakowie, Kraków 2000, s. 19-21.

- programy URBAN zainicjowane przez Komisję Europejską pod koniec lat 80. XX wieku dotyczyły głównie pomocy obszarom miejskim dotkniętym kryzysem; ponad 200 miast skorzystało z pomocy w ramach strategii zrównoważonego rozwoju gospodarczego oraz rewitalizacji miast europejskich,
- Inicjatywa Wspólnotowa URBAN I powołana w 1994 roku, od 2000 roku kontynuowana jako URBAN II; inicjatywy te pozwoliły na sformułowanie postulatów dotyczących ekonomiczno-socjalnych aspektów nowego podejścia do rewitalizacji miast; ich zadaniem było przekształcenie własności spółdzielczej w spółkę z o.o., co pozwoliłoby skutecznie realizować programy rewitalizacji,
- programu URBACT utworzony w 2003 roku w celu rozwoju współpracy pomiędzy miastami europejskimi i wymiany doświadczeń zintegrowanego zarządzania miejskiego (miasta powyżej 20 tys. mieszkańców); program skupiał się na czterech działaniach: sieciach tematycznych, podnoszeniu kwalifikacji, grupach roboczych, badaniach i innych inicjatywach,
- INVESTIMO – system oparty na diagnostyce zaczerpniętej z metodologii programu EPIQR to narzędzie komputerowe, którego zadaniem jest wspomaganie decyzji przy renowacji całych obszarów zabudowanych, dotyczy jednak głównie zabudowy tradycyjnej; system ten wprowadzono dla wielu budynków europejskich, w Polsce zajmują się nim naukowcy z Uniwersytetu Zielonogórskiego<sup>315</sup>.

Wyszczególnione programy zajmują się głównie rewitalizacją zabudowy miejskiej wykonanej w technologii tradycyjnej.

Spółdzielnie mieszkaniowe zmuszone są więc do opracowywania własnych programów rewitalizacji, często jednak ze względów ekonomicznych muszą realizować je przez długi czas lub też podchodzić do problemu mniej kompleksowo, co niestety nie sprzyja równoczesnemu polepszeniu stanu technicznego budynków i przestrzeni osiedlowej.

## Podsumowanie

Ze wszystkich tych przykładów można wysnuć jednak pomocne dla polskiej rzeczywistości spółdzielczej wnioski, które opierają się na koncepcji V etapów rewitalizacji podanych przez Waltona<sup>316</sup>, ale rozbudowane są jeszcze o proponowane przez autorkę następujące elementy szczegółowe:

### Etap I

- na pierwszym etapie projektu rewitalizacji warto dokonać kompleksowej oceny osiedla i wyróżnić zasadnicze problemy, posługując się modelem jakościowym rozwoju zrównoważonego proponowanym w tej pracy (czyli na kryteriach z zakresu ekologii, ekonomii i zagadnień społeczno-kulturowych),
- należy zapoznać się z urzędniczymi programami dotyczącymi rewitalizacji miejskiej, które mogą okazać się pomocne dla danego osiedla (gdy teren osiedla leży w granicach przewidzianych do miejskiej rewitalizacji)

<sup>315</sup> T. Biliński, *Umiejętność podejścia do rewitalizacji obszarów miejskich*, „Przegląd Budowlany” 5/2006, s. 18.

<sup>316</sup> D.S. Walton, op.cit., s. 19-21.

**Etap II**

- na etapie drugim należy nakreślić ogólny plan rewitalizacji osiedla i postarać się stwierdzić, które jego elementy należy uznać za priorytetowe na dany rok, np. tylko z jednej dziedziny wyróżnionej na etapie I lub z kilku dziedzin,
- szczegółowo określić zakres działań i podać koszty inwestycji,
- przeanalizować koszty inwestycji w stosunku do możliwości finansowych spółdzielni

**Etap III**

- do dyskusji nad planem zaprosić mieszkańców osiedla i z nimi również uzgodnić, które jego elementy należy uznać za priorytetowe, jakiej formy rewitalizacji dane osiedle wymaga,
- przeprowadzić wywiady z ekspertami,
- na podstawie przeprowadzonych wywiadów i dyskusji społecznej opracować priorytetowy plan wstępny i oszacować konkretne koszty jego realizacji

**Etap IV**

- na podstawie planu wstępnego opracować plan generalny, który również należy poddać dyskusji społecznej, eksperckiej oraz administracyjnej

**Etap V**

- określić istniejące możliwości finansowania planu generalnego, które mogą okazać się priorytetowe dla opracowania projektu końcowego,
- opracować realizacyjny projekt rewitalizacji osiedla,
- zatwierdzić go przez organy spółdzielcze wynikające z Prawa spółdzielczego oraz Statutu spółdzielni,
- przystąpić do zatwierdzenia projektu przez miejskie urzędy decyzyjne,
- zrealizować projekt.

Zadaniem polskiej rewitalizacji osiedla mieszkaniowa powinno być przystosowanie go do zmieniającej się jakości życia. W tym celu potrzebny jest ciągły monitoring problemów osiedlowych oraz skuteczna, długofalowa strategia modernizacyjna, mająca na uwadze wszystkie aspekty życia osiedlowego.

## 6.2. Kierunki modernizacyjne istniejących osiedli i ich ograniczenia oraz szanse zewnętrzne

### Aspekty ogólne i polityczne

Dane na 2009 rok<sup>317</sup> podają, że powierzchnia zdegradowanych terenów blokowisk w Polsce wynosi 14883,4 ha, co stanowi 12,4% odsetka terenów zdegradowanych w kraju i 2,6% w miastach.

Węclawowicz<sup>318</sup> natomiast wskazuje na następujące uwarunkowania rewitalizacji w Polsce, w którą wpisują się i modernizacje w zakresie urbanistycznym wielkoblokowych osiedli istniejących, są one następujące:

1. *brak krajowych instrumentów prawnych, urbanistycznych, finansowych,*
2. *dominacja problemu mieszkaniowego,*
3. *kryzys rynku pracy, bazy ekonomicznej miast,*
4. *niska aktywność sektora NGO (non-governmental organization, sektor organizacji pozarządowych, przypis: autorka),*
5. *trudny realizm wizji rozwoju w dobie transformacji, globalizacji, dylematów rozwoju regionalnego i braku polityki miejskiej,*
6. *mobilizacja 'funduszowa' (w kontekście wykonywania priorytetowo tych zadań, które mogą być finansowane przez UE, przypis: autorka),*
7. *podejście techniczne (remonty, modernizacje).*

Autor, opierając się na podanych cechach, podaje też dwa kierunki rozwoju rewitalizacji i niestety oba te kierunki uważa za wadliwe. Na kierunek pierwszy składa się interwencja w sfery społeczną i infrastrukturalną, ale z pominięciem inwestycji mieszkaniowych, na drugi kierunek, inwestycje w zasoby mieszkaniowe, ale bez projektów społecznych, gospodarczych czy infrastrukturalnych. Wadliwość obu kierunków związana jest oczywiście z brakiem rozwiązań kompleksowych.

Inni badacze<sup>319</sup> podkreślają, że działania modernizacyjne osiedli mieszkaniowych powinny być przeprowadzone w trzech obszarach:

- w skali makro: przekształcenia urbanistyczno-architektoniczne dotyczące całych osiedli,
- w skali mezo: przekształcenia w mniejszych obszarach, określanych jako sąsiedzkie,
- w skali mikro: przekształcenia indywidualne, obejmujące zmiany funkcjonalno-przestrzenne mieszkań.

<sup>317</sup> P. Swaniewicz, J. Krukowska, P. Nowicka, op.cit., s. 79, za W. Jarczewski (red.), *Przestrzenne aspekty rewitalizacji śródmieścia, blokowiska, tereny przemysłowe, pokolejowe i powojenne*, Rewitalizacja Miast Polskich, tom 4, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2009.

<sup>318</sup> G. Węclawowicz, *Charakterystyka głównych trendów i zmian w rozwoju obszarów miejskich Polski – wkład do Background Report (BR) będącego podstawą opracowania Przeglądu ODCE Krajowej Polityki miejskiej w Polsce* (wydanie elektroniczne, www.mrr.gov.pl, dostęp 8.10.2012).

<sup>319</sup> K. Gorczyca, op.cit., s. 122, za B.E. Gronostajska, *Kreacja i modernizacja przestrzeni mieszkalnej. Teoria i praktyka na przykładzie wybranych realizacji wrocławskich z lat 1970-1990*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej, Wrocław 2007.

W wypadku tego podziału również nie uwzględnia się projektów społecznych czy gospodarczych, należy go natomiast uznać za strategiczny w kontekście wyznaczania kierunków rewitalizacji.

Procesy modernizacyjne zaniedbanych dzielnic miejskich wnioskowane są także w dokumentach miasta, które określają kierunki jego rozwoju. Zalicza się do nich następujące dokumenty:

- strategię rozwoju miasta,
- lokalny program rewitalizacyjny,
- strategię rozwiązywania problemów społecznych,
- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

W 2010 roku w ramach grantu o nr N306053137 Ministerstwa Nauki i Szkolnictwa Wyższego przeprowadzona została analiza dokumentów strategicznych dla Białegostoku, Bydgoszczy, Gdańska, Gdyni, Katowic, Krakowa, Lublina, Łodzi, Poznania, Szczecina, Warszawy, której wyniki autorzy badania zawarli w książce *Zaniedbane dzielnice w polityce wielkich miast*<sup>320</sup>.

Autorka przeprowadziła też własną analizę materiałów planistycznych dotyczących miasta Katowice, takich jak:

- „Katowice 2020” Strategia rozwoju miasta, 2005 (na podstawie Raportu o stanie miasta z 2005 roku; załącznik do uchwały Nr LII/1068/05 Rady Miasta Katowice z 19 grudnia 2005),
- Wieloletni Plan Inwestycyjny miasta Katowice na lata 2007-2013 (załącznik do uchwały Nr XVI /309/07, Rada Miasta Katowice z 24 września 2007 roku),
- Lokalny Program Rewitalizacji (LPR) miasta Katowice na lata 2007-2013 (załącznik do uchwały Nr XVII /324/07 Rady Miasta Katowice z 29 września 2007 roku),
- Plan koordynacyjny Centrum, 2007 rok.

Na podstawie przeprowadzonych badań uzyskano następujące wnioski:

- działania na rzecz dzielnic zaniedbanych są skromnie wyartykułowane w dokumentach strategicznych,
- występuje zasadniczy brak obecności przestrzeni w sensie urbanistycznym w zarządzaniu strategicznym (w katowickich dokumentach planistycznych nie wykorzystano podziału na dwadzieścia dwie dzielnice miejskie, dokonano jedynie podziału na północ-południe, co może łączyć się z historycznym rozwojem miasta wzdłuż linii kolejowej; jedynie w *Raporcie o stanie miasta* przeprowadzono dokładniejsze analizy na podstawie podziału na pięć dzielnic, przyp. autor),
- obserwuje się także brak powiązań pomiędzy problemami społecznymi a ich lokalizacją w tkance miejskiej (wyrażenia typu *obszar wykluczenia* czy *obszar społecznie wrażliwy* stosowane są całkowicie aprzeestrzennie; tymczasem w Stanach Zjednoczonych oraz innych społeczeństwach Zachodu już dawno zrodził się nurt urbanistyczno-ekologiczny,

<sup>320</sup> P. Swaniewicz, J. Krukowska, P. Nowicka, op.cit., s. 86-124.



który wprowadził ideę praktycznej użyteczności socjologii do badań społecznego i przestrzennego wzoru organizacji grup miejskich w środowisku fizycznym (na planie miasta); a ekologia miejska powstała na Uniwersytecie w Chicago (szkoła chicagowska) ugruntowała badania przestrzennego usytuowania obszarów patologii, biedy, form dezorganizacji i przestępczości oraz koncentracji i segregacji terytorialnej grup o różnym statusie rasowym, klasowym, ekonomiczno-zawodowym itp.; w Polsce przełożenie na język map tego typu badań socjologicznych zostało podjęte dopiero współcześnie, opracowane dla miasta Katowice i opisane w publikacji *Instytucje wsparcia a monitoring problemów społecznych w Katowicach – księga dobrych praktyk* (2012)<sup>321</sup>, przyp. autor),

- problemy społeczne zakłada się załatwiać przy okazji ogólnego rozwoju gospodarczego miasta (w Katowicach w ramach LPR-u tego typu problemom poświęcono osobny podrozdział, przyp. autor),
- występuje uzależnienie polityki miejskiej wobec dzielnic i osiedli od funduszy unijnych,
- dokumenty strategiczne skupiają się głównie na centrach miast (ze względu na to, że to one często aktualnie rodzą problemy społeczne oraz wyposażone są w starą, zaniedbaną tkankę miejską, również dlatego, że budują wizerunek miasta, co jest również zgodne z wnioskami z przeprowadzonego wywiadu fokusowego w Urzędzie Miejskim w Katowicach<sup>322</sup>),
- brak partycypacji w polityce/programach dotyczących dzielnic i osiedli, rad osiedlowych i dzielnicowych,
- nikła partycypacja społeczna mieszkańców, skupiona jedynie na konsultacjach.

Zasadnicze znaczenie w ograniczeniach zewnętrznych przygotowujących modernizację osiedli istniejących w Polsce, które wynika z miejskich dokumentów planistycznych oraz wskazań badaczy, ma brak konkretnej polityki państwa wobec problemu mieszkaniowego i brak łączenia problemu modernizacji budynków i przestrzeni osiedlowych z rozwiązywaniem problemów społecznych i gospodarczych osiedli. Odgórne rozwiązanie tego problemu czy niejako nawet narzucenie działań kompleksowych mogłoby się przyczynić do poprawy jakości życia na wielu osiedlach w Polsce, wiązać musiałoby się jednak ze znacznym udziałem finansowym państwa w tym procesie.

### Aspekty ekologiczne

Istotnym aspektem modernizacji osiedli istniejących jest też aspekt ekologiczny, związany z brakiem ingerencji w tereny zielone otaczające miasta i ich uszczuplaniem przez nowe realizacje, czyli tym samym stopowanie suburbanizacji.

Osiedla od lat wpisane w tkankę miejską mają też połączenia komunikacyjne z miastem, stąd w ich przypadku nie jest wymagana budowa nowych dróg.

Problematyczna jest natomiast utylizacja odpadów, dotyczy to jednak całego państwa polskiego, gdzie poważne próby rozwiązania tego problemu podjęte zostały dopiero

<sup>321</sup> K. Czekał, *Socjologiczne mapy badawcze w miejskiej polityce społecznej*, [w:] Bartoszek A., Czekał K., Faliński K., Niesporek A., Trawkowska D., *Instytucje wsparcia a monitoring problemów społecznych w Katowicach – księga dobrych praktyk*, Wydawnictwo Elamed, Katowice 2012, s. 33.

<sup>322</sup> Wywiad fokusowy z pracownikami UM Katowice, 9.11.2011.

w tzw. ustawie śmieciowej: *O zmianie ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz niektórych innych ustaw z dnia 1 lipca 2011 roku, która weszła w życie z dniem 1 stycznia 2012 roku*<sup>323</sup>.

Nowe przepisy będą służyć głównie temu, aby Polska osiągnęła do końca grudnia 2020 roku co najmniej 50% poziom recyklingu takich materiałów, jak: papier, tworzywa sztuczne, szkło i metale oraz co najmniej 70% poziom przygotowania do ponownego użycia i odzysku odpadów budowlanych i rozbiórkowych (pomijając te niebezpieczne, głównie azbest)<sup>324</sup>.

W tym kontekście jest szansa na logiczną utylizacja odpadów, ich recykling, a także w dalekiej perspektywie na stworzenie na istniejących osiedlach możliwości produkcji i wykorzystania biogazów do ogrzewania mieszkań.

### Aspekty ekonomiczne

Kategoryzacja funduszy unijnych, które mogą być i są dla osiedli dostępne, narzuca konkretne działania modernizacyjne. Spółdzielnie wybierają więc do realizacji te zadania, na które aktualnie mogą dostać dofinansowanie z Unii Europejskiej. Tego typu działania są więc z jednej strony szansą, z drugiej natomiast stanowią zagrożenie, które jednak może zostać przez spółdzielnie zażegnane przy przeznaczeniu ich funduszy na inne realizacje własnych (jeśli takimi dysponują).

Biorąc dalej pod uwagę ekonomiczne znaczenie modernizacji osiedli okazuje się, że przemawia za nią jej opłacalność – koszt modernizacji osiedla blokowego szacowany jest na 25-60% kosztów budowy nowych domów<sup>325</sup>.

W wyniku ciągłego braku mieszkań i zaniedbania historycznej tkanki miejskiej w bardzo wielu miastach w Polsce, mieszkania na osiedlach blokowych stanowią jedną z niewielu szans na zamieszkanie w ogóle.

Podejmowane przez spółdzielnie działania modernizacyjne, zwłaszcza termomodernizacje elewacji blokowych, nie tylko odnawiają ich wizerunek, ale i obniżają skutecznie koszty utrzymania budynków, co oczywiście ma także dalej wpływ na koszty utrzymania gospodarstwa domowego.

Polskie osiedla blokowe nie przeżywają jeszcze regresu obserwowanego w Niemczech Wschodnich. Zasadniczo nie dotyczą ich pustostany i wyburzenia. Prognozy ruchów demograficznych wskazują jednak na spadek ludności w Polsce oraz jej starzenie. Możliwe, że ich skutkiem będzie pustoszenie wielkich osiedli mieszkaniowych.

W takim kontekście warto analizować przypadek niemiecki, kalkulować koszty i opłacalność wyburzeń, aby móc w razie konieczności podjąć odpowiednie decyzje.

### Aspekty społeczne

Innego rodzaju ograniczeniem, które może stać się ważne dla przyszłości modernizacji osiedli blokowych jest ich postrzeganie przez pryzmat PRL-u, czyli zły odbiór społeczny blokowisk, związany z *bylejakością* ich wykonania oraz niską jakością użytych materiałów.

<sup>323</sup> O zmianie ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz niektórych innych ustaw z dnia 1 lipca 2011 roku, Dz.U. z 2011 r. Nr 152, poz. 897.

<sup>324</sup> L. Sieja, Wykład w ramach Seminarium IETU, 15.10.2012.

<sup>325</sup> K. Gorczyca, op.cit., s. 121.

Mieszkańcy blokowisk, których na to stać przeprowadzają się do podmiejskich osiedli willowych lub apartamentowców, mieszkania w blokach pozostawiając pod wynajem lub wystawiając je na sprzedaż.

Pewnego rodzaju zagrożeniem społecznym jest także tendencja do budowania na wolnych terenach osiedlowych zamkniętych małych osiedli deweloperskich lub pojedynczych domów, co wprowadza widoczną segregację mieszkańców oraz może niekorzystnie wpływać (jeśli w nowym projekcie nie wykorzystano aspektu sąsiedztwa) na ogólny układ urbanistyczny dzielnicy oraz biologiczny rytm istniejącego osiedla, stanowi więc też zagrożenie ekologiczne. Jednak w mediach obserwuje się powolny odwrót od jednoznacznej, negatywnej identyfikacji osiedli blokowych, na rzecz myślenia o tego typu osiedlach w kontekstach bardziej pozytywnych, odpowiadających na ciągły brak mieszkań w Polsce.

Tabela 47

SWOT – ograniczenia i szanse zewnętrzne modernizacji istniejących osiedli mieszkaniowych

<b>SWOT</b> <b>ograniczenia i szanse zewnętrzne modernizacji istniejących osiedli mieszkaniowych</b>	
<b>S – Siły</b>	<b>W – Słabości</b>
<p><b>polityka</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- jakiegokolwiek zapisy (szansą jest każdy zapis, ze względu na ich nikłą liczbę) w planistycznych dokumentach miejskich i państwowych na temat modernizacji i poprawy jakości życia w zaniedbanych dzielnicach miejskich w tym na osiedlach blokowych</li> </ul> <p><b>ekologia</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- brak ingerencji w pozaosiedlowe tereny zielone,</li> <li>- zapobieganie suburbanizacji przez ewentualne dogęszczanie istniejących osiedli, a niebudowanie poza miastem</li> <li>- budowa miejskich sieci ścieżek rowerowych</li> </ul> <p><b>ekonomia</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- opłacalność modernizacji istniejących osiedli w stosunku do budowy osiedli nowych,</li> <li>- dobre powiązania komunikacyjne osiedli z miastem,</li> <li>- uzbrojenie istniejących terenów osiedlowych</li> </ul>	<p><b>polityka</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- brak kompleksowej polityki miejskiej wynikającej z dokumentów planistycznych wobec problemu mieszkaniowego,</li> <li>- niechęć do badań naukowych,</li> <li>- niska aktywność sektora NGO,</li> <li>- brak kompleksowego monitoringu stanu osiedli blokowych w tym:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- stanu technicznego budynków,</li> <li>- stanu przestrzeni urbanistycznej,</li> <li>- stopy bezrobocia mieszkańców,</li> <li>- struktury wieku mieszkańców i powiązań pomiędzy wymienionymi czynnikami</li> </ul> </li> </ul> <p><b>ekologia</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- raczkująca polityka państwa wobec gromadzenia i utylizacji odpadów</li> <li>- niskie wsparcie dla Odnawialnych Źródeł Energii w Polsce (W 2012 r. przyjęto nowelizację Ustawy, ustalając udział energii ze źródeł odnawialnych na nowym poziomie 12,0% w 2013 roku do 20,0% w 2020 roku Dz.U. 2012 Nr 0, poz. 1229</li> </ul>

<p><b>ekonomia cd.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- umiejętne działania wykorzystujące fundusze unijne,</li> <li>- wysokie koszty gruntów miejskich oraz ich uzbrojenia pod budowę osiedli deweloperskich – stąd tańsze mieszkania na osiedlu spółdzielczym, gdzie spółdzielnia buduje je także „po kosztach” bez zysku</li> </ul> <p><b>społeczeństwo</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- w wyniku ubożenia społeczeństwa brak dużego popytu na mieszkania nowe – atrakcyjność mieszkań i istniejących osiedli,</li> <li>- akceptacja społeczna osiedli,</li> <li>- osiedla dla określonej grupy społecznej, nisko zarabiającej</li> </ul>	<p><b>ekonomia</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- działania modernizacyjne ukierunkowane przez fundusze unijne, brak całościowego podejścia,</li> </ul> <p><b>społeczeństwo</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- postrzeganie osiedli blokowych przez pryzmat PRL-u,</li> <li>- niedostrzeganie roli partycypacji społecznej</li> <li>- bezrobocie,</li> <li>- brak szansy na mieszkania czynszowe</li> </ul>
<b>O – Szanse</b>	<b>T – Zagrożenia</b>
<p><b>polityka</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wspólne i nowoczesne działanie zarządów osiedli wraz z decydentami miejskimi,</li> <li>- wprowadzania programów policyjnych mających na celu poprawę stanu bezpieczeństwa na istniejących osiedlach otwartych</li> </ul> <p><b>ekologia</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- egzekwowanie ustawy dotyczącej składowania i utylizacji odpadów</li> </ul> <p><b>ekonomia</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- fundusze z Banku Gospodarstwa Krajowego,</li> <li>- inne kredyty bankowe,</li> <li>- korzystanie z funduszy miejskich</li> </ul> <p><b>społeczeństwo</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pozytywna zmiana wizerunku osiedli blokowych w mediach</li> <li>- partycypacja społeczna</li> </ul>	<p><b>polityka</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- brak kompleksowej polityki państwa wobec problemu mieszkaniowego, czyli brak łączenia problemu modernizacji budynków i przestrzeni osiedlowych z rozwiązywaniem problemów społecznych i gospodarczych osiedli,</li> <li>- trudny realizm wizji rozwoju osiedli w dobie transformacji, globalizacji, dylematów rozwoju regionalnego,</li> <li>- chęć likwidacji spółdzielni mieszkaniowych przez państwo</li> </ul> <p><b>ekologia</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zatłoczenie samochodami terenów sąsiadujących z osiedlami mieszkaniowymi i parkowanie na osiedlach pojazdów osób pracujących w instytucjach sąsiadujących z osiedlami</li> </ul> <p><b>ekonomia</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bezrobocie, w kontekście płacenia czynszów, uszczuplanie funduszy spółdzielczych, w konsekwencji brak funduszy własnych sm na remonty,</li> </ul> <p><b>społeczeństwo</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- starzenie się społeczeństwa,</li> <li>- zmiana wizerunku rodziny, większy udział singli,</li> <li>- nowoczesne portale społecznościowe, brak chęci do kontaktów społecznych</li> </ul>

Źródło: Opracowanie własne autorki.

### 6.3. Kierunki modernizacyjne osiedli istniejących i ich ograniczenia oraz szanse wewnętrzne

#### Aspekty polityczne

Podobnie jak w przypadku analizy ograniczeń i szans zewnętrznych kierunków modernizacji osiedli istniejących w zakresie uwarunkowań politycznych, autorka dokonała analizy dokumentów planistycznych oraz raportowych wybranych katowickich administracji spółdzielczych, w tym SM Piast, SM im. I.J. Paderewskiego i Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej<sup>326</sup> i na tej podstawie stwierdziła co następuje:

- spółdzielnie za działalność priorytetową podają wszelkie prace związane z budynkami mieszkalnymi (remonty, modernizacje głównie w zakresie termomodernizacji elewacji, wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, wymianę dźwigów i wszelkie inne prace związane z budynkami),
- ponadto, w miarę możliwości finansowych starają się dbać o przestrzenie między budynkami, realizując nowe place zabaw, skwery, fontanny, zielone rzeźby, parkingi, strefy aktywności rodzinnej (głównie SM Piast),
- w zakresie terenów, które leżą w przestrzeni osiedla, ale nie wchodzą w zasoby danej spółdzielni mieszkaniowej, a wymagają rewitalizacji lub zagospodarowania (np. ciągi komunikacyjne) zarządy spółdzielni zwracają się do ich właścicieli (przede wszystkim do gminy), prosząc o przeprowadzenie koniecznych działań,
- sm starają się odpowiadać pozytywnie na zapotrzebowanie społeczne w zakresie różnego typu zgłaszanych uwag (np. dotyczących wykonania zadaszania nad wejściami do budynków, wykonania nowych wygradzonych i zadaszonych miejsc na odpady itp.), jednak tylko w ramach swoich możliwości finansowych,
- gdy inwestycje, które spółdzielnia pragnie wykonać przekraczają jej budżet na dany rok, spółdzielnia samodzielnie szuka dodatkowych inwestorów, np. zwraca się do banków, salonów samochodowych i innych przedsiębiorców, którzy działają na osiedlu lub w jego bliskości; w przypadku braku zainteresowania sponsorów zarząd odkłada daną inwestycję na przyszły rok lub przyszłe lata,
- działania modernizacyjne zapisane w dokumentach spółdzielczych opisane są w sposób detaliczny, a nie kompleksowy; nie wyróżnia się w nich zasadniczych podstruktur osiedlowych i dla nich planuje zespołowych robót, lecz bazuje się na kategorii *typ modernizacji*, w rodzaju np. wymiana wind i podaje adresy domów z różnych części osiedla, gdzie tej wymiany dokonano – stąd tak ważne znaczenie ma budowa strategii modernizacyjnych.

Zdarza się, że niektóre spółdzielnie mają swoich przedstawicieli w radach dzielnicowych lub miejskich, prezesi osiedli w kwestiach dużej wagi osobiście rozmawiają z prezydentami

<sup>326</sup> [www.smpiast.pl](http://www.smpiast.pl), [www.smpaderewski.pl](http://www.smpaderewski.pl), KSM, Kierunki rozwoju działalności KSM na 2012 rok, <http://www.ksm.katowice.pl/zamierzenia.html>, dostęp: 8.10.2012.

miast<sup>327</sup>. Istotnym elementem dla przeprowadzania działań na osiedlach jest więc prężnie i nowocześnie działający zarząd, który potrafi prowadzić konstruktywny dialog z decydentami miejskimi.

Innego rodzaju problemem, który jest ważny w aspekcie modernizacji, jest zagadnienie własności gruntów osiedlowych. W tej gestii spółdzielnie mieszkaniowe muszą prowadzić negocjacje spoza spółdzielczymi właścicielami gruntów osiedlowych, aby móc uzyskać zgodę, a często i pomoc finansową na przeprowadzenie swoich zamierzeń modernizacyjnych lub inwestycyjnych.

### Aspekty ekologiczne

W kontekście ekologicznym największym zagrożeniem dla osiedli jest zatłoczenie samochodami oraz wykorzystywanie, w ramach rozwiązywania tego problemu, wolnych terenów zielonych pod budowę parkingów. Jednak osiedla inwestują tylko w tereny własne, jasno ograniczone granicami, więc zapobiegają w ten sposób rozlewaniu struktury osiedlowej. Szansą może być więc tu budowa parkingów wielopoziomowych nadziemnych lub podziemnych. Niestety tego typu budowa jest bardziej kosztowna od organizacji parkingów zwykłych, stąd spółdzielnie skłaniają się raczej w kierunku parkingów tradycyjnych, zabierając tereny zielone.

Innym problemem jest utylizacja odpadów. W aspekcie uwarunkowań wewnętrznych modernizacji znaczenie ma również ustawa śmieciowa<sup>328</sup>, która została opisana w rozdziale wcześniejszym.

Kolejnym zagadnieniem są Odnawialne Źródła Energii (OZE). Wprowadzona 31 grudnia 2012 roku *Ustawa na temat odnawialnych źródeł energii* podaje obowiązek sukcesywnego wzrostu udziału energii ze źródeł odnawialnych w zakresie od 12,0% w 2013 roku do 20,0% w 2020 roku<sup>329</sup>.

Osiedle mieszkaniowe jako końcowy odbiorca energii uzależnione jest w tym wypadku od decyzji miejskich i regionalnych, które stworzą mu warunki do korzystania z tego typu źródeł.

### Aspekty ekonomiczne

Zasadniczo kierunki modernizacyjne istniejących osiedli mieszkaniowych wpisują się w programy opisane wcześniej, dotyczące funduszy unijnych oraz wynikają z własnych strategii spółdzielni mieszkaniowych, których finansowanie nie odbywa się ze środków unijnych lecz wspomnianych już możliwości.

Główną barierą realizacji zamierzonych zadań jest właśnie bariera finansowa, na którą wskazują badacze<sup>330</sup>, a także problemy natury prawnej, rozproszenie struktury własności zasobów spółdzielczych oraz zagadnienia instytucjonalno-organizacyjne.

<sup>327</sup> B. Komar, Wywiad z p. J. Ścibior, sm Piast Katowice, 3.10.2012.

<sup>328</sup> Op.cit., Dz.U. z 2011 r. Nr 152, poz. 897.

<sup>329</sup> Dz.U. 2012 Nr 0, poz. 1229.

<sup>330</sup> P. Swaniewicz, J. Krukowska, P. Nowicka op.cit., s. 81, za E. Kowalska, *Jak polskie miasta zarządzają procesami rewitalizacji?* [w:] A. Noworól (red.), *Wybrane aspekty obszarowego ujęcia rewitalizacji w Polsce*, Monografie i Studia Instytutu Spraw Publicznych Uniwersytetu Jagiellońskiego, Instytut Spraw Publicznych UJ, wydanie elektroniczne, s. 9-28.

W związku z problemami finansowymi, dla spółdzielni mieszkaniowych zawsze priorytetem pozostanie zapewnienie godnego lokalu mieszkaniowego, a nie zagospodarowanie przestrzeni wspólnych, stąd polska rewitalizacja blokowisk kojarzy się szczególnie z odnową elewacji budynków oraz remontami przeprowadzanymi w ich wnętrzach.

W tym kontekście wydaje się, że tu właśnie leży odpowiedź na pytanie, dlaczego na osiedlach blokowych tak trudno przeprowadzić kompleksową modernizację? Otóż, na podstawie analiz przeprowadzonych przez autorkę, odpowiedzi należy szukać w samych strukturach działalności spółdzielni mieszkaniowych, a zwłaszcza w ich poszczególnych funduszach.

Jak zostało już wspomniane w rozdziale 5.4 spółdzielnie mają różnego rodzaju fundusze, ustalone w statutach spółdzielni, w różny sposób zasilane i przeznaczane na różne cele. Aby spółdzielnia mieszkaniowa mogła prężnie działać, musi mieć takie zasoby finansowe, które pozwolą jej na realizację zamierzonych na dany rok głównych celów modernizacyjnych, równocześnie jednak muszą stanowić zaplecze finansowe na wypadek nagłych remontów. Poza tym, istotnym elementem jest tu także rozdrobnienie problemów osiedlowych oraz detaliczny sposób przeznaczenia poszczególnych funduszy, tzn. na przykład zdarza się, że z jednego funduszu remontowego nie można przeprowadzić kompleksowego remontu elewacji całego bloku, gdyż finansowanie naprawy balkonów leży już w gestii innego funduszu lub innej części funduszu remontowego (części „A” i „B”). Stąd spółdzielnie mieszkaniowe swoją działalność modernizacyjną skupiają na typie modernizacji, a nie kompleksowo na danej podstrukturze osiedlowej, która wymagałaby i odnowy elewacji, projektu nowych ścieżek rowerowych, czy budowy placu zabaw. Starają się więc opracowywać długoterminowe strategie ekonomiczne dotyczące na przykład przeprowadzenia w poszczególnych latach termomodernizacji wszystkich domów osiedlowych, a swoją działalność opierają na wyborze priorytetów modernizacyjnych.

Dla przykładu w Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej realizacją remontów zajmują się:

- *Osiedla KSM – w granicach dyspozycji funduszem remontowym część „B” – gdzie tę część opłat miesięcznych w formie stawki odpisu na fundusz remontowy część „B” ustalają poszczególne Rady Osiedli w relacji do przyjętych osiedlowych planów wydatków remontowych, uczestniczące także w wyborze wykonawców tych prac i w odbiorach powykonawczych,*
- *Centrum Zarządzająco-Uslugowe – w zakresie gospodarowania funduszem remontowym część „A” w ramach zakreślonych przez Zebranie Przedstawicieli w uchwale, uszczegółowionej dla konkretnego roku, wieloletniej Strategii Ekonomicznej (stawkę odpisu na ten fundusz w części dotyczącej działań termomodernizacyjnych i modernizacyjnych uchwala najwyższy organ Spółdzielni, zaś w części dotyczącej działań energooszczędnych – Rada Nadzorcza). Dobór wykonawców prowadzony jest na podstawie przetargów i wybór ofert organizowanych przez Zarząd, a przeprowadzane przez wieloosobową Komisję Przetargową Spółdzielni. Rada Nadzorcza Spółdzielni, co roku ocenia poprawność i efektywność przeprowadzonych procedur przetargowych<sup>331</sup>.*

<sup>331</sup> KSM, Sprawozdanie z działalności w 2011 roku, <http://www.ksm.katowice.pl/sprawozdania.html>, dostęp: 15.10.2012.

Fundusze wybranych spółdzielni mieszkaniowych określone na podstawie ich statutów

Nazwa spółdzielni mieszkaniowej	Fundusze określone statutem spółdzielni
SM Piast (Statut SM Piast)	zasobowy, udziałowy, wkładów mieszkaniowych i budowlanych, fundusz remontowy odrębnie dla każdej nieruchomości, fundusz rezerwowy; zastrzeżenie, że sm może tworzyć też fundusze celowe: inwestycyjny, spłaty kredytów i odsetek na rzecz załogi
SM im. I.J. Paderewskiego (Statut)	udziałowy, zasobowy, wkładów mieszkaniowych, wkładów budowlanych, na remonty zasobów mieszkaniowych, inne przewidziane w odrębnych przepisach
Katowicka Spółdzielnia Mieszkaniowa (Statut KSM)	udziałowy, zasobowy, wkładów mieszkaniowych i budowlanych, fundusz remontowy, interwencyjny, inwestycyjny, gruntów, na działalność społeczno-kulturalną i oświatową

Źródło: Opracowanie własne autorki na podstawie materiałów SM Piast, SM im. I.J. Paderewskiego i KSM.

### Aspekty społeczne

Wywiad przeprowadzony przez autorkę w SM Piast Os. im. Tysiąclecia<sup>332</sup> oraz w KSM Os. im. A. Zgrzebnioka<sup>333</sup> wskazał na dosyć dużą partycypację społeczną (zwłaszcza przy proponowaniu przez spółdzielnie nowych inwestycji czy modernizacji), która przebiega w następujący sposób:

- zebrania zarządów spółdzielni z mieszkańcami organizowane są zazwyczaj dwa razy do roku (wiosna, jesień), podczas których omawiane są istotne zagadnienia inwestycyjne,
- w niektórych sprawach spółdzielnie rozsyłają do mieszkańców sondażowe ankiety,
- walne zebranie odbywa się raz do roku,
- mieszkańcy mogą zgłaszać swoje uwagi do rad osiedlowych,
- administracje dokumentują w formie pisemnej zgłaszane przez mieszkańców uwagi do konkretnych projektów wystawionych przez spółdzielnie do wglądu społecznego i na ich podstawie opiniują inwestycje do realizacji,
- zdarzają się sytuacje oprotestowywania niewygodnych istniejących inwestycji, dążące do ich likwidacji (w ten sposób został zlikwidowany plac zabaw na osiedlu im. A. Zgrzebnioka w kwartale Zgrzebnioka 2-20, gdyż według opinii mieszkańców dzieci zbyt hałasowały),
- równocześnie mieszkańcy sami wychodzą z inicjatywami zmian w przestrzeni osiedlowej,
- mieszkańcy o wszystkich sprawach osiedlowych informowani są w prasie osiedlowej, na stronach internetowych spółdzielni, za pomocą ogłoszeń wywieszanych przez administracje osiedlowe w specjalnie do tego celu przygotowanych miejscach na klatkach schodowych domów mieszkalnych.

<sup>332</sup> B. Komar, Wywiad z p. J. Ścibior, SM Piast Katowice, 3.10.2012.

<sup>333</sup> B. Komar, Wywiad z kierownikiem adm. KSM Os. im. A. Zgrzebnioka A. Chrupałą, 10.10.2012.



Poza tym ważne znaczenie ma także fakt zamieszkiwania przez mieszkańców osiedli przez cały czas ich trwania, czyli tym samym przywiązanie i przyzwyczajenie do miejsca, brak chęci na przeprowadzkę.

Jednak obserwuje się też zagrożenia związane z oprotestowywaniem przez mieszkańców niewygodnych lub uciążliwych dla nich inwestycji.

Równocześnie jednak badania ankietowe przeprowadzone w projekcie UE7/Rar-3/2011 wykazały (zobacz Aneks), że mieszkańcy nie mają zbyt dużego wpływu na sprawy osiedlowe i nie dążą do zmiany na lepsze tego stanu rzeczy. Przypuszczać można, że w większości sprawy partycypacji inicjowane są przez administrację osiedlowe.

Tabela 49

SWOT – ograniczenia i szanse wewnętrzne modernizacji istniejących osiedli mieszkaniowych

<b>SWOT</b>	
<b>ograniczenia i szanse wewnętrzne modernizacji istniejących osiedli mieszkaniowych</b>	
<b>S – Siły</b>	<b>W – Słabości</b>
<p><b>polityka</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- polityka spółdzielcza nastawiona na dobro obywateli</li> </ul> <p><b>ekologia</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- rozbudowa osiedli w zakresie własnych terenów osiedlowych,</li> <li>- jasne określanie granic osiedla,</li> <li>- uspokojona komunikacja osiedlowa,</li> <li>- wdrażanie segregacji odpadów, na niektórych osiedlach bezpłatny wywóz odpadów posegregowanych przez służby miejskie</li> </ul> <p><b>ekonomia</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dobra istniejąca infrastruktura osiedlowa,</li> <li>- uzbrajanie terenów osiedlowych,</li> <li>- logiczne wykorzystywanie dofinansowania z funduszy unijnych</li> </ul> <p><b>społeczeństwo</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- społeczeństwo od lat zamieszkujące osiedla, silnie związane ze spółdzielczością,</li> <li>- przyzwyczajenie do osiedli blokowych,</li> <li>- niechęć do wyprowadzki (dla przykładu 79,0% respondentów nie wyraziło chęci wyprowadzki z Os. im. Tysiąclecia w Katowicach, badania ankietowe przeprowadzone w ramach projektu UE7/Rar-3/2011)</li> </ul>	<p><b>polityka</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- brak kompleksowej polityki spółdzielczej wynikającej z dokumentów planistycznych wobec równoczesnej odnowy architektonicznej, urbanistycznej, infrastrukturalnej i społecznej osiedli,</li> <li>- rozdrobnienie własnościowe gruntów osiedlowych,</li> <li>- duże rozdrobnienie problemów osiedlowych,</li> <li>- działania uwarunkowane detalicznym przeznaczeniem funduszy spółdzielczych</li> </ul> <p><b>ekologia</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- likwidacja osiedlowych terenów zielonych pod budowę parkingów,</li> <li>- uzależnienie osiedli od odgórnych decyzji dotyczących korzystania z odnawialnych źródeł energii, osiedle samo w sobie nie ma możliwości korzystania z OZE</li> </ul> <p><b>ekonomia</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- priorytetowe modernizacje wynikające z funduszy unijnych (kosztem wydłużenia czasu realizacji innych przedsięwzięć osiedlowych),</li> <li>- zadłużenia wynikające z braku płacenia opłat przez mieszkańców (badania ankietowe przeprowadzone w ramach projektu UE7/Rar-3/2011 wykazały dobrą kondycję ekonomiczną mieszkańców osiedli, zdarzają się jednak przypadki niepłacenia czynszu, co jest także wykazane w dokumentach spółdzielczych</li> </ul> <p><b>społeczeństwo</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- często brak jedności głosu społecznego wobec realizacji osiedlowych</li> </ul>

O – Szanse	T – Zagrożenia
<p><b>polityka</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wspólne i nowoczesne działanie zarządów osiedli wraz z mieszkańcami,</li> <li>- ważny głos rad osiedlowych w podejmowaniu decyzji modernizacyjnych</li> </ul> <p><b>ekologia</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- edukacja mieszkańców w zakresie energooszczędności i utylizacji odpadów, ustawa śmieciowa</li> </ul> <p><b>ekonomia</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- poszukiwanie i zdobywanie sponsorów inwestycji osiedlowych,</li> <li>- dotacje miejskie na rozwiązania energooszczędne (panele fotowoltaiczne)</li> </ul> <p><b>społeczeństwo</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- partycypacja społeczna,</li> <li>- inicjatywy inwestycyjne/modernizacyjne zgłaszane przez mieszkańców</li> </ul>	<p><b>polityka</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nastawienie jedynie na eksploatację zasobów osiedlowych bez ich modernizacji i unowocześniania</li> </ul> <p><b>ekologia</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wszechobecny problem braku parkingów i garaży osiedlowych,</li> <li>- zatłoczenie samochodami</li> </ul> <p><b>ekonomia</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ubożenie własnych funduszy spółdzielczych</li> </ul> <p><b>społeczeństwo</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- partycypacja społeczna prowadząca do wstrzymywania bądź likwidacji inwestycji/modernizacji,</li> <li>- starzenie się społeczeństwa,</li> <li>- zmiana wizerunku rodziny, większy udział singli,</li> <li>- dłuższy czas pracy, brak chęci na kontakty społeczne,</li> <li>- portale społecznościowe, Internet, brak chęci młodzieży na kontakty społeczne w ramach sekcji osiedlowych</li> </ul>

Zródło: Opracowanie własne autorki.

## Podsumowanie

Kierunki modernizacji istniejących osiedli mieszkaniowych zostały przeanalizowane w aspektach ich uwarunkowań ogólnych, politycznych, ekonomicznych, ekologicznych i społecznych. Analizy wskazały na wiele szans, a także słabości i zagrożeń. Głównym wnioskiem płynącym z badań jest zalecenie kompleksowości działań modernizacyjnych na osiedlach mieszkaniowym. Wiąże się to jednak z prowadzeniem bardziej opiekuńczej polityki państwa polskiego wobec problemu mieszkaniowego i jego pomocy finansowej, a w ramach działalności samych spółdzielni mieszkaniowych, dalszym logicznym korzystaniem z funduszy unijnych i równoczesnym wykonywaniem prac związanych z budynkami i przestrzeniami osiedlowymi oraz rozwiązywaniem problemów społecznych i gospodarczych.

Jak wykazały badania autorki, realizacja zadań modernizacyjnych na osiedlu spółdzielczym uwarunkowana jest korzystaniem z funduszy określonych w statutach spółdzielczych. Struktura funduszy zapewnia spółdzielczemu osiedlu mieszkaniowemu byt, pomaga rozwiązywać sytuacje nagłe, przeprowadzać różnorodne remonty, ulepszać, modernizować, budować nowe inwestycje, a także prowadzić działalność społeczną. Wynika z tego, że spółdzielnie starają się rozwiązywać swoje problemy na wielu płaszczyznach (lecz zasadniczo nie w obrębie całościowych podstruktur osiedlowych), zmierzających w stronę kompleksowej poprawy jakości życia w swoich zasobach. Pełna kompleksowość uwarunkowana jest większą zasobnością funduszy spółdzielczych, możliwościami organizacyjnymi zarządów spółdzielni, zdobywaniem dodatkowych sponsorów, unijnych lub miejscowych, a także odpowiednimi

zapisami w miejskich dokumentach planistycznych, co wiąże się także ze zmianą negatywnej postawy społecznej wobec osiedli blokowych.

Badania wskazały także na opłacalność modernizacji zasobów i terenów osiedlowych w porównaniu do budowy nowych osiedli oraz brak jej negatywnego wpływu na środowisko. Spółdzielnie mieszkaniowe powinny więc tę siłę wykorzystać.

W tym świetle, postulowane w projektach ustaw sejmowych, przejmowanie zasobów osiedlowych przez wspólnoty prowadzi do obniżenia zdolności finansowania modernizacji, czego nie postrzegają władze państwowe, dążące do likwidacji spółdzielczości. Ten sposób myślenia tylko z pozoru jest atrakcyjny dla deweloperów, gdyż nie przyczyni się on do wzrostu ich zainteresowania klientem z nisko finansowanych grup społecznych. Powstanie więc precedens, który może w krótkim czasie doprowadzić do drastycznego obniżenia stanu technicznego osiedli spółdzielczych w Polsce.

Pomimo tego, że spółdzielnie na bieżąco opracowują plany rozwojowe dla swoich osiedli, brakuje całościowego obrazu problematyki modernizacyjnej o charakterze architektoniczno-urbanistycznej. Celem niniejszej monografii jest stworzenie narzędzia sprawdzania jakości urbanistycznej w skalach makro i mezo, które to narzędzie pozwoli na opracowanie takiej wieloletniej strategii modernizacyjnej.

W tym celu przygotowano listy problemów do sprawdzenia wraz z kryteriami oceny ich jakości. Przedstawione narzędzie zostało przetestowane w ramach polsko-niemieckiego projektu badawczego UE7/Rar-3/2011 na trzech wybranych osiedlach Katowic i Grünau w Lipsku.

## 7. STRATEGIE ROZWOJOWE DLA ISTNIEJĄCYCH OSIEDLI MIESZKANIOWYCH. SCENARIUSZE ROZWOJU, STAGNACJI I UPADKU

Na podstawie badań przeprowadzonych w projekcie UE7/Rar-3/2011 można stwierdzić, że rozwój istniejących osiedli wielkopłytowych, ich zmiany, przystosowanie do zmieniającej się jakości życia uwarunkowane są 7 zasadniczymi czynnikami, takimi jak: demografia, ekonomia, polityka oraz czynnikami związanymi bezpośrednio z procesami dotyczącymi budownictwa mieszkaniowego, czyli rynkiem nieruchomości mieszkaniowych, zaleceniami rozwoju zrównoważonego w tym projektowania uniwersalnego, nowymi technologiami w budownictwie i nowymi wzorcami zamieszkiwania<sup>334</sup>. Aby na tej podstawie móc sformułować strategie rozwojowe, należy wszystkie przedstawione czynniki najpierw scharakteryzować.

### Demografia

Wielkoblokowe osiedla mieszkaniowe, które powstały w Polsce w dekadach powojennych, odpowiadały na ogromny brak mieszkań w kraju, wynikający ze zniszczeń wojennych oraz wyżu demograficznego.

Prognozy demograficzne dla Polski opracowane w 2002 roku przez Organizację Narodów Zjednoczonych na okres 2000-2050 oraz w 2003 roku przez Główny Urząd Statystyczny na okres 2003-2030 wskazują ogólnie na spadek ludności kraju<sup>335</sup>. Dane w różnych kategoriach demograficznych przedstawiają się następująco:

1. **liczba ludności** – według scenariusza optymistycznego ONZ, czyli zakładającego wzrost płodności w naszym kraju, liczba ludności spadnie do 36,63 mln, a według wersji pesymistycznej, czyli opowiadającej się za spadkiem płodności, do 29,64 mln; wzrośnie liczba osób samotnych i tzw. singli oraz wdów i wdowców (w 2008 roku 3,8 mln, czyli 10% populacji żyło samotnie),
2. **średnia długość życia** – wzrośnie średnia długość życia z 73,9 lat do poziomu 80,1 lat; dominującą grupą będzie grupa w wieku 65-75 lat, czyli zdecydowanie ludzi starszych; pojawi się *pokolenie sandwicha*, czyli pokolenie zawieszane pomiędzy wnukami a ro-

<sup>334</sup> E. Niezabitowska, *Opowieść scenariuszowa na temat wielkich posocjalistycznych osiedli mieszkaniowych*, referat wygłoszony na Ogólnopolskim Seminarium Naukowym, Wydział Architektury, Gliwice 13.11.2012.

<sup>335</sup> A. Ptak-Chmielewska, *Stan, struktura i dynamika ludności Polski według prognozy GUS na lata 2003-2030 oraz prognozy ONZ na lata 2000-2050*, Zeszyt Sekcji Analiz Demograficznych nr 9/2004, Komitet Nauk Demograficznych PAN, Warszawa 2004, s. 9-26.

dzicami a nawet dziadkami wymagającymi opieki, a niemogące tej opieki im zapewnić przez brak czasu spowodowany swoją pracą zawodową,

3. **przyrost naturalny** – GUS przewiduje, że w latach 2015-2030 nadwyżka zgonów nad urodzeniami wzrośnie z 36 644 do 186 420; przewiduje także, że w 2030 roku urodzi się 232 693 osób, jednak liczba zgonów wyniesie 419 113 osób; dane te będą bardziej pesymistyczne w miastach niż na wsiach; w 2013 roku 71,2% gospodarstw będzie bez dzieci, z jednym dzieckiem 17,4%, z dwojgiem 9,07%,
4. **struktura ludności według miejsca zamieszkania** – dane ONZ podają, że dalej będzie się utrzymywać wzrost odsetka ludności zamieszkującej miasta do 72% w 2050 roku; dane GUS-u mówią natomiast o sytuacji odwrotnej i wskazują, że udział ludności zamieszkującej miasta w 2030 roku wyniesie tylko 57%; proces spadku liczby ludności zamieszkującej miasta łączyć się będzie z suburbanizacją, przy zachowaniu miejsc pracy w mieście,
5. **migracje ludności** – przez cały okres prognozy 2003-2030 należy oczekiwać nadwyżki odpływu ludności nad napływem, jednak będzie ona miała tendencję malejącą (GUS).

Badacze<sup>336</sup>, bazując na tych wytycznych, wskazują, że taka prognoza dla Polski powinna skutkować przede wszystkim wzrostem specjalistycznej opieki medycznej oraz zwiększeniem liczby punktów farmaceutycznych. Oczywiście jest to prawda, ale starzenie się społeczeństwa i ubytek ludności rozpatrywać należy jeszcze w wielu innych wymiarach, przekładalnych na środowisko architektoniczno-urbanistyczne. Przystosowanie środowiska zbudowanego dla potrzeb osób starszych stawia poprzeczkę na tyle wysoko, że w ten sposób chociaż w części zostanie ona dostosowana do wszystkich użytkowników.

Obserwując dalej ruch demograficzny wnioskować można, że spadnie zapotrzebowanie na place zabaw i inne udogodnienia infrastrukturalne dla dzieci. Natomiast nie spadnie zapotrzebowanie na żłobki i przedszkola, których w Polsce jest ciągle za mało.

## Ekonomia

Patrząc od strony ekonomicznej na zagadnienie, zwłaszcza w kontekście światowej recesji gospodarczej, można mówić o dwóch perspektywach. Pierwszej polegającej na słabym rozwoju gospodarczym kraju, ubożeniu społeczeństwa, bezrobociu. Zaowocuje to brakiem budowy nowych mieszkań, a więc tym samym wzrostem zainteresowania osiedlami istniejącymi w aspekcie dbania o ich zasoby i podnoszeniem jakości życia. Druga perspektywa odwołuje się do wzrostu gospodarczego i bogacenia się mieszkańców, a więc także wrastania ich siły nabywczej. Istniejące osiedla będą więc tracić na znaczeniu, wzbogacający się mieszkańcy będą przeprowadzać się do nowych mieszkań deweloperskich w mieście lub do dzielnic willewowych na przedmieściach. Doprowadzić to może do pustoszenia osiedli, które jest już faktem w Niemczech Wschodnich i stanowi duży problem urbanistyczny i socjologiczny (obserwowany w trakcie trwania projektu badawczego nr UE7/Rar-3/2011), jak dotąd w naszym kraju nieznaną.

<sup>336</sup> A. Ptak-Chmielewska, op.cit., s. 26.

## Polityka krajowa

W polityce mieszkaniowej, opisanej już częściowo wcześniej przez autorkę, Sejm i rząd polski dostrzegają potrzebę opracowania długofalowego programu dla mieszkalnictwa w tym budownictwa społecznego.

Tymczasem, podobnie jak w kontekście ekonomicznym, obserwować można dwie perspektywy polityki mieszkaniowej:

1. wycofywanie się państwa z pomocy dla budownictwa spółdzielczego i komunalnego,
2. wspieranie budownictwa na wynajem dla ludzi uboższych, propagowanie zasad budownictwa energooszczędnego, w myśl obniżenia kosztów eksploatacji mieszkań.

### Ad 1.

W ostatnich latach zlikwidowany został *Krajowy Fundusz Kredytowy*, z którego dofinansowanie mogły otrzymać spółdzielnie mieszkaniowe oraz zaprzestano budowy mieszkań w ramach TBS-ów (Towarzystw Budownictwa Społecznego). Tym samym obserwuje się wycofywanie się państwa z pomocy w wynajmie mieszkania czynszowego, które dla wielu osób może być rozwiązaniem problemu mieszkaniowego. Tego typu oferta zmusza ludzi do zakupu mieszkania w standardzie wyższym, na które ich nie stać.

Równocześnie dane uzyskane przez autorkę z banku PKO BP<sup>337</sup> pokazały, że o kredyt mieszkaniowy z grupy: osoba rozpoczynająca pracę, młoda, osoba już pracująca w wieku 30-35 lat, emeryt, mogą się ubiegać jedynie osoby o stałych zarobkach średnio 2 534, 58 zł netto/mies., czyli jest on skierowany do osób już zarabiających i mających długą możliwość jego spłaty (79 lub 103 raty, w zależności od kwoty raty). Obserwowany brak mobilności rynku mieszkaniowego w Polsce, brak godnej oferty na wynajem prowadzą do patowej sytuacji mieszkaniowej wielu ludzi.

### Ad 2.

W deklarowanej pomocy<sup>338</sup> w sprawie mieszkaniowej, sejm polski mówi o korzystaniu z doświadczeń innych krajów, w tym Niemiec, Francji, Hiszpanii i Szwecji. Najbliższe naszym wzorcom zamieszkiwania są doświadczenia niemieckie (budownictwo wielkopłytowe), jednak sposób ich użytkowania, głównie pod wynajem, jest całkowicie różny od naszego. Interesująca jest również sytuacja Szwecji, gdzie aż 16% zasobów mieszkaniowych przypada na budownictwo spółdzielcze<sup>339</sup> i widoczna jest także wysoce opiekuńcza rola państwa.

W tym kontekście ważne wydaje się przeprowadzenie wiosną 2012 roku przez polski Departament Mieszkalnictwa Ministerstwa Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej ankiety w gminach, dotyczącej podsumowania mieszkaniowego zasobu gminy oraz zebrania danych potrzebnych do *Projektu założeń projektu ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*<sup>340</sup>.

<sup>337</sup> B. Komar, Wywiad w PKO BP Gliwice, ul. Spółdzielcza, 28.09. 2011.

<sup>338</sup> Rezolucja sejmu w sprawie Rozwoju Budownictwa Mieszkaniowego w Polsce w latach 2010-2020, 19 luty 2010.

<sup>339</sup> J. Życiński, op.cit., s. 114.

<sup>340</sup> Departament Mieszkalnictwa, Podsumowanie wyników ankiety dotyczącej mieszkaniowego zasobu gminy, Ministerstwo Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej, Warszawa 2012.

[http://www.transport.gov.pl/2-48203f1e24e2f-1795468-p\\_1.htm](http://www.transport.gov.pl/2-48203f1e24e2f-1795468-p_1.htm), dostęp: 25.10.2012.

W kontekście mieszkań niepozostających w zasobach gminnych, obserwuje się wzrost zainteresowania ofertą najmu, wg Home Brokera w sierpniu 2012 roku zawarto o jedną piątą więcej transakcji najmu niż w lipcu i dwukrotnie więcej niż w czerwcu tego roku<sup>341</sup>, chociaż ceny najmu rosną. Według Eurostatu ceny najmu mieszkania w Polsce należą do jednych z najwyższych w Europie<sup>342</sup> – w przypadku więc chęci osiedlenia się na dłużej, zakup mieszkania w kredycie jest bardziej opłacalny.

Ważnym elementem powinna być więc polityka stworzenia tańszego zaplecza mieszkań pod najem, usankcjonowanie rosnących opłat, gdyż w dobie recesji, obniżenia zdolności kredytowej oraz mobilności i migracjami za pracą, będzie rosł popyt na tego typu budownictwo. Wydaje się także, że w tym kontekście należy myśleć o budownictwie ekologicznymi energooszczędnym, które pozwoli na obniżenie kosztów jego eksploatacji. Możliwe też, że wzrośnie liczba mieszkań na wynajem na przykład w zasobach spółdzielczych, w miarę topnienia populacji społeczeństwa polskiego.

### Polityka miejska

Wszystkie opisane powyżej działania państwa mają wpływ na miejską politykę mieszkaniową, a dalej na decyzje administracji osiedli.

Wywiady przeprowadzone w ramach projektu nr UE7/Rar-3/2011 z deweloperami oraz pracownikami Urzędu Miejskiego w Katowicach pozwoliły na scharakteryzowanie najważniejszych cech prowadzonej mieszkaniowej polityki miejskiej i są one następujące:

- budowanie tylko małych osiedli lub pojedynczych domów na zasadzie dobrego sąsiedztwa,
- podporządkowanie miejscowych planów koncepcjom inwestycyjnym lokalnych inwestorów,
- brak zróżnicowanych form budownictwa mieszkaniowego przystosowanego cenowo i infrastrukturalnie dla różnych grup społecznych,
- brak prowadzenia badań zapotrzebowania społecznego na różne typy mieszkania,
- rozwiązywanie problemów mieszkaniowych na zasadzie pojedynczych wniosków wpływających do urzędu, a nie ich klasyfikacji w skali miejskiej.

Tego typu polityka nie prowadzi do podejmowania kompleksowych decyzji w skali miasta, które w niedalekiej przyszłości, opierając się na prognozach demograficznych, może takich postanowień potrzebować.

Postulować należy więc budowanie przemyślanej i logicznej miejskiej polityki mieszkaniowej, która przede wszystkim powinna opierać się na:

- stworzeniu bazy prawdziwego i całościowego zasobu mieszkaniowego miasta (zwłaszcza liczby i lokalizacji pustostanów), a nie tylko zasobów komunalnych, tak aby na tej podstawie można określać potrzeby i kierunki jego rozwoju,
- monitoringu rzeczywistych potrzeb mieszkańców, tak aby nie doprowadzić do wykluczenia społecznego osób najbiedniejszych,
- określeniu dzielnic luksusowych, pośrednich i najuboższych w skali miasta,

<sup>341</sup> [regiodom.pl](http://regiodom.pl), dostęp 29.10.2012.

<sup>342</sup> *Ibidem*.

- monitoringu rozpiętości czynszów,
- określeniu infrastrukturalnych potrzeb zespołów mieszkaniowych, przystosowujących je do nowej jakości życia,
- rewitalizacji dzielnic najuboższych, a nie likwidacji pojedynczych problemów,
- opracowaniu perspektywicznych dokumentów planistycznych na podstawie prognoz demograficznych i ekonomicznych oraz doświadczeń innych krajów,
- budowaniu miasta kompaktowego, odpowiadającego na potrzeby każdego mieszkańca.

### **Polityka administracji osiedlowych**

Działania administracji osiedlowych powinny być spójne z polityką miejską, znając jednak najlepiej swoje problemy mieszkaniowe, mogą zrobić jeszcze więcej niż postulują to decydenci miejscy.

Aktualnie obserwuje się dwa typy działań administracji osiedlowych, czyli eksploatacyjny i inwestycyjny. Pierwszy związany jest tylko z utrzymaniem zasobów osiedlowych w dobrym stanie technicznym (remonty i modernizacje), drugi nastawia się na rozbudowywanie swoich zasobów mieszkaniowych, wykorzystując do tego wolne tereny osiedlowe lub miejskie. W obu kierunkach administracje osiedlowe powinny brać pod uwagę monitoring pustostanów, zapoznając się w tej kwestii z doświadczeniami innych krajów, budowę infrastruktury osiedlowej dla starzejącego się społeczeństwa i odpowiadającej na wymogi zmieniającego się stylu życia, a także powinny informować władze miejskie o problemach osiedlowych, tak aby mogły je wspólnie rozwiązywać. W przypadku dużych osiedli mieszkaniowych, postulować można, aby ich przedstawiciel należał do Rady Miejskiej.

### **Rynek nieruchomości**

Na rynku nieruchomości najważniejszymi aktorami są: deweloperzy, spółdzielnie mieszkaniowe, projektanci, agencje nieruchomości oraz oczywiście klienci poszukujący mieszkań. Aktualnie, co można stwierdzić na bazie przeprowadzonych wywiadów z deweloperami w projekcie nr UE7/Rar-3/2011 oraz także na podstawie obserwacji własnych autorki, rynek ten działa w sposób spontaniczny i przypadkowy. Realizacje budowlane podejmowane są *ad hoc* na niewielkich obszarach miejskich, w ramach istniejących osiedli mieszkaniowych lub całkowicie poza miastem. Kluczem wyboru lokalizacji jest cena działki, którą może zapłacić deweloper. W ten sposób nowe mieszkania stają się tylko towarem rynkowym, a nie odpowiadają na faktyczne zapotrzebowanie społeczne. Wywiady wykazały także, że nie prowadzi się żadnych badań w tym zakresie, nie znając więc zapotrzebowania wiele mieszkań stoi pustych. Równocześnie wielkość najmniejszych mieszkań obniża się do minimum (20,32 m<sup>2</sup> w realizacji Activ Investment Cztery Wieże w Katowicach, przy cenie za 1 m<sup>2</sup> ok. 4,5 tys. zł, obserwacja własna autorki), a ceny za 1 m<sup>2</sup> podnosi się. Na nowych osiedlach zasadniczo nie buduje się infrastruktury, a zdarza się, że z terenu biologicznie czynnego korzysta kilka usytuowanych w pobliżu budynków mieszkalnych należących do różnych osiedli<sup>343</sup>.

<sup>343</sup> A. Twardoch, T. Bradecki, *Współczesne kierunki kształtowania zabudowy mieszkaniowej* (komentarz na przykładach realizacji mieszkaniowych w GZM w latach 2000-2010), referat wygłoszony na posiedzeniu Komisji KUiA o/PAN Katowice, 12.11.2012, Wydział Architektury Pol. Śl. w Gliwicach.



Realizacja infrastruktury zobligowana jest także istnieniem planu miejscowego, jeśli go nie ma, nie ma narzędzi prawnych przymuszających do jej realizacji<sup>344</sup>.

W zakresie działania rynku nieruchomości priorytetowe wydaje się przeprowadzenie rzetelnych badań określających zapotrzebowanie społeczne na mieszkania, w tym przede wszystkim zapotrzebowanie na określone wielkości mieszkań, położone w dzielnicach z dostępem do miejsc pracy i placówek wychowawczo-oświatowych (a nie na zasadzie: takie mieszkania sprzedały się w Krakowie, to także sprzedadzą się i w Katowicach<sup>345</sup>). Ważnym elementem jest także ustalenie równowagi pomiędzy podażą a popytem, a także myślenie o stworzeniu oferty skierowanej do ludzi starszych i niepełnosprawnych w perspektywie starzejącego się społeczeństwa, której w ogóle nie bierze się pod uwagę.

### **Rozwój zrównoważony**

O rozwoju zrównoważonym zostało już napisane szerzej w rozdziale 4. Tu warto dodać, że prowadzone aktualnie działania na osiedlach mieszkaniowych koncentrują się głównie na termomodernizacjach, pielęgnacji zieleni lub jej anektowaniu pod nowe parkingi. Tymczasem rozwój zrównoważony należy rozpatrywać w rozumieniu szerszym, obejmującym także przystosowanie przestrzeni osiedlowych oraz budynków do wszystkich użytkowników (budowa wind, brak barier strukturalnych i niestrukturalnych). Ponadto, myślenie to powinno wybiegać także dalej w przyszłość i badać wpływ kolejnych inwestycji na rytm biologiczny okolicy oraz miasta. Potrzebne jest więc narzędzie (ustawa) rzeczywiście ustalające i egzekwujące zasady zrównoważonego rozwoju i sprawdzające je w praktyce. Do tej pory pojęcie to niestety bardziej odnosiło się do badań naukowych niż to realnego życia osiedli mieszkaniowych. Ani deweloperzy, ani miasto czy spółdzielnie mieszkaniowe nie kompletują żadnych obserwacji w tym zakresie. Intuicyjne działania prowadzą jednak do budowania tzw. compact city i zaniechania budowy wielkich osiedli mieszkaniowych, na które nie ma już współcześnie terenów miejskich, a inwestorzy nie są tak bogaci, aby realizować tego typu inwestycje.

Spójność miasta jest także podstawowym elementem współczesnej urbanistyki, o którym mówi Nowa Karta Ateńska opublikowana w 2003 roku.

### **Nowe wzorce mieszkaniowe**

Obserwując realizacje deweloperskie, gdyż takie właśnie odpowiadają za nowe wzorce zamieszkania w Polsce, można stwierdzić, że brak (poza kilkoma potwierdzającymi regułę) na tym polu rozwiązań nowatorskich, podążających za światowymi trendami.

Tymczasem trendy te można określić następująco:

- kształtowanie jakości ekologicznej (osiedla energooszczędne pasywne i zeroenergetyczne i inteligentne – nowoczesność technologiczna pozwalająca na uzyskanie oszczędności
- w kosztach utrzymania, rezygnacja z ruchu samochodowego itp.,
- ochrona bezpieczeństwa (osiedla zamknięte za ogrodzeniem),

<sup>344</sup> Wywiad fokusowy z pracownikami UM Katowice, 9.11.2011.

<sup>345</sup> Wywiad z deweloperem Activ Investment, 10.11.2011.

- rozwiązania eksperymentalne z zastosowaniem rozwiązań inteligentnych, o szczególnych, zindywidualizowanych rozwiązaniach funkcjonalnych np. apartamentowce – budynki wysokie, w interesujących lokalizacjach o dużej powierzchni mieszkalnej i charakterze hotelowym itp.,
- osiedla o małej skali, ułatwiające identyfikację z miejscową społecznością,
- osiedla o infrastrukturze mającej na celu integrację społeczną<sup>346</sup>.

W Polsce w momencie kryzysu gospodarczego można niestety bardziej oczekiwać powielania starych wzorców zamieszkania (aktualnie z naciskiem na osiedla zamknięte) niż budowania osiedli według nowych wzorców budownictwa wielorodzinnego, gdyż nie są one poparte odpowiednimi badaniami naukowymi, nieznane jest więc konkretne zapotrzebowanie ani możliwości ich realizacji.

### Nowe technologie

W zakresie stosowania w budownictwie nowych technologii duże znaczenie może odegrać państwo, dzięki dotacjom i promowaniu tego typu przedsięwzięć. Niebagatelne znaczenie mają także przepisy unijne, które wymuszają na przykład likwidację azbestu i opowiadają się za ochroną środowiska naturalnego.

Technologie możliwe do stosowania to na przykład:

- wykorzystanie energii słonecznej, siły wiatru (wiatraki), wody (zbiorniki wody deszczowej),
- zeroenergetyczne budynki,
- zielone dachy wykorzystane do produkcji żywności,
- inteligencja budynkowa,
- korzystanie z energii kinetycznej (np. chodniki i ciągi komunikacyjne wykorzystujące energię ruchu ludzi),
- idea zamkniętych obiegów materiałowo-energetycznych – produkcja energii z odpadów,
- przewietrzanie i chłodzenie budynków w lecie przez stosowanie systemu komina wymuszającego ruch powietrza,
- specjalne rozwiązania komunikacyjne obniżające zużycie paliw kopalnych,
- stosowanie materiałów budowlanych łatwych do ponownego użycia lub recyklingu<sup>347</sup>.

Aktualnie realizuje się przede wszystkim termomodernizacje na osiedlach istniejących i stara się budować nowe inwestycje w myśl zasad energooszczędności, co jest obecnie wymagane w projektowaniu nowych budynków mieszkalnych.

Potrzebne jest jednak stosowanie wielu innych wymienionych powyżej technologii oraz edukacja w tym zakresie społeczeństwa.

<sup>346</sup> E. Niezabitowska, *Opowieść scenariuszowa na temat wielkich posocjalistycznych osiedli mieszkaniowych*, referat wygłoszony na Ogólnopolskim Seminarium Naukowym, Wydział Architektury, Gliwice 13.11.2012.

<sup>347</sup> E. Niezabitowska, op.cit.

Każdemu z przedstawionych w rozdziale podstawowych czynników odpowiadających za strategie rozwojowe istniejących osiedli mieszkaniowych w Polsce można przypisać odpowiednią wagę i pewność, co zobrazowane zostało w tabeli 50.

Tabela 50

Podstawowe czynniki rozwojowe istniejących wielkich osiedli mieszkaniowych z okresu PRL-u w Polsce

Czynnik rozwojowy	Ważność			Pewność		
	duża	średnia	niska	duża	średnia	niska
Demografia	X			X		
Ekonomia	X				X	
Polityka		X				X
Rynek nieruchomości	X					X
Rozwój zrównoważony	X				X	
Nowe wzorce mieszkaniowe		X			X	
Nowe technologie		X		X		

Źródło: Opracowanie zespołu badawczego projektu UE7/Rar-3/2011, por.: Niezabitowska E., Opowieść scenariuszowa na temat wielkich posocjalistycznych osiedli mieszkaniowych, referat wygłoszony na Ogólnopolskim Seminarium Naukowym, Wydział Architektury, Gliwice 13.11.2012.

Następnie na tej podstawie można przedstawić trzy scenariusze do 2030 roku, które zobligowane zostaną wagą i pewnością poszczególnych czynników lub ich ignorancją przez jednostki odpowiedzialne za rozwój mieszkalnictwa w Polsce.

### Scenariusz I rozwojowy

**Czynniki o dużej wadze:** demografia, ekonomia, rynek nieruchomości, rozwój zrównoważony.

**Czynniki o dużej pewności:** demografia, nowe technologie.

Scenariusz I zakłada rozwój istniejących osiedli mieszkaniowych. Przez rozwój należy rozumieć przede wszystkim przystosowywanie przestrzeni urbanistycznych osiedli istniejących do nowej jakości życia, a także tam, gdzie to możliwe oraz wymagane popytem społecznym, budowę nowych domów przy użyciu nowoczesnych technologii i materiałów budowlanych.

Podstawowym założeniem scenariusza I jest demograficzna perspektywa starzenia się społeczeństwa polskiego, określona dużą wagą i dużą pewnością, czyli niestwarzająca możliwości zaistnienia innej kontrperspektywy demograficznej. Rozumieć więc należy, że wszelkie przedsięwzięcia prowadzone na istniejących osiedlach mieszkaniowych muszą być dostosowane do potrzeb osób starszych w wieku senioralnym powyżej 65 roku życia i post-senioralnym powyżej 85 roku życia.

Pozostałe czynniki scenariusza I można opisać następująco:

- **ekonomia:** bez względu na to, jak długo potrwa recesja światowa, należy już dziś myśleć o budowie i przystosowaniu mieszkań (wybranych istniejących i nowych) oraz przestrzeni urbanistycznych dla potrzeb osób starszych, a także tworzyć monitoring i strategię związaną z powstawaniem ewentualnych pustostanów (które mogą pojawić się zarówno z przyczyn naturalnych – spadek liczby ludności kraju, jak i wymuszonych sytuacją krajową – masowy wyjazd za pracą zagranicę lub w wyniku bogacenia się społeczeństwa – przenoszenie się do nowych domów deweloperskich),
- **rynek nieruchomości:** ze względu na dużą wagę, ale przy okazji i niską pewność, rynek nieruchomości można określić jako czynnik niestabilny, wynikający z ogólnej ekonomicznej koniunktury krajowej oraz możliwości finansowych deweloperów; zasadniczym zadaniem rynku powinno być przede wszystkim zlecenie badań instytucjom naukowym na temat preferencji zamieszkania ludności w kraju, tak aby deweloperzy rzeczywiście mogli budować takie mieszkania, na które jest zapotrzebowanie, a nie generować *lüksowe pustostany*;
- **rozwój zrównoważony:** wielkie osiedla mieszkaniowe powstały w określonym czasie i wynikały z ogromnego, konkretnego społecznego zapotrzebowania, prowadzone były z rozmachem przestrzennym wynikającym z użycia ciężkiego sprzętu budowlanego i bez świadomości rozwoju zrównoważonego; dziś, kiedy rynek mieszkaniowy nie potrzebuje już tak dużych wyzwania budowlanych, a tereny budowlane są drogie, należy w taki sposób prowadzić nowe inwestycje na osiedlach oraz tak kształtować ich przestrzeń urbanistyczną, aby poprawić dawne błędy (przede wszystkim zlikwidować bariery strukturalne i nie-strukturalne) i kształtować spójny i zrównoważony rozwój osiedla z okolicą i miastem;
- **nowe technologie:** stosowanie nowych technologii budowlanych powinno być wyzwaniem zarówno dla osiedli istniejących, jak i nowych; ważnym elementem powinna być energooszczędność każdej inwestycji oraz wprowadzanie jej zasad na istniejące osiedla (termomodernizacje, likwidacja azbestu, ogniwa fotowoltaiczne, pozyskiwanie energii z odpadów komunalnych).

Stosowanie zasad scenariusza I rozwojowego da szansę na stworzenie spójnego miasta, przystosowanie osiedli dla potrzeb starzejącego się społeczeństwa, wypełnienie określonego w badaniach naukowych zapotrzebowania na nowe mieszkania, zachowanie równowagi społecznej pomiędzy poszczególnymi dzielnicami miejskimi. Aby scenariusz ten mógł dobrze funkcjonować, potrzebny jest także ogólnokrajowy monitoring problemu mieszkaniowego oraz konkretna, wspomagająca polityka państwa.

## Scenariusz II stagnacja

**Czynniki o średniej ważności:** polityka, nowe wzorce mieszkaniowe, nowe technologie.

**Czynniki o średniej pewności:** ekonomia, rozwój zrównoważony, nowe wzorce mieszkaniowe.

Scenariusz II stagnacyjny, wbrew swojej nazwie, nastawiony jest na budowę nowych wzorców mieszkaniowych z wykorzystaniem nowych technologii, co dotyczy jednak przede wszystkim osiedli nowych.

Stagnacja natomiast związana jest z osiedlami istniejącymi, na których przewiduje się bardziej eksploatację zasobów, remontową obsługę osiedli, mającą na uwadze zachowanie ich stanu obecnego niż poprawę ich jakości. W scenariuszu tym nie przewiduje się także działań wzbogacających przestrzenie urbanistyczne osiedli w miejsca rekreacji rodzinnej, służące osobom dorosłym lub likwidację przestrzennych barier osiedlowych. Scenariusz ten nie wybiega tak daleko w przód jak scenariusz I i nie bierze pod uwagę starzenia się społeczeństwa. Deweloperzy budują nowe mieszkania bez badania zapotrzebowania społecznego. Biorąc jednak pod uwagę, co aktualnie powstaje na rynku mieszkaniowym na przykład w Górnośląskim Związku Metropolitalnym<sup>348</sup>, trudno tu nawet mówić o nowych wzorcach i zapewnieniu wysokiej klasy przestrzeni wspólnych, jak ma to miejsce na nowych osiedlach mieszkaniowych społeczeństw Zachodu. Ogólnie scenariuszowi temu przyświeca teza o ciągłym braku mieszkań w Polsce, zakłada on więc, że i tak osiedla wielkopłytowe jeszcze długo będą rentowne i nawet bez poprawy ich wizerunku będzie popyt na ich zasoby mieszkaniowe.

### Scenariusz III upadek

**Czynniki:** jako bazę dla tego scenariusza należy przyjąć spełnienie prognoz ONZ-u i GUS-u dotyczących starzenia się i ubytku społeczeństwa polskiego.

**Czynniki o niskiej pewności:** polityka krajowa w sprawie mieszkaniowej, rynek nieruchomości.

Niska pewność polityki mieszkaniowej państwa przekłada się na brak konkretnych miejskich strategii planistycznych i regulacyjnych, co oczywiście ma związek także z brakiem rozwiązań problemu mieszkaniowego w wymiarze społecznym. Najniższy szczebel tej hierarchii, czyli spółdzielnie mieszkaniowe mogą prowadzić swoją wewnętrzną politykę związaną z utrzymaniem zasobów. Przewidywać jednak można, że pozostawienie przez państwo problemu mieszkaniowego samemu sobie, zaowocować może z jednej strony upadkiem wielkich osiedli mieszkaniowych, na które niewspierane spółdzielnie mieszkaniowe nie będą miały funduszy, a obywatele kredytów, z drugiej strony wiązać się może z niekontrolowanymi przez miasto inwestycjami deweloperskimi.

Ważne znaczenie dla tego scenariusza mogą mieć prognozy GUS-u, które mówią o wspomnianym na początku rozdziału spadku do 57% liczby ludności miast, który łączyć się będzie z suburbanizacją, przy zachowaniu miejsc pracy w mieście. W kontekście tej prognozy grozi nam rozlanie miast na tereny podmiejskie dzielnicami domków jednorodzinnych, które najprawdopodobniej (co jest już nawet dzisiaj widoczne) będą powstawały szybciej niż nowe połączenia komunikacyjne, zaniedbanie jakości technicznej wielkich osiedli mieszkaniowych, które okażą się nierentowne i niekonkurencyjne, a wkrótce ich upadek związany z wybu-

<sup>348</sup> A. Twardoch, T. Bradecki, op.cit.

rzaniem, który wymagać będzie ogromnych nakładów finansowych i w sposób dewastacyjny wpłynie na środowisko naturalne, zwłaszcza w kontekście składowania odpadów.

Patrząc na zagadnienie z innej strony, wielkie osiedla mieszkaniowe mogą stać się mekką dla emigrantów ze Wschodu, trudno jednak w perspektywie rozwoju gospodarczego kraju wyobrazić sobie, żeby dzisiejsze osiedla mieszkaniowe były w większości zamieszkiwane przez emigrantów, jak ma to już miejsce na przykład w blokowiskach pod Paryżem.

### Podsumowanie

Przedstawione w rozdziale czynniki strategiczne i scenariusze dotyczące rozwoju, stagnacji lub upadku istniejących osiedli mieszkaniowych mają za zadanie wskazanie kierunków, w których rzeczywiście może podążyć ich cykl życia. Scenariusze te powinny stać się podstawą dla opracowania scenariuszy normatywnych, czyli takich, które pozwolą na ukierunkowanie rzeczywistych działań przeważnie o charakterze politycznym, prowadzących do uzyskania określonych efektów w przyszłości.

Przede wszystkim powinno się zakładać scenariusz I rozwojowy, który następnie mógłby zostać wykorzystany przez organy państwowe, władze lokalne i spółdzielnie mieszkaniowe do zbudowania odpowiedniej polityki mieszkaniowej. Temu zadaniu posłużyć powinny także następujące przedsięwzięcia:

- wszelkie ukierunkowane interdyscyplinarne badania naukowe, współpraca decydentów miejskich, spółdzielni mieszkaniowych i deweloperów z instytucjami naukowymi,
- państwowy i miejski monitoring sytuacji mieszkaniowej w Polsce, zwłaszcza w zakresie wielkich osiedli mieszkaniowych,
- opracowanie możliwości przekształceń funkcjonalno-przestrzennych peerelowskiej tkanki mieszkaniowej dla nowej jakości życia i starzenia się społeczeństwa polskiego, a także w kontekście ewentualnego powstawania pustostanów,
- budowanie nowych wzorców zamieszkania na podstawie badań faktycznego stanu zapotrzebowania społecznego,
- propagowanie wprowadzania nowoczesnych technologii energooszczędnych na istniejących osiedlach mieszkaniowych, poprawiających ich jakość, obniżających ich koszty utrzymania oraz sprzyjających rozwojowi zrównoważonemu,
- na podstawie rzetelnych badań zbudowanie sprzyjającej budownictwu mieszkaniowemu polityki państwa.

Tylko pogłębiona analiza sytuacji mieszkaniowej, odpowiedzialnych za nią przedstawionych w tym rozdziale czynników rozwojowych, korzystanie z doświadczeń innych krajów europejskich oraz odpowiedzialna polityka państwowa mogą przynieść pozytywne efekty rozwoju budownictwa osiedlowego w Polsce i niezniszczenie tego, co posiadamy.

## PODSUMOWANIE I WNIOSKI

Wielkie zespoły mieszkaniowe powstały przed określeniem zasad idei rozwoju zrównoważonego (1987), który obecnie przez wielu ekspertów i autorów długofalowych dokumentów planistycznych, dotyczących struktury miejskiej, uważany jest za priorytetowy.

W niniejszej pracy rozwój zrównoważony przyjęto za wyznacznik nowej jakości urbanistycznych przestrzeni spółdzielczych osiedli mieszkaniowych.

**W monografii zrealizowano następujące, założone cele poznawcze:**

### Część I

- badania historii powstania osiedli mieszkaniowych wraz z określeniem potrzeb jakościowych, na które stanowią odpowiedź,
- analizy historyczne spółdzielczości w Polsce i na świecie,
- określenie zasad powstania osiedli mieszkaniowych w okresie PRL-u, uwarunkowane przez normatywy urbanistyczne i inne ustawy oraz politykę państwa.

### Część II

- współczesne wymagania dotyczące stanu jakościowego przestrzeni urbanistycznych osiedli mieszkaniowych.
- badania autorskie.

Analizy teoretyczne pozwoliły na skonstruowanie własnej metody badawczej: audytu urbanistycznego opartego na triadzie presja-stan-reakcja.

Opracowana metoda zastosowana została przez autorkę na trzech osiedlach katowickich: im. Tysiąclecia, im. I.J. Paderewskiego i im. A. Zgrzebnioka i porównawczo na osiedlu Grünau w Lipsku w Niemczech. Przeprowadzone analizy pozwoliły na skonstruowanie odpowiednich wniosków:

- **w zakresie presji, czyli przyczyn odpowiedzialnych za obecny stan przestrzeni urbanistycznych osiedli mieszkaniowych**

Zasadniczo badane przestrzenie urbanistyczne powstały na bazie przepisów normatywnych obowiązujących w latach 50., 60., i 70. XX wieku (ich najnowsze części wybudowano na podstawie ustaw współczesnych) i stanowiły odpowiedź na ówczesne wyzwania w rodzaju: powojenny „głód” mieszkań, wyż demograficzny lat 60. XX wieku, dynamiczny rozwój przemysłu i związany z nim napływ mas ludności do miast. Przez długi czas osiedla borykały się z brakiem zagospodarowania terenów osiedlowych i centraliza-

cją lub niedoborem usług (wyjątek stanowi osiedle Grünau, gdzie usługi powstawały wraz z kolejnymi etapami budowy osiedla).

Aktualnie z administracji osiedli polskich tylko Katowicka Spółdzielnia Mieszkaniowa (KSM) ma przemyślaną, długoterminową strategię ekonomiczną, która pozwala na sukcesywną termomodernizację zasobu mieszkaniowego. Ponadto, KSM obserwuje współczesne trendy rynkowe oraz politykę państwa i dostosowuje do niej realizację swoich inwestycji.

Spółdzielnia mieszkaniowa Piast bazuje na uzyskanych funduszach regionalnych i unijnych oraz analizie potrzeb bieżących. Spółdzielnia mieszkaniowa im. I.J. Paderewskiego strategię ekonomiczną dotyczącą termomodernizacji opracowała dopiero w 2008 roku i ma trudności z uzyskaniem dodatkowego finansowania.

Przeprowadzona analiza wykazała różny sposób realizacji tych samych celów osiedlowych i wskazała na ich cechy dodatnie – długofalowość w świetle obserwacji sytuacji krajowej i negatywne lub mówiąc inaczej, niewystarczające – krótkofalowość, wynikającą z terminarza finansowania inwestycji przez różnego typu fundusze i banki.

➤ **W zakresie jakości stanu aktualnego przestrzeni osiedlowych**

Przeprowadzona analiza jakościowa stanu przestrzeni osiedlowych dotyczyła problematyki wynikającej z triady rozwoju zrównoważonego, czyli ekologii – ekonomii – społeczeństwa i kultury. W sumie przebadano 11 zagadnień (ze szczególnym uwzględnieniem projektowania uniwersalnego, czyli problematyki dostępności pieszej terenów osiedlowych dla wszystkich użytkowników), dla których autorka opracowała osobne kryteria badawcze. W wyniku przeprowadzonych analiz, wspartych również licznymi wywiadami fokusowymi i autorskimi oraz wynikami ankiet pozyskanymi w czasie trwania projektu UE7/Rar-3/2011, osiedla uzyskały dosyć zbieżne wyniki (punktowe) końcowe, rozbieżne natomiast w zestawieniu detalicznym. Największymi problemami okazały się: brak miejsc parkingowych oraz istnienie wielu barier przestrzennych. Dosyć wysokie punktacje otrzymały natomiast place zabaw dla dzieci i miejsca rekreacji dla osób dorosłych, zieleń osiedlowa oraz dostępność komunikacji miejskiej i segregacja odpadów.

➤ **W zakresie reakcja, czyli konstrukcji strategii modernizacyjnych dla wymagających tego czynników**

Uzyskane wyniki badań dla poszczególnych kryteriów pozwoliły na określenie strategii modernizacyjnych dla analizowanych osiedli. Autorka opracowała także specjalne diagramy kolorystyczne, które w prosty sposób pokazały nie tylko wady i zalety przestrzeni osiedlowych, ale wskazały także rozłożenie poszczególnych elementów jakościowych, takie jak:

- **podstawowe** – prawie większość czynników uzyskała tylko ocenę podstawową 3 pkt.
- **dynamiczne** – na osiedlu istnieje wiele czynników ocenionych skrajnie (poniżej oceny podstawowej – 3 pkt., czyli negatywnie i na 5 pkt., czyli maksymalnie wysoko),
- **równomiernie** – istnieje mniej więcej równa liczba czynników ocenionych negatywnie, w zakresie podstawowym i maksymalnie wysoko.

Wydaje się, że taki sposób przedstawienia wyników badań będzie najbardziej czytelny dla administracji osiedlowych.



Zadaniem opracowanej metody badawczej jest umożliwienie zarządcom osiedli prowadzenia monitoringu urbanistycznego (np. w odstępach rocznych), dającego szansę na uzyskiwanie danych na temat przestrzeni osiedlowych oraz opracowywanie strategii modernizacyjnych dla elementów ocenionych poniżej poziomu podstawowego oraz wspomaganie długofalowych działań dla całego osiedla. Zalecać można także zdobycie wiedzy na temat struktury wieku mieszkańców oraz prowadzenie monitoringu pustostanów, gdyż te czynniki, jak pokazuje przypadek osiedla Grünau, bezpośrednio oddziałują na przyszłość osiedli mieszkaniowych.

Rozdział kończy podanie kierunków strategii modernizacyjnych istniejących osiedli mieszkaniowych opracowanych na podstawie przeprowadzonych badań oraz możliwości ich finansowania przez spółdzielnie mieszkaniowe.

### **Część III**

W III części monografii przedstawione zostały kierunki modernizacyjne istniejących osiedli blokowych z uwzględnieniem problematyki rewitalizacji. Rozdział ten prezentuje także, opracowane przez autorkę, analizy SWOT dotyczące ograniczeń i szans zewnętrznych i wewnętrznych modernizacji istniejących osiedli mieszkaniowych.

Priorytetowe znaczenie w obu grupach czynników ma polityka państwa wobec problemu mieszkaniowego oraz spółdzielczości mieszkaniowej, gdzie niebagatelną wartością dla tworzenia przyszłości wielkich osiedli mieszkaniowych będzie miało zwłaszcza poszanowanie długoletniego doświadczenia, tradycji i dorobku spółdzielczego oraz konkretna pomoc ekonomiczna. Pozytywne nastawienie państwa przyczynić się może także do większej akceptacji społecznej wielkich osiedli mieszkaniowych, wprowadzenia równowagi na rynku nieruchomości oraz przede wszystkim polepszenia jakości urbanistycznych przestrzeni osiedlowych, a w konsekwencji życia mieszkańców.

Niniejsza monografia jest próbą spojrzenia na problem wielkich osiedli mieszkaniowych przez pryzmat spółdzielczości mieszkaniowej w kontekście tworzenia współczesnej, wysokiej jakości życia.

## BIBLIOGRAFIA

### Książki i czasopisma

1. Adamczewska-Wejchert H., Wejchert K., *Jak powstało miasto*, Wydawnictwo Pergamon s.c., Tychy 1995.
2. Adamowicz-Humel A., *Niewidomi a słabowidzący*, Akademia Pedagogiki Specjalnej, [www.fss.aps.edu.pl/pliki/Niewidomi\\_slabowidzacy.pdf](http://www.fss.aps.edu.pl/pliki/Niewidomi_slabowidzacy.pdf), dostęp: 16.06.2012.
3. Apelt R., Crawford J., Hogan D., *Wayfinding design guidelines*, Cooperative Research Centre for Construction Innovation, Icon.Net Pty Ltd, Brisbane, Qld, 2007.
4. *Audyt zrównoważonego rozwoju Warszawy jako instrument wspomagający zarządzanie*. Raport Końcowy, Wspólny projekt Urzędu m.st. Warszawy i Programu Narodów Zjednoczonych ds. Rozwoju (UNDP) – Umbrella Project w ramach „Wsparcia samorządów lokalnych i administracji publicznej”, Warszawa, grudzień 2002.
5. Barek R., *Architektura środowiska mieszkaniowego tworzonego z udziałem środków publicznych*, Wydawnictwo Politechniki Poznańskiej, Poznań 2009.
6. Bartoszek A., Czekaj K., Faliszek K., Niesporek A., Trawkowska D., *Instytucje wsparcia a monitoring problemów społecznych w Katowicach – księga dobrych praktyk*, Wydawnictwo Elamed, Katowice 2012.
7. Bateman B.D., *Dzieci niewidome i niedowidzące*, [w:] Haring N.G., Schiefelbusch R.L. (red.), *Metody pedagogiki specjalnej*, PWN, Warszawa 1981.
8. Bell P.A., Greene T.C., Fisher J.D., Baum A. (red.), *Psychologia Środowiskowa*, GWP, Gdańsk 2004.
9. Biedrzycka A. (red.), *Nowa Huta, architektura i twórcy miasta idealnego*, Muzeum Historyczne Miasta Krakowa, Kraków 2007.
10. Bierwiaczonek K., *Tychy*, [in:] Komar B., Kucharczyk-Brus B. (eds.), *Housing and environmental conditions in post-communist countries*, Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice 2007.
11. Biliński T., *Umiejętność podejścia do rewitalizacji obszarów miejskich*, Przegląd Budowlany 5/2006.
12. Biliński T., Gaczek W., Klorek E., *Systemy prefabrykowanego budownictwa ogólnego*, skrypt Politechniki Poznańskiej, Poznań 1975.
13. Blakely E., Synder M.S., *Fortress America, gated communities in the United States*, Brookings Institution Press. Washington D.C., 1999.

14. Borowik I., *Blokowiska – miejski habitat w oglądzie socjologicznym. Studium jakości wrocławskich środowisk mieszkaniowych*, Oficyna Wydawnicza Arboretum, Wrocław 2003.
15. Bosma K., van Hoogstraten D., Vos M., *Housing for million. John Habraken and the SAR (1960-2000)*, NAI Publishers, Rotterdam 2001.
16. Brenne W., *Farbe bei Fassaden des Neunen Bauens und der Moderne*, [w:] Guttmejer K., Bauer B. (red.), *Kolorystyka zabytkowych elewacji od średniowiecza do współczesności. Historia i konserwacja. Materiały Międzynarodowej Konferencji z okazji 30-lecia wpisu Starego Miasta w Warszawie na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO*, Krajowy Ośrodek Badań i Dokumentacji Zabytków, Warszawa 2010.
17. Bruijne D., van Hoogstraten D., Kwekkeboom W., Luijten A., *Amsterdam Southeast. Centre area southeast and urban renewal in the Bijlmermeer 1992-2010*, Thoth Publishers Bossum, 2010.
18. Bryx M., Jadach-Sepioło A. (red.), *Rewitalizacja miast w Niemczech*, *Rewitalizacja Miast Polskich* tom 3, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2009.
19. Brzostek D., *Osiedla z małą infrastrukturą*, gazetadom.pl, dostęp: 17.05.2011.
20. Chmielewska M., *Osiedla i kolonie robotnicze w Katowicach – identyfikacja, rozmieszczenie i stan zachowania*, *Acta Geographica Silesiana* 6, Wydział Nauk o Ziemi UŚ, Sosnowiec 2009.
21. Chmielewski J.M., *Teoria urbanistyki w projektowaniu i planowaniu miast*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa 2001.
22. Chmielewski J.M., Mirecka M., *Modernizacja osiedli mieszkaniowych*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa 2007.
23. Cieśla A., *Co to jest kurczące się miasto?* Artykuł nieopublikowany, <http://drc.com.pl>, dostęp: 16.08.2011.
24. Cioch H., *Zarys prawa spółdzielczego*, Wolter Kluwer Polska Sp. z o.o., Warszawa 2007.
25. Colquhoun J., *Design out crime. Creating safe and sustainable communities*, Elsevier, Architectural Press, Oxford 2004.
26. Connell B.R., Jones M., Mace R., Mueller J., Mullick A., Ostroff E., Sanford J., Steinfeld E., Story M., Vanderheiden G., *The principles of Universal Design*, The National Institute on Disability and Rehabilitation Research, U.S. Department of Education NC State University, The Center for Universal Design, 1997, dostęp: 6.09.2011. <http://www.ncsu.edu/project/design-projects/udi/center-for-universal-design/ron-mace/>
27. Corn A., Koenig A., *Perspectives on Low Vision*, [in:] *Foundations of Low Vision: Clinical and Functional Perspectives*, AFB Press, New York 1996.
28. Crowley D., *Krajobrazy zimnej wojny*, [w:] *Autoportret* 2 (34) 2011.
29. Czarnecki B., *Przestrzenne aspekty przestępczości. Metod identyfikacji czynników zagrożeń w przestrzeni miejskiej*. Oficyna Wydawnicza Politechniki Białostockiej, Białystok 2011.
30. Czarnecki W., *Planowanie miast i osiedli*, t. 2, PWN, Warszawa 1960.

31. Czekaj K., *Socjologiczne mapy badawcze w miejskiej polityce społecznej*, [w:] Bartoszek A., Czekaj K., Faliszek K., Niesporek A., Trawkowska D., *Instytucje wsparcia a monitoring problemów społecznych w Katowicach – księga dobrych praktyk*, Wydawnictwo Elamed, Katowice 2012.
32. Czerny M., *Globalizacja a rozwój*, Warszawa 2005.
33. Czubała T., *Nowa Huta przewodnik informator*, Komitet Organizacyjny Obchodu X-lecia Nowej Huty, Kraków 1959.
34. Czyński M., *Architektura w przestrzeni ludzkich zachowań. Wybrane zagadnienia bezpieczeństwa w środowisku zbudowanym*, Wydawnictwo Politechniki Szczecińskiej, 2006.
35. *Dammerstock Mustersiedlung des "Neuen Bauens" in Karlsruhe*, katalog, Stadt Karlsruhe, 1997.
36. Dąbrowska-Milewska G., *Czy w Polsce potrzebne są krajowe standardy urbanistyczne dla terenów mieszkaniowych?* *Architecturae et Artibus* Vol. 2, No. 1 (3) Oficyna Wydawnicza Politechniki Białostockiej, Białystok 2010.
37. Dąbrowska-Milewska G., *Standardy urbanistyczne dla terenów mieszkaniowych – wybrane zagadnienia*, *Architecturae et Artibus* Vol. 2, No. 1 (3) Oficyna Wydawnicza Politechniki Białostockiej, Białystok 2010.
38. *Decydujemy razem. Udział społeczności lokalnych w podejmowaniu decyzji publicznych*, Fundacja Fundusz Wspólnoty, Warszawa 2011.
39. *Energetische Sanierung von Wohngebäuden der LWB*, LWB, Lipsk, prezentacja 5.07.2011.
40. Gehl J., *Life between buildings*, Arkitektens Forlag 2001.
41. Gehl J., *Referat na konferencji: Szkoła naukowa Habitat'10. Habitat – zrównoważony rozwój środowiska mieszkaniowego*, Wydział Architektury Politechniki Wrocławskiej, Wrocław 20.10.2010.
42. Geryło R., *Ewolucja wymagań energooszczędności budynków*, TermoDom.pl, dostęp: 28.08.2012.
43. Gorczyca K., *Wielkie osiedla mieszkaniowe – diagnoza stanu obecnego, podejmowane działania rewitalizacyjne*, [w:] Jarczewski W. (red.), *Przestrzenne aspekty rewitalizacji-śródmieścia, blokowiska, tereny przemysłowe, pokolejowe i powojkowe*, Wydawnictwo Instytutu Rozwoju Miast, Kraków 2009.
44. Gronostajska B., *Kreacja i modernizacja przestrzeni mieszkalnej. Teoria i praktyka na przykładzie wybranych realizacji wrocławskich z lat 1970-1990*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej, Wrocław 2007.
45. Gronostajska B., *Modernizacja przestrzeni publicznej w osiedlach mieszkaniowych z wielkiej płyty*, *Czasopismo techniczne*, Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, Zeszyt 5, 2-A/2010.
46. Grossmann K., *Am Ende des Wachstumsparadigmas? Zum Wandel von Deutungsmustern in der Stadtentwicklung. Der Fall Chemnitz*. Bielefeld 2007.
47. Grudziński A., *Standard urbanistyczny zabudowy mieszkaniowej*, [w:] „Człowiek i Środowisko”, t. 22, nr 1-2, IGPIK, Warszawa 1998.

48. Grzegorek G., *Chorzowska Spółdzielnia Mieszkaniowa 1908-2008*, Wydawnictwo ChSM, Chorzów 2008.
49. Haller Ch., *Plädoyer für klare Begrifflichkeiten im Stadtumbauprozess*, [in:] Städte im Ubruch: das Online Magazin für Stadtentwicklung, Stadtschrumpfung, Stadtumbau & Regenerie rung. 1/2004, dostęp: 16.08.2011, [www.schrumpfendestadt.de/magazin/0401/8haller.htm](http://www.schrumpfendestadt.de/magazin/0401/8haller.htm),
50. Hansen O., *Zobaczyć świat*, Zachęta Narodowa Galeria Sztuki, Warszawa 2005.
51. Häußermann H., Siebel S., *Die Schrumpfende Stadt und die Stadtsoziologie*, [in:] Soziologische Stadtforschung. Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie. Sonderheft 29, 1988.
52. *Historia budowy nowej dzielnicy mieszkaniowej Rataje*, <http://pl.wikipedia.org>, dostęp: 14.10.2013.
53. Hołownia Sz., Więckowski R.: *Chcę zobaczyć Himalaje*, Newsweek PL wydanie internetowe, 03.04.2011, dostęp: 18.06.2012. <http://spoleczenstwo.newsweek.pl/robertwieckowski-chce-zobaczyc-himalaje,74716,2,1.html>
54. Iwarsson S., Slaug B., *Housing Enabler. An instrument for assessing and analysing accessibility problems in housing*, Studentlitteratur, Lund 2001.
55. Jacobs J., *The death and life of great american cities*, Vintage Books, A Division of Random House, INC. New York 1989.
56. Jałowiecki B., *Miasto i społeczne procesy urbanizacji – problemy, teorie, metody*, Warszawa – Kraków 1972.
57. Jałowiecki B., *Společne wytwarzanie przestrzeni*, Wydawnictwo Naukowe Scholar, Warszawa 2010.
58. Jałowiecki B., *Společne procesy rozwoju miast*, SIN Katowice 1980.
59. Jałowiecki B., *Společna przestrzeń metropolii*, Wydawnictwo Naukowe „Scholar”, Warszawa 2000.
60. Jenks Ch., *Le Corbusier – tragizm współczesnej architektury*, Wydawnictwa Artystyczne i Filmowe, Warszawa 1982.
61. Józwiak J., Kotowska I.E., *Przewidywane zmiany liczby i struktury wieku ludności w Polsce do 2035 r. i ich skutki ekonomiczne*, Instytut Statystyki i Demografii, Szkoła Główna Handlowa, Narodowa Rada Rozwoju, 2009.
62. Kabisch S., *Shrinking cities in Europe – reshaping living conditions in post-communist cities – experiences from Eastern Germany*, [in:] Komar B., Kucharczyk-Brus B. (eds.), *Housing and environmental conditions in post-communist countries*, Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice 2007.
63. Kabisch S., Grossmann K., Grünau 2009. *Einwohnerbefragung im Rahmen der Intervallstudie: „Wohnen und Leben in Leipzig-Grünau”*, Ergebnisbericht, Stadt Leipzig, 2010, materiał nieopublikowany.
64. Kabisch S., Grossmann K., *Results of the longitudinal social research on living conditions and future chances*, UFZ, 2009, materiał nieopublikowany.
65. Kajdanek K., *Pomiędzy miastem a wsią. Suburbanizacja na podstawie osiedli podmiejskich*, Wrocławia, Nomos Kraków, 2011.

66. Kamiński I.J., *Lubelskie Spotkania Plastyczne*, Krajowa Agencja Wydawnicza, Lublin 1979.
67. Kantarek A.A., *O orientacji w przestrzeni miasta*, Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, Kraków 2008.
68. Kasperski W., *Problemy spółdzielczości mieszkaniowej 1956-70*, ZW CRS 1971.
69. Koch W., *Style w architekturze*, Świat Książki, Warszawa 1996.
70. Komar B., *Analiza historyczna rozwoju osiedli mieszkaniowych Grünau w Lipsku i im. Tysiąclecia w Katowicach na tle wzorcowych koncepcji mieszkalnictwa XX wieku*, *Architecturae et Artibus*, nr 2/2012, Wydawnictwo Politechniki Białostockiej, Białystok 2012.
71. Komar B., *Parter i wejście do budynku. Funkcja, forma, percepcja*. Praca doktorska, Politechnika Śląska, Gliwice 1999.
72. Komar B., Kucharczyk-Brus B. (eds.), *Housing and environmental conditions in post-communist countries*, Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice 2007.
73. Komar B., Kucharczyk-Brus B., *Problemy zrównoważenia budynku Superjednostki*, [w:] Niezabitowska E., Masły D. (red.), *Oceny jakości środowiska zbudowanego i ich znaczenie dla rozwoju koncepcji budynku zrównoważonego*, Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice 2007.
74. Komar B., Kucharczyk-Brus B., *Superunit in Katowice – case study*, [in:] Komar B., Kucharczyk-Brus B. (eds.), *Housing and environmental conditions in post-communist countries*, Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice 2007.
75. Komorowska M., *Potencjał pustki – miejska odnowa w Niemczech*, *Architektura-murator*, nr 06/2010.
76. Kononowicz W., *Wybrane zagadnienia urbanistyczne wielkich miast i osiedli mieszkaniowych w zachodniej Europie od połowy XIX w. do drugiej wojny światowej*, *Kwartalnik Architektury i Urbanistyki*, nr 1/2008.
77. Kopaliński W., *Słownik wyrazów obcych i zwrotów obcojęzycznych*, Wiedza Powszechna, Warszawa 1989.
78. Kossmann O., *Lodz - eine historische geographische Analyse*, 1966.
79. Kotowski S., Janikowska K. (red.), *Spółdzielczość mieszkaniowa w Polsce*, gax Manufaktura artystyczna, Bydgoszcz 2003.
80. Kowalska A., *Artyści zmieniają jedno z najgorszych osiedli w stolicy*, *Gazeta Wyborcza*, wydanie stołeczne, internetowe, 5.10.2010, dostęp: 25.04.2012.
81. Kowalska E., *Jak polskie miasta zarządzają procesami rewitalizacji?* [w:] A. Noworól (red.), *Wybrane aspekty obszarowego ujęcia rewitalizacji w Polsce*, *Monografie i Studia Instytutu Spraw Publicznych Uniwersytetu Jagiellońskiego*, Instytut Spraw Publicznych UJ, wydanie elektroniczne.
82. Kozina I., *Giszowiec a koncepcja miasta – ogrodu Ebenezera Howarda*, *Archivolta* 3 (43)/2009.
83. Kozłowska A., *Największa galeria murali w Europie*, *Gazeta wyborcza*, wydanie internetowe, 14.07.2011, dostęp: 25.04.2012.

84. Krier L., *Kryzys utopii?* [w:] Autoportret. Pismo o dobrej przestrzeni. 2 (34) 2011, MIK Małopolski Instytut Kultury, Kraków 2011.
85. Kronenberg J., Bergier T. (red. nauk.), *Wyzwania zrównoważonego rozwoju w Polsce*, Wydawnictwo Śędzimira, Wrocław 2010.
86. KSM, *Kierunki rozwoju działalności KSM na rok 2012*, dostęp: 8.10.2012  
<http://www.ksm.katowice.pl/zamierzenia.html>
87. KSM, *Sprawozdanie z działalności w 2011 roku*, dostęp: 15.10.2012  
<http://www.ksm.katowice.pl/sprawozdania.html>
88. Kuryłowicz E., Johnni P., Thuresson C., *Projektowanie Uniwersalne. Sztokholm miasto dla wszystkich*, Wydawnictwo Integracja, 2005.
89. *KWSL Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Ländern – Bericht der Kommission Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Ländern*, Berlin BMVBW 2000.
90. Lampugnani M.V., *Architecture and city planning in the 20-th century*, Van Nostrand Reinhold Co. NY 1985.
91. Le Corbusier, *W stronę architektury*, Fundacja Centrum Architektury, Warszawa 2012.
92. Libura H., *Badania wyobrażeń geograficznych na przykładzie mieszkańców Sanoka*, Ossolineum, Warszawa 1988.
93. Lorek A., *Nowa Huta na tle miast socrealistycznych*, [w:] Biedrzycka A. (red.), *Nowa Huta architektura i twórcy miasta idealnego*, Muzeum Historyczne Miasta Krakowa, Kraków 2007.
94. Lorens P., *Problem suburbanizacji*, Biblioteka Urbanisty 7, Warszawa 2005.
95. Lugez J., *Budownictwo mieszkaniowe z elementów wielkopłytowych*, Wydawnictwo Arkady, Warszawa 1978.
96. Lynch K., *The Image of the city*, MIT Press. Cambridge, 1960, wydanie polskie, Wydawnictwo Archiwolta, Kraków 2011.
97. Łuszczek M., Ptasieńska U. (red. wydania polskiego), *Jak przetworzyć Miejsce?* Podręcznik kreowania udanych przestrzeni publicznych, Fundacja Partnerstwa dla Środowiska, Kraków 2009.
98. Mace R., *Universal Design: Housing for the Lifespan of all People*, the U.S. Department of Housing and Urban Development, 1998.
99. Markowski T., Gzell S., Kochanowski M. i in., *Polityka miejska państwa – cele, priorytety, instrumenty*, Ministerstwo Infrastruktury, Warszawa 2009.
100. Miączyński P., Pomorska E., *Budownictwo na miarę człowieka. Spacer architektoniczny po Danii*. Dom. Architektura, [w:] „Gazeta Wyborcza”, wydanie internetowe 16.08.2001
101. Miłosz M., *Praski jamnik, najdłuższy blok nowoczesnej Warszawy*, „Życie Warszawy”, wydanie internetowe 15.01.2008, dostęp: 10.12.2012.
102. Mizera L., Paplińska M., Walkiewicz-Krutak M., Radzka A., Szczęch A., *Pakiet edukacyjny projektu galeria przez dotyk*, Muzeum Regionalne w Stalowej Woli, Stalowa Wola 2006.

103. Morzoł I., *Unesco a rozwój zrównowazony*, II Konferencja Ekologiczna, Warszawa 30.03.2006.
104. Muhlhausen J., *Wayfinding is not signage: signage plays an important part of wayfinding, but there's more. Signs of the Times.*  
<http://www.signweb.com/index.php/channel/6/id/1433/>, dostęp: 6.09.2012.
105. Newman O., *Creating defensible space*, U.S. Department of Housing and Urban Development, Washington D.C, 1996
106. Newman O., *Defensible Space - Crime Prevention Through Urban Design*, Macmillan, New York 1972.
107. Newman O., Franck K., *The effect of building size on personal crime and fear of crime*, Population and Environment, No. 5, 1982.
108. Niezabitowska E., *Merytoryczny opis polsko-niemieckiego projektu badawczego 2010-21, UE7/Rar-3/2011*, dokument nieopublikowany.
109. Niezabitowska E., Masły M. (red.), współautorzy: Komar B., Kucharczyk-Brus B., Niezabitowski A., Niezabitowski M., *Ocena jakości środowiska zbudowanego i ich znaczenie dla rozwoju koncepcji budynku zrównowazonego*, Wydawnictwo Politechniki Śląskie, Gliwice 2007.
110. Niezabitowska E., *Opowieść scenariuszowa na temat wielkich posocjalistycznych osiedli mieszkaniowych*, referat wygłoszony na Ogólnopolskim Seminarium Naukowym, Wydział Architektury Pol. Śl., Gliwice 13.11.2012.
111. *Nowa Karta Ateńska*, Europejska Rada Urbanistów, 2003.
112. Nowakowski M., *Sto lat planowania przestrzeni polskiej miast (1910-2010)*, Oficyna Naukowa, Warszawa 2013.
113. Nowicki J., *Osiedle WSM na Mokotowie w Warszawie*, Architektura 1948,  
<http://wsm71.blox.pl/strony/wsmArchitektura.html>, dostęp: 24.08.2011.
114. Ostańska A., *Podstawy metodologii tworzenia programów rewitalizacji dużych osiedli mieszkaniowych wzniesionych w technologii uprzemysłowionej na przykładzie osiedla im. St. Moniuszki w Lublinie*, Politechnika Lubelska, Monografie Wydziału Inżynierii Budowlanej i Sanitarnej. Vol. 1, Wydawnictwa Uczelniane, Lublin 2009.
115. Ostańska A., *Programy rewitalizacji osiedli z zabudową prefabrykowaną w Europie przyczynkiem do opracowania programów polskich*, Przegląd budowlany, nr 3/2010.
116. Pallado J., *Architektura wielorodzinnych domów dostępnych*, Śląsk, Katowice 2007.
117. PAP, *Blok na baterie słoneczne w Warszawie*, Gazeta.pl, 12.04.2007.
118. PAP, *Wielka płyta pod lupą ministra*, TVP Parlament, <http://www.tvpparlament.pl>, dostęp: 8.05.2013.
119. Papiernik O., *Ocena medyczna widzenia*, <http://tyflo.pl/ocena-medyczna-widzenia/> dostęp: 16.06.2012.
120. Parteka T., *Warunki transformacji zdegradowanych struktur miejskich w procesie suburbanizacji*, [w:] Lorens P., Problem suburbanizacji, Biblioteka Urbanisty 7, Warszawa 2005.
121. Passini R., *Wayfinding in Architecture*, Van Nostrand Reinhold, New York 1984.



122. Pawłowska K. (red.), *Zanim wybuchnie konflikt. Idee i metody partycypacji społecznej w ochronie krajobrazu i kształtowaniu przestrzeni*, Fundacja Partnerstwo dla Środowiska, Kraków 2010.
123. Pawła R., *Rataje. Nowa dzielnica Poznania*, „Architektura”, nr 7-8/1964.
124. Pełka K., Rumińska A., Cymer A. (red.), *Lata lecaq*, Wydawnictwo Zamek Cieszyński, Cieszyn 2012.
125. Perry C., *The Neighborhood Unit* (1929), [in:] Reprinted Routledge/Thoemmes, London 1998.
126. Pietraszewski W., *Mieszkamy na Mokotowie*, *Stolica* nr 6 /1951, dostęp: 24.08.2011 <http://wsm71.blox.pl/strony/mieszkamynamokotowiestolica1951.html>.
127. Pilawski M., Rolek L., *Strategia budowy ekologicznych i energetycznie samowystarczalnych osiedli mieszkaniowych*, 2001 – artykuł nieopublikowany, [marekpilawski.com/basic/pdf/Strategia.pdf](http://marekpilawski.com/basic/pdf/Strategia.pdf), dostęp: 28.08.2012.
128. Piotrowski M., *Wpływ efektywności energetycznej na finanse polskich rodzin*, *Przegląd Budowlany* 3/11.
129. *Podsumowanie wyników ankiety dotyczącej mieszkaniowego zasobu gminy*, Ministerstwo Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej, Departament Mieszkalnictwa, Warszawa 2012, [http://www.transport.gov.pl/2-48203f1e24e2f-1795468-p\\_1.htm](http://www.transport.gov.pl/2-48203f1e24e2f-1795468-p_1.htm), 30.07.2012.
130. Polit A., *Idea miasta zwartego a rzeczywistość*, Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, *Czasopismo Techniczne*, z.14, 6-A/2010.
131. Ptak-Chmielewska A., *Stan, struktura i dynamika ludności Polski według prognozy GUS na lata 2003-2030 oraz prognozy ONZ na lata 2000-2050*, Zeszyt Sekcji Analiz Demograficznych, nr 9/2004, Komitet Nauk Demograficznych PAN, Warszawa 2004.
132. *Prognoza ludności na lata 2008-2035*, GUS Departament Badań Demograficznych, Warszawa 2009.
133. Przybytek J., *Katowice: Miasto w mieście, jak Manhattan*, *Dziennik Zachodni*, 6.02.2011, <http://www.dziennikzachodni.pl>, dostęp: 20.05.2011.
134. Rink D., Hasse A., Bernt M., Arndt T., Ludwig J., *Urban Shrinkage in Leipzig, Germany. Research Report, EU 7 FP Project Shrink Smart* (contract no 225193), WP2, UFZ-Report 01/2011.
135. Ring K., AA PROJECTS und Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Berlin (eds.), *Selfmade city. Berlin: Self-Initiated Urban Living And Architectural Interventions*, Jovis, Berlin 2013.
136. Rogers R., Power A., *Cities for a small country*, Faber and Faber, London 2000.
137. Runge J., *Społeczno-gospodarcze oraz przestrzenne przejawy suburbanizacji w województwie śląskim*, [w:] Słodczyk J. (red.), *Procesy suburbanizacji w wybranych miastach Polski*, *Studia Miejskie*, t. 3, Wydawnictwo Uniwersytetu Opolskiego, Opole 2011.
138. Rutkowski J., *Nowe oznaczenia i wymagania dotyczące styropianu*, *Materiały budowlane*, nr 1/2005.

139. Saxon W., *Ronald L. Mace, 58, Designer Of Buildings Accessible to All*, The New York Times, 13.07.1998, [www.nytimes.com](http://www.nytimes.com), dostęp: 6.09.2011.
140. Schirdewan J., Bielig B., Lehmann U., *20 Jahre Grünau (20 lat Grünau – najważniejsze fakty)*, <http://www.gruen-as.de/1996/06/artikel2.html>, dostęp: 11.07.2011.
141. Schneider-Skalska G., *Kształtowanie zdrowego środowiska mieszkaniowego. Wybrane zagadnienia*, Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, Kraków 2004.
142. Schneider-Skalska G., *Zrównoważone środowisko mieszkaniowe: społeczne, oszczędne, piękne*, Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, Kraków 2012.
143. Schönberg M., *Danmarks Cyklister kræver Cykelstier langs Vejende*, Trafik & Veje 9/2009.
144. Sieja L., *System regionalnych rozwiązań podstawą efektywnej gospodarki odpadami*, wykład, Katowice, IETU, 15.10.2012.
145. Skibniewska H., *Rodzina a mieszkanie*, Państwowe Wydawnictwo Naukowe, Warszawa 1974.
146. Stachura E., *Determinanty zmian w architekturze mieszkaniowej okresu transformacji w Polsce*, Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice 2009.
147. Stawicka-Wałkowska M., *Procesy wdrażania zrównoważonego rozwoju w budownictwie*, Prace naukowe Instytutu Techniki Budowlanej, Wydawnictwa Instytutu Techniki Budowlanej (ITB), Warszawa 2001.
148. Sumień T., Furman-Michałowska J., Ufnalewska K., Wąs W., *Odnowa miast europejskich*. Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej, Warszawa 1989.
149. Swaniewicz P., Krukowska J., Nowicka P., *Zaniedbane dzielnice w polityce wielkich miast*, Dom Wydawniczy Elipsa, Warszawa 2011.
150. Symonowicz A., *Pozyskiwanie funduszy Unii Europejskiej przez spółdzielnie mieszkaniowe*, Bukowina Tatrzańska 2006, [www.zoliborz.org.pl/data/other/pozyskiwanie\\_funduszy.pdf](http://www.zoliborz.org.pl/data/other/pozyskiwanie_funduszy.pdf), dostęp: 2.10.2012.
151. Syrkus H., *Ku idei osiedla społecznego 1925-1975*, PWN, Warszawa 1976.
152. Syrkus H., *Społeczne cele urbanizacji. Człowiek i środowisko*, PWN, Warszawa 1984.
153. Szaraniec L., *Osady i osiedla Katowic*, Wydawnictwo Śląsk, Katowice 1980.
154. Szczepański M.S. (red.), *Tychy 1939-1993 monografia miasta*, Tychy, Zarząd oraz Rada Gminy Tychy, 1996.
155. Szolginia W., *Architektura i budownictwo*, Wydawnictwa Naukowo-Techniczne, Warszawa 1982.
156. Szymańska-Rac B. (red.), *Księga Polskiej Spółdzielczości*, Bydgoszcz 2004.
157. Śląska M., *Problem kurczących się miast*, Uniwersytet Śląski, artykuł opublikowany na [www.insilesia.pl](http://www.insilesia.pl)
158. Talarczyk L., *Kronika budowy Nowej Dzielnicy Mieszkaniowej „Rataje” 1977*, [w:] Kronika Miasta Poznania, nr 3/1980.
159. Tatariewicz W., *O doskonałości*, PWN, Warszawa 1976.
160. Turek B., *Ponad 1,2 miliona rodzin nie ma własnego mieszkania*, <http://biznes.onet.pl> dostęp: 2.01.2012

161. Twardoch A., *Problem dostępnego budownictwa mieszkaniowego na wybranych przykładach*, rozprawa doktorska, Wydział Architektury Politechniki Śląskiej, Gliwice 2010.
162. Twardoch A., Bradecki T., *Współczesne kierunki kształtowania zabudowy mieszkaniowej* (komentarz na przykładach realizacji mieszkaniowych w GZM-ie w latach 2000-2010), referat wygłoszony na posiedzeniu Komisji KUiA o/PAN Katowice, Wydział Architektury Pol. Śl., Gliwice 12.11.2012.
163. Wagner O., *Die Grosstadt. Eine Studie über diese* (Vienna, 1911), [in:] Giedion S., *Space, Time and Architecture*, 5<sup>th</sup> ed., Cambridge, Mass.: Harvard University Press, 1970.
164. Walat T., *Czy Szwecja upora się z europejskimi śmieciami?* Polityka, wydanie internetowe 22.05.11, dostęp: 28.08.2012.
165. Walton D.S., *Odnowa miasta a planowanie przestrzenne*, [w:] *Rewitalizacja, rehabilitacja, restrukturyzacja, odnowa miast*, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej Oddział w Krakowie, Kraków 2000.
166. Wesółowski J., *Transport miejski: ewolucja i problemy współczesne*, Wydawnictwo Politechniki Łódzkiej, Łódź 2003.
167. Węclawowicz G., *Charakterystyka głównych trendów i zmian w rozwoju obszarów miejskich Polski – wkład do Background Report (BR) będącego podstawą opracowania Przeglądu ODCE Krajowej Polityki miejskiej w Polsce*, wydanie elektroniczne, www.mrr.gov.pl dostęp: 8.10.2012.
168. Wojtkun G., *Osiedle mieszkaniowe w strukturze miasta XX wieku*, Wydawnictwo Uczelniane Politechniki Szczecińskiej, Szczecin 2004.
169. Wołoszyn M.A., *Projektowanie rewitalizacji zabudowy czynszowej z uwzględnieniem uwarunkowań ekologicznych*, Wydawnictwo Uczelniane Politechniki Szczecińskiej, 2005.
170. Wrzesień M., *Nowe kolory La Grande Borne*, Architektura Murator, nr 05/2012/212.
171. Wysocki M., *Dostępna przestrzeń publiczna. Samorząd równych szans*, Fundacja Instytut Rozwoju Regionalnego, Kraków 2009.
172. Vavik T. (ed.), *Inclusive buildings, products & services. Challenges in universal design*, Tapir Academic Press, Trondheim 2009.
173. Yearley D., Berliński D., *Bezpieczny plac zabaw poradnik dla administratorów i właścicieli*, Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów, Warszawa 2008.
174. Zaniewska A., Kowalewski A.T., Thiel M., Berek R., *Zrównoważony rozwój osiedli i zespołów mieszkaniowych w strukturze miasta. Kryteria i poziomy odpowiedzialności*, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2008.
175. Zaniewska A., Thiel M., *Środowisko mieszkaniowe w zrównoważonym rozwoju miast i osiedli – aspekt społeczny i urbanistyczny*, Czasopismo Techniczne A. Z 3-A/2007 Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, 2007.
176. Zawadzki E., *Bariery rozwoju budownictwa mieszkaniowego w Polsce*, Kancelaria Sejmu Biuro Studiów i Ekspertyz, Raport nr 190, Maj 2001, Warszawa 2001.

177. *Zrównoważony rozwój a zarządzanie przestrzenią*,  
[http://www.agenda21.waw.pl/index.php?option=com\\_content&view=article&id=8&Itemid=7](http://www.agenda21.waw.pl/index.php?option=com_content&view=article&id=8&Itemid=7) dostęp: 30.07.2012
178. Żurawski J., *Certyfikacja energetyczna budynków*, Dolnośląska Agencja Energii i Środowiska [www.cieplej.pl](http://www.cieplej.pl)
179. Żurawski J., *Energochłonność budynków mieszkalnych*, Izolacje II 2008.
180. Życiński J., *Budownictwo mieszkaniowe w Europie Zachodniej. Historia mieszkaniowej solidarności*, Wyd. S. P. K. B. Fundacja Bezdomnych, Warszawa 2006.

### Dokumenty prawne i planistyczne

1. *Agenda 21*, United Nations Conference on Environment and Development, Rio de Janeiro 3-14 June 1992, [www.un.org/documents](http://www.un.org/documents), dostęp: 10.03.2013.
2. *Bicycle Account 2010*, City of Copenhagen.
3. *Dekret z dnia 26 kwietnia 1948 roku o Zakładzie Osiedli Robotniczych*, Dz.U. z 1948 r. Nr 24, poz. 166.
4. *Dokumenty końcowe Konferencji Narodów Zjednoczonych „Środowisko i Rozwój”*, Rio de Janeiro, 3-14 czerwca 1992 – „Szczyt Ziemi,” Wydawnictwo Instytut Ochrony Środowiska, Warszawa 1998.
5. *Dyrektywa 2002/91/EC Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 16 grudnia 2002 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków*, Dziennik Urzędowy Unii Europejskiej 12/t. 2.
6. *Good, better, best – The City of Copenhagen’s Bicycle Strategy 2011-2025*, City of Copenhagen.
7. *Karta Ateńska*, [w:] Themenportal Europäische Geschichte: [www.europa.clio-online.de](http://www.europa.clio-online.de), dostęp: 3.12.2012.
8. *Karta Lipska*, Ministerstwo Rozwoju Regionalnego, <http://www.mrr.gov.pl>, dostęp: 3.12.2012.
9. *Karta Praw Osób Niepełnosprawnych z dnia 1 sierpnia 1997 r.* – § 1 (M.P. z 1997 r. Nr 50, poz. 475).
10. *Karta Przestrzeni Publicznej*, dostęp: 25.10.2012  
[www.tup.org.pl/download/2009\\_0906\\_KartaPrzestrzeniPublicznej.pdf](http://www.tup.org.pl/download/2009_0906_KartaPrzestrzeniPublicznej.pdf)
11. *Konstytucja RP*, tekst uchwalony w dniu 2 kwietnia 1997 r. przez Zgromadzenie Narodowe, <http://www.sejm.gov.pl/prawo/konst/polski/kon1.htm>, dostęp 30.07.2012.
12. *Lokalny Program Rewitalizacji (LPR) miasta Katowice na lata 2007-2013*, załącznik do uchwały Nr XVII /324/07 Rady Miasta Katowice z 29 września 2007 r.
13. *O zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw*, Dz.U. Nr 125, poz. 873.
14. *Plan koordynacyjny Centrum*, 2007, UM Katowice.
15. *Polska Polityka Architektoniczna. Polityka jakości krajobrazu, przestrzeni publicznej, architektury*, [www.sarp.org.pl/pliki/ppa-www.pdf](http://www.sarp.org.pl/pliki/ppa-www.pdf), dostęp: 25.10.2012.

16. *Powszechna Deklaracja Praw Człowieka*, Ośrodek informacji ONZ, dostęp: 17.09.2012 [http://www.unic.un.org.pl/prawa\\_czlowieka/dok\\_powszechna\\_deklaracja.php](http://www.unic.un.org.pl/prawa_czlowieka/dok_powszechna_deklaracja.php).
17. *Prawo budowlane*, Dz.U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.
18. *Prawo spółdzielcze*, Dz.U. 1982 r. Nr 30, poz. 210, nowelizacja Dz.U. 1995 r. Nr 54, poz. 288 i Dz.U. 2003 r. Nr 188, poz. 1848.
19. *Raport o stanie miasta Katowice z 2005 roku*, załącznik do uchwały Nr LII/1068/05 Rady Miasta Katowice z 19 grudnia 2005.
20. *Raport o stanie bezpieczeństwa w Polsce w 2010 roku*, MSWiA, Warszawa 2011.
21. *Rezolucja sejmu w sprawie Rozwoju Budownictwa Mieszkaniowego w Polsce w latach 2010–2020*, 19 lutego 2010.
22. *Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 18 października 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu obowiązków uzyskania i przedstawienia do umorzenia świadectw pochodzenia, uiszczenia opłaty zastępczej, zakupu energii elektrycznej i ciepła wytworzonych w odnawialnych źródłach energii oraz obowiązku potwierdzania danych dotyczących ilości energii elektrycznej wytworzonej w odnawialnym źródle energii*, Dz.U. 2012 r. Nr 0, poz. 1229.
23. *Rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*, Dz.U. 1995 r. Nr 10, poz. 46.
24. *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*, z dnia 12 kwietnia 2002 r. wzm. Dz.U. Nr 75, poz. 690.
25. *Rozporządzenie (WE) nr 1080/2006 Parlamentu Europejskiego i Rady Europy z dnia 5 lipca 2006 w sprawie Europejskiego Funduszu Regionalnego i uchylające rozporządzenie (WE) nr 1783/1999*, Dz.U. UE, 31.07.2006.
26. *Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie*, Dz.U. z 1999 r. Nr 43, poz. 430.
27. *Saksońskie Prawo Budowlane Sächsische Bauordnung (SächsBO)* z dnia 28 maja 2004.
28. *Spółdzielnie mieszkaniowe*, DZ.U.2003.119.1116.
29. *Statut KSM*.
30. *Statut SM Piast*.
31. *Strategia zrównoważonego rozwoju systemu transportowego Warszawy do 2015 r. i na lata kolejne*, Biuro Drogownictwa i Komunikacji Urzędu m.st. Warszawy, Warszawa 2010.
32. *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Katowice – plan miejski*, um.katowice.pl.
33. *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Katowice – plan miejski, Regionalny Program Operacyjny Województwa Śląskiego na lata 2007–2013 – plan regionalny*.
34. *Technical Report: CEN/TR 14383-2:2007 Prevention of crime Part 2: Urban planning and building design*, European Committee for Standardization, Bruksela 2007.

35. *Urban Audit*, <http://www.urbanaudit.org>, dostęp 30.07.2012.
36. *Ustawa o odpadach z dnia 27 kwietnia 2001*, Dz.U. z dnia 20 czerwca 2001 r.
37. *Ustawa o ogólnym bezpieczeństwie produktów*, Dz.U. Nr 229, poz. 2275 z późn. zm.
38. *Ustawa o spółdzielczości*, Dz.Ust. Nr 25, poz. 231 i 232, 1950, 1920.
39. *Ustawa o spółdzielniach i ich związkach dnia 17 lutego 1961 roku*, Dz.U. Nr 12, poz. 61 wraz z późn. zm.
40. *Ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym*, Dz.U. z 1994 r. Nr 89, poz. 415.
41. *Ustawa o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw*, Dz.U. Nr 125, poz. 873.
42. *Ustawa o zmianie ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz niektórych innych ustaw z dnia 1 lipca 2011 roku*, Dz.U. z 2011 r. Nr 152, poz. 897.
43. *Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.
44. *Ustawa z dnia 21 listopada 2008 roku (a weszła w życie 19 marca 2009 r.) o wspieraniu termomodernizacji i remontów*, Dz.U. z 2008 r. Nr 223, poz. 1459.
45. *Ustawa z dnia 8 marca 2013 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, Dz.U. z 2013 r. Nr 0, poz. 405.
46. Wersja skonsolidowana *Traktatu ustanawiającego Unię Europejską* <http://libr.sejm.gov.pl>, dostęp: 17.09.2012.
47. *Wieloletni Plan Inwestycyjny miasta Katowice na lata 2007-2013*, załącznik do uchwały Nr XVI /309/07, Rada Miasta Katowice z 24 września 2007 r.
48. *Założenia polityki mieszkaniowej państwa w okresie transformacji społeczno-gospodarczej*, ustawa sejmowa, Monitor Polski, nr 35, poz. 412.
49. *Zarządzenie MBiPMB w sprawie wskaźników wykorzystania terenów zainwestowania miejskiego*, Dz.Bud., Dz.Urz. z 22 sierpnia 1964 r. Nr 14, poz.40.
50. *Zarządzenie MGTiOŚ nr 9 z 29.01.1974 roku w sprawie wskaźników i wytycznych dla terenów mieszkaniowych w miastach*, Dz.Bud., Dz.Urz. z 25 lutego 1974 r., Nr 9, poz. 2.
51. *Zarządzenie nr 10 MGTiOŚ z dnia 29 stycznia 1974 r. w sprawie ustanowienia normatywu technicznego projektowania mieszkań i budynków mieszkalnych wielorodzinnych dla ludności nierolniczej*, Dz.Bud., Dz.Urz. Nr 2 z dn. 25 lutego 1974 r.

## Wywiady

1. Badania ankietowe przeprowadzone w ramach projektu UE7/Rar-3/2011.
2. Komar B., Wywiad w PKO BP Gliwice, ul. Spółdzielcza, 28.09.2011.
3. Komar B., Wywiad z p. Jolantą Ścibior, zastępcą Dyrektora ds. Finansowych, SM Piast, 3.10.2012.
4. Komar B., Wywiad własny w KSM, 26.05.2010.
5. Komar B., Wywiad własny z mieszkańcami Os. im. Tysiąclecia, SOK, 4.10.2011.
6. Komar B., Wywiad własny z p. Tomaszem Kowalem, Dział Techniczny SM im. I.J. Paderewskiego, 9.11.2011.
7. Komar B., Kucharczyk-Brus B., Wywiad w pracowni Franta & Franta, maj 2011.

8. Komar B., Kucharczyk-Brus B., Wywiad w Komendzie Miejskiej Policji w Katowicach, 27.04.2011.
9. Wywiad fokusowy z deweloperem Activ Investment, 9.11.2011.
10. Wywiad fokusowy z deweloperem MK Inwestycje, 8.11.2011.
11. Wywiad fokusowy w SM im. I.J. Paderewskiego, 9.11.2011.
12. Wywiad fokusowy w SM Piast, kwiecień 2011.
13. Wywiad fokusowy w SM Piast, 24.05.2011.
14. Wywiad z M. Berntem, Leipzig, czerwiec 2011.
15. Wywiady przeprowadzone w ramach Summer Schools of Canadian and Polish Visiting Student Groups z planistą panem Puckelwaldtem, zarządami spółdzielni mieszkaniowych „Kontakt” i „Wogetra” na osiedlu Grünau, lipiec 2011.
16. Wywiad fokusowy z zarządem SM im. A. Zgrzebnioka, autorami projektu osiedla i arch. Jurandem Jareckim, autorem projektu Os. im. I.J. Paderewskiego, 5.06.2012.

### Strony internetowe

1. [www.agencerva.com](http://www.agencerva.com), dostęp: 27.05.2013.
2. [www.bgk.com.pl](http://www.bgk.com.pl), dostęp: 24.09.2012
3. [www.blog-habitat-durable.com](http://www.blog-habitat-durable.com), 3.01.2013, dostęp: 27.05.2013
4. [www.copenhagenize.com](http://www.copenhagenize.com), Cycle Copenhagen – Bike the way you like, [www.woonotes.com](http://www.woonotes.com), dostęp: 11.03.2013
5. [www.domus.wieniawa.net.pl](http://www.domus.wieniawa.net.pl), dostęp: 28.08.2012
6. [www.drc.com.pl](http://www.drc.com.pl), dostęp: 16.08.2011
7. [www.ec.europa.eu/eurostat](http://www.ec.europa.eu/eurostat), dostęp: 28.08.2012
8. [www.fr.wikipedia.org](http://www.fr.wikipedia.org), dostęp: 3.12.2012
9. [www.gdansk.pl](http://www.gdansk.pl), dostęp: 11.03.2013.
10. [www.ksm.katowice.pl](http://www.ksm.katowice.pl), dostęp: wielokrotnie w ciągu lat 2010-2013
11. [www.mkinwestycje.pl](http://www.mkinwestycje.pl), dostęp: 6.11.2011
12. [www.mrr.gov.pl](http://www.mrr.gov.pl), dostęp: 3.12.2012
13. [www.ncsu.edu](http://www.ncsu.edu), dostęp: 26.09.2011
14. [www.niepelnosprawni.gov.pl](http://www.niepelnosprawni.gov.pl), dostęp: 6.09.2011
15. [www.outdoorfitness.pl](http://www.outdoorfitness.pl), dostęp: 18.01.2012
16. [www.pkobp.pl](http://www.pkobp.pl), dostęp: 24.09.2012.
17. [www.pl.wikipedia.org](http://www.pl.wikipedia.org), dostęp: 14.10.2013, 21.10.2013.
18. [www.powojennymodernizm.org](http://www.powojennymodernizm.org), dostęp: 11.12.2012
19. [www.pps.org](http://www.pps.org), dostęp: 27.09.2011
20. [www.slowmovement.com](http://www.slowmovement.com), dostęp: 16.08.2011
21. [www.smpaderewski.pl](http://www.smpaderewski.pl), dostęp: wielokrotnie w ciągu lat 2011-2013
22. [www.smpiast.pl](http://www.smpiast.pl), dostęp: wielokrotnie w ciągu lat 2011-2013
23. [www.wsmrakowiec.pl](http://www.wsmrakowiec.pl), dostęp: 11.12.2012
24. [www.spoldzielniemieszkaniowe.pl](http://www.spoldzielniemieszkaniowe.pl), dostęp: 06.12.2012, 11.12.2012
25. [www.regiodom.pl](http://www.regiodom.pl), dostęp: 29.10.2012
26. [www.reszel.ne](http://www.reszel.ne), dostęp: 16.08.2011

27. [www.rpo.slaskie.pl](http://www.rpo.slaskie.pl), dostęp: 28.08.2012, 2.10.2012.
28. [www.towarzystwo.pl](http://www.towarzystwo.pl), dostęp: 28.08.2012
29. [www.transport.gov.pl](http://www.transport.gov.pl), dostęp: 25.10.2012
30. [www.tvparlament.pl](http://www.tvparlament.pl), dostęp: 8.05.2013
31. [www.unic.un.org.pl](http://www.unic.un.org.pl), dostęp: 26.09.2011
32. [www.um.warszawa.pl](http://www.um.warszawa.pl), dostęp: 22.10.2012
33. [www.who.int](http://www.who.int), dostęp: 18.06.2012.
34. [www.wsm71.blox.pl](http://www.wsm71.blox.pl), dostęp: 24.08.2011.

### Programy telewizyjne

*30 minut z architekturą*, serial dokumentalny produkcji polskiej, 1979-1981, TV domo+

### Spis tabel

- Tab. 1. Normatywy mieszkaniowe w latach 1959-1974.
- Tab. 2. Kryteria jakościowe dla Audytu Urbanistycznego dla osiedla mieszkaniowego w świetle rozwoju zrównoważonego.
- Tab. 3. Energochłonność polskiego budownictwa mieszkaniowego w zależności od roku budowy.
- Tab. 4. Czytelność układu osiedlowego według teorii Kevina Lyncha.
- Tab. 5. Podstawowe składniki życia społecznego – od osiedla do metropolii.
- Tab. 6. Prognoza ludności miast do 2035 roku wg edukacyjnych grup wiekowych.
- Tab. 7. Szacunkowe zapotrzebowanie na usługi opiekuńczo-wychowawcze i edukacyjne oparte na analizie prognoz demograficznych ludności miejskiej do 2030 roku.
- Tab. 8. Zasadnicze aspekty rozwiązań przestrzennych wpływających na bezpieczeństwo w świetle teoretycznych i praktycznych założeń wybranych autorów dla spółdzielni mieszkaniowych.
- Tab. 9. Przykłady wybranych barier strukturalnych.
- Tab. 10. Przykład pozbawionej barier strefy wejściowej do wielorodzinnego budynku mieszkalnego.
- Tab. 11. Przykłady rozwiązań przestrzeni osiedlowej pozbawionej barier.
- Tab. 12. Nazwy ulic.
- Tab. 13. Czytelna numeracja domów.
- Tab. 14. Zalecenia Projektowania uniwersalnego w przestrzeniach osiedlowych.
- Tab. 15. Przykłady rzeźb plenerowych w przestrzeniach osiedlowych.
- Tab. 16. Przykłady elementów estetycznych i użytkowych przestrzeni wspólnych.
- Tab. 17. Działalność Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w latach 1960-1965.
- Tab. 18. Położenie i układy osiedli Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
- Tab. 19. Zestawienie danych wybranych osiedli KSM-u.
- Tab. 20. Zestawienie zasobów Os. im. I.J. Paderewskiego.
- Tab. 21. Zestawienie zasobów Os. Tysiąclecie.
- Tab. 22. Zestawienie zasobów Os. Grünau.
- Tab. 23. Punktacja dla poszczególnych kryteriów badawczych audytu urbanistycznego.



- Tab. 24. 1. Komunikacja. 1-3. Dostępność wraz subkryteriami A,B,C/Kryteria oceny.
- Tab. 25. Przykład oceny relacji dostępności wraz z subkryteriami A, B, C/Os. im. Tysiąclecia.
- Tab. 26. 2. Segregacja odpadów/Kryteria oceny.
- Tab. 27. 3. Energooszczędność/Kryteria oceny
- Tab. 28. 4. Kompozycja urbanistyczna osiedla wraz z subkryteriami. 4.1. Kompozycja wnętrz osiedlowych/Kryteria oceny.
- Tab. 29. Przykłady analizowanych wnętrz osiedlowych.
- Tab. 30. 4. Kompozycja urbanistyczna osiedla wraz z subkryteriami. 4.1. Kompozycja wnętrz osiedlowych. 4.1.1. Terytorialność/Kryteria oceny.
- Tab. 31. 4. Kompozycja urbanistyczna osiedla wraz z subkryteriami. 4.1. Kompozycja wnętrz osiedlowych. 4.1.2. Prywatność/Kryteria oceny.
- Tab. 32. 4. Kompozycja urbanistyczna osiedla wraz z subkryteriami. 4.2. Czytelność układu przestrzennego osiedla według teorii Kevina Lyncha/Kryteria oceny.
- Tab. 33. 5. Parkingi/Kryteria oceny.
- Tab. 34. 6. Zieleń wraz z subkryteriami 1- 4/Kryteria oceny.
- Tab. 35. 7. Place zabaw i tereny rekreacji/Kryteria oceny.
- Tab. 36. Przykłady nowoczesnego wyposażenia terenów rekreacyjnych.
- Tab. 37. 8. Infrastruktura/Kryteria oceny.
- Tab. 38. Powierzchnie zabudowy usług podstawowych na badanych osiedlach.
- Tab. 39. 9. Bezpieczeństwo/Kryteria oceny.
- Tab. 40. Bariery strukturalne (BS). Typy barier strukturalnych w przestrzeniach osiedlowych i ich elementy badawcze.
- Tab. 41. Bariery niestukturalne (BN) – informacja wizualna. Typy barier niestukturalnych i ich elementy badawcze.
- Tab. 42. Suma wszystkich barier osiedlowych.
- Tab. 43. 10. Projektowanie uniwersalne/Kryteria oceny.
- Tab. 44. 11. Estetyczna i użytkowa jakość przestrzeni osiedlowej/Kryteria oceny.
- Tab. 45. 12. Rozwój zrównoważony/Kryteria oceny.
- Tab. 46. Podsumowanie oceny urbanistycznej osiedli.
- Tab. 47. SWOT – ograniczenia i szanse zewnętrzne modernizacji istniejących osiedli mieszkaniowych.
- Tab. 48. Fundusze wybranych spółdzielni mieszkaniowych określone na podstawie ich statutów.
- Tab. 49. SWOT – ograniczenia i szanse wewnętrzne modernizacji istniejących osiedli mieszkaniowych.
- Tab. 50. Podstawowe czynniki rozwojowe istniejących wielkich osiedli mieszkaniowych z okresu PRL-u w Polsce.
- Tab. 51. Kryteria ocen barier strukturalnych/BS 1 Przejścia dla pieszych.
- Tab. 52. Kryteria ocen barier strukturalnych/BS 2 Ciągi piesze.
- Tab. 53. Kryteria ocen barier strukturalnych/BS 3 Miejsca styku ciągów pieszych z innymi elementami w przestrzeni osiedlowej.
- Tab. 54. Kryteria ocen barier strukturalnych/BS 4 Ścieżki rowerowe.

- Tab. 55. Kryteria ocen barier strukturalnych/BS 5 Ciągi pieszo-rowerowe.
- Tab. 56. Kryteria ocen barier strukturalnych/BS 6 Drogi wewnętrzne osiedlowe, tzw. strefa zamieszkania.
- Tab. 57. Kryteria ocen barier strukturalnych/BS 7 Schody terenowe z pochylniami lub szynami najazdowymi.
- Tab. 58. Kryteria ocen barier strukturalnych/BS 8 Strefy wejściowe do obiektów.
- Tab. 59. Kryteria ocen barier strukturalnych/BS 9 Furtki i bramy w terenie.
- Tab. 60. Kryteria ocen barier strukturalnych/BS 10 Miejsce parkingowe dla pojazdu osoby niepełnosprawnej.
- Tab. 61. Kryteria ocen barier niestrukturalnych/BN 1-3 wszystkie rodzaje informacji wizualnej.
- Tab. 62. Przykład analizy barier strukturalnych. BS 1 Przejścia dla pieszych.
- Tab. 63. Przykład analizy barier strukturalnych. BS 2 Ciągi piesze.
- Tab. 64. Przykład analizy barier strukturalnych. BS 3 miejsca styku ciągów pieszych z innymi elementami przestrzeni.
- Tab. 65. Przykład analizy barier strukturalnych. BS 4 Ścieżki rowerowe.
- Tab. 66. Przykład analizy barier strukturalnych. BS 5 Ciągi pieszo-rowerowe.
- Tab. 67. Przykład analizy barier strukturalnych. BS 6 Drogi wewnętrzne osiedlowe, tzw. strefa zamieszkania.
- Tab. 68. Przykład analizy barier strukturalnych. BS 7 Schody terenowe z pochylniami lub szynami najazdowymi.
- Tab. 69. Przykład analizy barier strukturalnych. BS 8 Strefy wejściowe do obiektów.
- Tab. 70. Przykład analizy barier strukturalnych. BS 9 Furtki i bramy w terenie.
- Tab. 71. Przykład analizy barier strukturalnych. BS 10 Miejsce parkingowe dla pojazdu osoby niepełnosprawnej.
- Tab. 72. Przykład analizy barier niestrukturalnych. BN 1-3 wszystkie rodzaje informacji wizualnej.
- Tab. 73. Suma barier osiedlowych według kategorii na Os. im. Tysiąclecia.
- Tab. 74. Suma barier osiedlowych według kategorii na Os. im. I.J. Paderewskiego.
- Tab. 75. Suma barier osiedlowych według kategorii na Os. im. A. Zgrzebnioka.
- Tab. 76. Suma barier osiedlowych według kategorii na Os. Grünau (WK 4, WK 5.1, WK 5.2).

### Spis fotografii

- Fot. 1. Karlsruhe, Osiedle Dammerstock, 1927-1928.
- Fot. 2. Drancy, pierwsze osiedle typu Grands Ensembles, 1931-1934.
- Fot. 3. Les-Courtilières, 1954-1960.
- Fot. 4. Les-Courtilières, współczesna rewitalizacja osiedla, projekt: Agence RVA.
- Fot. 5. New Lanark, makieta układu osady.
- Fot. 6. New Lanark, widok współczesny osady.
- Fot. 7. Chorzów, CHSM, rozwój przedwojennego budownictwa spółdzielczego.
- Fot. 8. Warszawa, Osiedle na Rakowcu.
- Fot. 9. Warszawa, schemat ideowy Osiedla WSM Mokotów (1947-1952).
- Fot. 10. Warszawa, fragment Osiedla WSM Mokotów.

- Fot. 11. Poznań, Osiedle Rataje, plan ogólny.
- Fot. 12. Tychy, plan miasta, 2013.
- Fot. 13. Tychy, ul. Grota Roweckiego, 1965.
- Fot. 14. Tychy, Aleja Niepodległości, 1965.
- Fot. 15. Tychy, Osiedle D, 1965.
- Fot. 16. Tychy, Osiedle N, 1980.
- Fot. 17. Warszawa, Os. Sady Żoliborskie, plany, widoki.
- Fot. 18. Warszawa, Osiedle Przyczółek Grochowski 2012.
- Fot. 19. Katowice, Osiedle Superjednostka, 2012.
- Fot. 20. Katowicka Spółdzielnia Mieszkaniowa, reklama nowych osiedli.
- Fot. 21. Katowice, KSM, Rekreacyjna Dolina - Mały Staw, wizualizacja.
- Fot. 22 – 23. Katowice, SM im. I.J. Paderewskiego, Os. Przystań (1999-2001).
- Fot. 24. Katowice, KSM, Rekreacyjna Dolina-Mały Staw, w realizacji (2013).
- Fot. 25. Lipsk, Kraków, Gdańsk, przykłady udogodnień komunikacji miejskiej.
- Fot. 26. Cycle Copenhagen – Wybierz tę trasę rowerową, którą wolisz.
- Fot. 27. Haga, strefa miejska przyjazna dla ruchu rowerowego.
- Fot. 28. Amsterdam, dla wielu społeczeństw rower stanowi styl życia.
- Fot. 29. Katowice, Lipsk, przykłady osiedlowych pojemników na odpady.
- Fot. 30. Analiza bilansu zysków i strat ciepła w budynku mieszkalnym.
- Fot. 31. Lipsk, Os. Grünau, przykład analizy czytelności fragmentu układu osiedla według teorii K. Lyncha.
- Fot. 32. Katowice, Os. im. Tysiąclecia. Adres bloku widziany przez: a) osobę zdrową, b) osobę z dysfunkcją wzroku (widzenie jakby przez mgłę).
- Fot. 33. W ramach przedmiotu Sztuki Plastyczne w Architekturze prowadzonego przez autorkę podjęty został temat projektu koncepcyjnego informacji wizualnej na osiedlu mieszkaniowym. Ćwiczenie podzielone zostało na dwie części: informację w strefie wejściowej do obiektu mieszkalnego i informację w podstrukturze osiedlowej. Fotografia prezentuje przykładową pracę studenta.
- Fot. 34. Praca studencka na temat informacji wizualnej na osiedlu mieszkaniowym wykonana w ramach przedmiotu Sztuki Plastyczne w Architekturze.
- Fot. 35. Lublin, Os. Krasieńskiego, A. Kuenne, Z. Dudzik, Kompozycja, 1976.
- Fot. 36. Warszawa, Projekt Universal, 2010.
- Fot. 37. La Grande Borne, Ewa Łukasiewicz – projekt nowej kolorystyki budynków wstęgowych, 2012.
- Fot. 38. Bauhaus-Dessau. Wystawa IBA.
- Fot. 39. Bauhaus-Dessau. Wystawa IBA. Edukacja.
- Fot. 40. Bauhaus-Dessau. Wystawa IBA. Tożsamość.
- Fot. 41-43. Katowice, Os. Tysiąclecia. Przedszkole nr 34. Dzieci od najmłodszych lat uczą się partycypacji społecznej, kwiecień 2013.
- Fot. 44. Katowice, Al. Korfantego, widok na dawne tereny huty Marta, lata 50. XX.
- Fot. 45. Katowice, Al. Korfantego, współczesny widok; na pierwszym planie budynek Superjednostki, 2011.

- Fot. 46. Katowice, Osiedla Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
- Fot. 47. Katowice, pierwsza koncepcja osiedla im. I.J. Paderewskiego.
- Fot. 48. Katowice, Os. im. I.J. Paderewskiego w kontekście miasta.
- Fot. 49. Katowice, konfrontacja elewacji bloków będących pod zarządem dwóch różnych spółdzielni mieszkaniowych: bloki przed ociepleniem: SM im. I.J. Paderewskiego; bloki z ociepleniem: KSM.
- Fot. 50. Katowice, Os. im. Tysiąclecia w kontekście miasta.
- Fot. 51. Katowice, układ urbanistyczny osiedla Tysiąclecia uwarunkowany szkodami górnymi oraz bliskością Parku Śląskiego.
- Fot. 52. Lipsk, Grünau, wyburzanie bloku.
- Fot. 53. Lipsk, Grünau, ogródek – miejsce po wyburzonym bloku na WK 7.
- Fot. 54. Lipsk, Osiedle Grünau w kontekście miasta.
- Fot. 55. Lipsk, Osiedle Grünau, restrukturyzacja.
- Fot. 56. Lipsk, Os. Grünau, dostępność – system komunikacji publicznej.
- Fot. 57. Przykłady termomodernizacji na badanych osiedlach.
- Fot. 58. Katowice, Os. im. A. Zgrzebnioka, przykład analizy czytelności układu osiedla według teorii Kevina Lyncha, ścieżki, krawędzie.
- Fot. 59. Przykłady znaków szczególnych na badanych osiedlach mieszkaniowych.
- Fot. 60. Przykłady analizowanych typów zieleni na badanych osiedlach.
- Fot. 61. Przykłady analizowanych placów zabaw na badanych osiedlach.
- Fot. 62. Katowice, Os. im. A. Zgrzebnioka, przykład analizy zieleni i placów zabaw.
- Fot. 63. Lipsk, Os. Grünau, przykład analizy infrastruktury na schemacie osiedla.
- Fot. 64. Przykłady terenów uznanych za nieprzyjazne na badanych osiedlach.
- Fot. 65. Katowice, Os. im. A. Zgrzebnioka, modułu A, przykład analizy kontroli społecznej.
- Fot. 66. Przykłady miejsc łatwych i trudnych do pokonania na badanych osiedlach.
- Fot. 67. Katowice, Os. im. I.J. Paderewskiego, przykład analizy dostępności pieszej fragmentu osiedla.
- Fot. 68. Przykłady informacji adresowej na badanych osiedlach.
- Fot. 69. Przykłady elementów estetyki na badanych osiedlach.

### **Spis rysunków**

- Rys. 1. Wielkie zespoły mieszkaniowe na tle uwarunkowań normatywnych lat 1948-1989.
- Rys. 2. Układy osiedli mieszkaniowych: 1 – grzebieniowy, 2 – blokowy, 3 – układ gniazdowy, 4 – układ liniowy, 5 – układ meandrowy.
- Rys. 3. Porównanie trzech typów zabudowy na tej samej powierzchni 1 ha. Zabudowa kwartałowa daje możliwość lokalizacji największej liczby zróżnicowanych mieszkań (apartamenty wielopoziomowe zaznaczono na pomarańczowo) oraz powierzchni komercyjnych (zaznaczonych na brązowo), pozostałe modele zapewniają tylko lokale mieszkalne.
- Rys. 4. Schemat informacji na osiedlu mieszkaniowym.
- Rys. 5. Projektowanie uniwersalne. Podział barier na osiedlu mieszkaniowym i ich oddziaływanie.

- Rys. 6. Mocne kontrasty kolorów pełnią decydującą rolę w przestrzeni przekazu informacji, ciemne tło potęguje kontrast.
- Rys. 7. Słabe kontrasty kolorów mogą wpłynąć na niedostateczny odbiór informacji wizualnej.
- Rys. 8. Schemat zasad dobrej praktyki w partycypacji społecznej.
- Rys. 9. Triada rozwoju zrównoważonego osiedla wielorodzinnego w powiązaniu z triadą witruwiańską.
- Rys. 10. Schemat etapów badawczych spółdzielczego osiedla mieszkaniowego w kontekście rozwoju zrównoważonego.
- Rys. 11. Schemat przyjętych kryteriów badawczych według zasad rozwoju zrównoważonego.
- Rys. 12. Diagram wyników analizy osiedla im. Tysiąclecia w świetle rozwoju zrównoważonego.
- Rys. 13. Diagram wyników analizy osiedla im. I.J. Paderewskiego w świetle rozwoju zrównoważonego.
- Rys. 14. Diagram wyników analizy osiedla im. A. Zgrzebnioka w świetle rozwoju zrównoważonego.

## ANEKS

### 1. Projektowanie uniwersalne. Kryteria ocen barier strukturalnych i niestrukturalnych

#### Bariery strukturalne

Tabela 51

Kryteria ocen barier strukturalnych/BS 1 Przejścia dla pieszych

Kryteria ocen barier strukturalnych/BS 1 Przejścia dla pieszych	
ocena	przyjęte kryteria oceny
negatywna (1)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) krawężnik na styku ciągu pieszego i jezdnego, brak rampy krawężnikowej</li> <li>2) -----</li> <li>3) brak oznakowania przejścia lub oznakowanie niedziałające i zniszczone</li> <li>4) nawierzchnia przejścia nierówna, zniszczona, brak oznaczeń dotykowych dla osób słabowidzących</li> </ol>
neutralna (2)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) obniżenie krawężnika na styku ciągu pieszego i jezdnego lub rampa krawężnikowa występująca na niecałej szerokości przejścia</li> <li>2) -----</li> <li>3) oznakowanie przejścia (ale mogące wymagać odmalowania)</li> <li>4) zróżnicowanie kolorystyczne i fakturowe styku, ale nawierzchnia stara i zniszczona, brak oznaczenia dla osób słabowidzących</li> </ol>
pozytywna (3)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) obniżenie krawężnika na całej szerokości przejścia pieszego lub zastosowanie rampy krawężnikowej</li> <li>2) występowanie wysepek zgodnych z przepisami</li> <li>3) oznakowanie przejścia zgodne z przepisami</li> <li>4) zróżnicowanie kolorystyczne i fakturowe styku (zastosowanie nawierzchni hamującej przy przejściu w strefę ciągu jezdnego), oznaczenia dla osób słabowidzących</li> </ol>

Kryteria ocen barier strukturalnych/BS 2 Ciągi piesze

Kryteria ocen barier strukturalnych/BS 2 Ciągi piesze	
ocena	przyjęte kryteria oceny
negatywna (1)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) szerokość chodnika niezgodna z przepisami</li> <li>2) brak stałej nawierzchni (np. ścieżka „dzika”, wydeptana przez mieszkańców) lub nierówna, stała nawierzchnia stwarzająca niebezpieczeństwo użytkowania (rowki odpływowe, korzenie drzew itp.)</li> <li>3) brak oznaczenia dla osób słabowidzących</li> <li>4) występowanie barier niemożliwych do modernizacji</li> </ol>
neutralna (2)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) ciąg pieszy o szerokości zgodnej z przepisami</li> <li>2) stała, lecz zniszczona nawierzchnia, brak zróżnicowania kolorystycznego ciągu</li> <li>3) brak oznaczenia dla osób słabowidzących</li> <li>4) bariery możliwe do modernizacji</li> </ol>
pozytywna (3)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) ciąg pieszy o szerokości zgodnej z przepisami</li> <li>2) stała, równa nawierzchnia, zróżnicowana kolorystycznie</li> <li>3) oznaczenia dla osób słabowidzących</li> <li>4) brak barier, ciąg wyposażony w miejsca do odpoczynku</li> </ol>

Kryteria ocen barier strukturalnych/BS 3 Miejsca styku ciągów pieszych z innymi elementami w przestrzeni osiedlowej

Kryteria ocen barier strukturalnych/BS 3 Miejsca styku ciągów pieszych z innymi elementami w przestrzeni osiedlowej	
ocena	przyjęte kryteria oceny
negatywna (1)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) krawężnik na styku obu stref</li> <li>2) zniszczone nawierzchnie obu stref, brak zróżnicowania kolorystycznego i fakturowego nawierzchni styku</li> <li>3) brak szyn lub pochylni, jeśli wymaga tego różnica terenu</li> <li>4) brak oznaczenia dla osób słabowidzących</li> </ol>
neutralna (2)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) obniżenie krawężnika lub zastosowanie rampy krawężnikowej na styku obu stref</li> <li>2) zróżnicowanie kolorystyczne i fakturowe styku, ale nawierzchnia stara i zniszczona</li> <li>3) zaniedbane szyny lub pochylnie lub wykonane niezgodnie z przepisami</li> <li>4) brak oznaczenia dla osób słabowidzących</li> </ol>
pozytywna (3)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) obniżenie krawężnika lub zastosowanie rampy krawężnikowej na styku obu stref</li> <li>2) zróżnicowanie kolorystyczne i fakturowe styku, równa nawierzchnia</li> <li>3) szyny lub pochylnie wykonane zgodnie z przepisami</li> <li>4) oznaczenia dla osób słabowidzących</li> </ol>

Kryteria ocen barier strukturalnych/BS 4 Ścieżki rowerowe

Kryteria ocen barier strukturalnych/BS 4 Ścieżki rowerowe	
ocena	przyjęte kryteria oceny
negatywna (1)	1) przypadkowa szerokość niezgodna z przepisami 2) nierówna nawierzchnia, występowanie barier np. nawierzchni pofałdowanych korzeniami drzew 3) brak oznakowania znakami poziomym i pionowym
neutralna (2)	1) szerokość zgodna z przepisami 2) nawierzchnia wymagająca modernizacji 3) tylko jedno oznakowanie (znakiem poziomym lub pionowym)
pozytywna (3)	1) szerokość zgodna z przepisami 2) nawierzchnia równa, brak barier 3) poprawne oznakowanie znakami poziomym i pionowym

Kryteria ocen barier strukturalnych/BS 5 Ciągi pieszo-rowerowe

Kryteria ocen barier strukturalnych/BS 5 Ciągi pieszo-rowerowe	
ocena	przyjęte kryteria oceny
negatywna (1)	1) szerokość niezgodna z przepisami 2) nierówna nawierzchnia, brak zróżnicowanie kolorystyczne obu stref, krawężniki lub inne przeszkody pomiędzy strefami 3) brak oznakowania znakami poziomym i pionowym
neutralna (2)	1) szerokość zgodna z przepisami 2) nierówna nawierzchnia, ale z możliwością modernizacji, brak zróżnicowania kolorystycznego 3) tylko jedno oznakowanie (znakiem poziomym lub pionowym)
pozytywna (3)	1) szerokość zgodna z przepisami 2) równa nawierzchnia, zróżnicowanie kolorystyczne obu stref 3) oznakowanie znakami poziomym i pionowym



Tabela 56

Kryteria ocen barier strukturalnych/BS 6 Drogi wewnętrzne osiedlowe,  
tzw. strefa zamieszkania

Kryteria ocen barier strukturalnych/ BS 6 Drogi wewnętrzne osiedlowe, tzw. strefa zamieszkania	
ocena	przyjęte kryteria oceny
negatywna (1)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) szerokość niezgodna z przepisami</li> <li>2) brak równej nawierzchni, szcążkowe bariery poziome informujące o ruchu uspokojonym</li> <li>3) występowanie innych barier w strefie</li> <li>4) brak oznakowań zgodnych z przepisami</li> </ol>
neutralna (2)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) szerokość zgodna z przepisami</li> <li>2) nawierzchnia wymagająca modernizacji, bariery poziome informujące o ruchu uspokojonym</li> <li>3) brak innych barier w strefie</li> <li>4) brak zgodnych z przepisami oznakowań</li> </ol>
pozytywna (3)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) szerokość zgodna z przepisami</li> <li>2) nawierzchnia równa, bariery poziome informujące o ruchu uspokojonym do pokonania przez wszystkich użytkowników</li> <li>3) brak innych barier w strefie</li> <li>4) oznakowanie strefy zgodne z przepisami</li> </ol>

Tabela 57

Kryteria ocen barier strukturalnych/BS 7 Schody terenowe z pochylniami lub szynami  
najazdowymi

Kryteria ocen barier strukturalnych/BS 7 Schody terenowe z pochylniami lub szynami	
ocena	przyjęte kryteria oceny
negatywna (1)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) brak szyn najazdowych lub pochylni, szerokość schodów niezgodna z przepisami, brak możliwości modernizacji ze względu na ukształtowanie terenu</li> <li>2) nawierzchnia zniszczona</li> <li>3) brak barierek</li> <li>4) brak oznaczeń dla osób słabowidzących</li> </ol>
neutralna (2)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) szyny najazdowe lub pochylnia istnieją, ale są niezgodne z przepisami, szerokość schodów zgodna z przepisami, istnieje możliwość modernizacji</li> <li>2) nawierzchnia wymagająca modernizacji</li> <li>3) 1 barierka</li> <li>4) brak oznaczeń dla osób słabowidzących</li> </ol>
pozytywna (3)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) szyny najazdowe lub pochylnia istnieją i są zgodne z przepisami, szerokość schodów zgodna z przepisami</li> <li>2) nawierzchnia równa i zróżnicowana kolorystycznie</li> <li>3) 2 barierki (dopuszcza się wysokość niezgodną z przepisami)</li> <li>4) oznaczenia dla osób słabowidzących</li> </ol>

Kryteria ocen barier strukturalnych/BS 8 Strefy wejściowe do obiektów

Kryteria ocen barier strukturalnych/BS 8 Strefy wejściowe do obiektów	
ocena	przyjęte kryteria oceny
negatywna (1)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) szerokość dojścia niezgodna z przepisami,</li> <li>2) brak równej nawierzchni,</li> <li>3) występowanie schodów (o wymiarach zgodnych lub niezgodnych z przepisami)</li> <li>4) brak zgodnych z przepisami pochylni lub szyn najazdowych, jeśli występują schody</li> <li>5) brak wejścia alternatywnego dla osób niepełnosprawnych</li> <li>6) występowanie przedmiotów w strefie wejściowej uniemożliwiającej wejście wszystkim użytkownikom</li> </ol>
neutralna (2)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) szerokość dojścia zgodna z przepisami,</li> <li>2) 2. brak równej nawierzchni,</li> <li>3) występowanie schodów (o wymiarach zgodnych lub niezgodnych z przepisami)</li> <li>4) pochylnie lub szyn najazdowych występują ale są niezgodne z przepisami</li> <li>5) brak wejścia alternatywnego dla osób niepełnosprawnych</li> <li>6) występowanie przedmiotów w strefie wejściowej uniemożliwiającej wejście wszystkim użytkownikom</li> </ol>
pozytywna (3)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) szerokość dojścia zgodna z przepisami,</li> <li>2) 2. równa nawierzchnia,</li> <li>3) brak schodów</li> <li>4) jeśli występują schody zgodne z przepisami, pochylnie lub szyn najazdowych również wykonane są zgodne z przepisami</li> <li>5) istnieje wejście alternatywne dla osób niepełnosprawnych</li> <li>6) brak przedmiotów w strefie wejściowej uniemożliwiającej wejście wszystkim użytkownikom</li> </ol>

Kryteria ocen barier strukturalnych/BS 9 Furtki i bramy w terenie

Kryteria ocen barier strukturalnych/BS 9 Furtki i bramy w terenie	
ocena	przyjęte kryteria oceny
negatywna (1)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) szerokość wejścia niezgodna z przepisami</li> <li>2) występowanie progu</li> <li>3) wielkość terenu przed i za furtką niezgodna z przepisami, nieutwardzona, do 1,8 m wysokości furtki występują elementy ostro zakończone</li> </ol>
neutralna (2)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) szerokość wejścia zgodna z przepisami</li> <li>2) brak progu</li> <li>3) wielkość terenu przed i za furtką zgodna z przepisami, ale nieutwardzona, do 1,8 m wysokości furtki występują elementy ostro zakończone</li> </ol>
pozytywna (3)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) szerokość wejścia zgodna z przepisami</li> <li>2) brak progu</li> <li>3) wielkość terenu przed i za furtką zgodna z przepisami, utwardzona, do 1,8 m wysokości furtki brak elementów ostro zakończonych</li> </ol>

Kryteria ocen barier strukturalnych/BS 10 Miejsce parkingowe dla pojazdu osoby niepełnosprawnej

<b>Kryteria ocen barier strukturalnych/ BS 10 Miejsce parkingowe dla pojazdu osoby niepełnosprawnej</b>	
<b>ocena</b>	<b>przyjęte kryteria oceny</b>
negatywna (1)	1) miejsce zaprojektowane niezgodnie z przepisami 2) brak obniżenia krawężnika, nierówna posadzka 3) brak oznakowania znakami poziomym i pionowym
neutralna (2)	1) miejsce zaprojektowane zgodnie z przepisami 2) obniżenie lub brak krawężnika ale/lub nierówna posadzka 3) brak oznakowania znakiem poziomym lub pionowym
pozytywna (3)	1) miejsce zaprojektowane zgodnie z przepisami 2) obniżenie lub brak krawężnika, równa posadzka 3) oznakowanie znakami poziomym i pionowym

**Barierzy niestrukturalne**

Kryteria ocen barier niestrukturalnych/BN 1-3 wszystkie rodzaje informacji wizualnej

<b>Kryteria ocen barier niestrukturalnych/ wszystkie rodzaje informacji</b>	
<b>ocena</b>	<b>przyjęte kryteria oceny</b>
negatywna (1)	1) brak występowania lub występowanie przypadkowe bez określenia systemu informacji: miejski lub osiedlowy (każda tablica inna) 2) różnorodne i przypadkowe miejsca lokalizacji informacji 3) brak kontrastu kolorów, czytelności, numeracji domów 4) brak przystosowania dla osób niewidomych i słabowidzących (jeśli informacja występuje w miejscu dostępnym dotykem)
neutralna (2)	1) informacja występuje i jest określona jednym lub więcej systemem 2) powtarzające się miejsca umieszczania informacji 3) brak kontrastów, zniszczone tablice 4) brak przystosowania dla osób niewidomych i słabowidzących (jeśli informacja występuje w miejscu dostępnym dotykem)
pozytywna (3)	1) informacja występuje i jest określona konkretnym systemem 2) powtarzające się miejsca umieszczania informacji 3) konkretne kontrasty, czytelny i logiczny przekaz 4) przystosowanie przekazu dla osób niewidomych i słabowidzących (jeśli informacja występuje w miejscu dostępnym dotykem)


Zródło: Opracowanie własne autorki wszystkich tabel.

## 2. Przykłady analizy i modernizacji barier strukturalnych i niestrukturalnych

### Barierzy strukturalne

Tabela 62


Przykład analizy barier strukturalnych. BS 1 Przejścia dla pieszych

		BS 1 przejścia dla pieszych	
		BS 1	
Lp.	adres i opis sytuacji (Os. im. I. J. Paderewskiego)	zdjęcie	opis modernizacji
1.	<b>ul. Sowińskiego 9-11</b> <b>przejście dla pieszych</b> 1. obniżony krawężnik 2. ----- 3. oznakowanie przejścia pasami 4. nawierzchnia równa, przejście po modernizacji wyposażone w zróżnicowaną kolorystycznie posadzkę, zmiana faktury <b>ocena pozytywna</b>		1. ---- 2. ---- 3. ---- 4. ---- modernizacja niewymagana

Zródło: Opracowanie własne autorki.

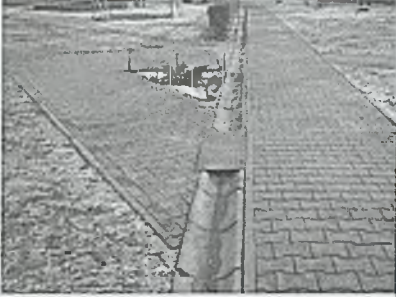
Tabela 63

Przykład analizy barier strukturalnych. BS 2 Ciągi piesze

		BS 2 Ciągi piesze	
		BS 2	
Lp.	adres i opis sytuacji (Os. im. I. J. Paderewskiego)	zdjęcie	opis modernizacji
1.	<b>ul. Sowińskiego 7</b> <b>ciąg pieszy</b> 1. szer. chodnika i nachylenie zgodne z przepisami 2. czerwone kontury nawierzchni do donicy, dalej asfalt, równa nawierzchnia 3. brak oznaczeń 4. brak barier <b>ocena pozytywna</b>		1. ---- 2. ---- 3. wprowadzenie oznaczeń dla niewidomych i słabowidzących 4. ----


Zródło: Opracowanie własne autorki.

Przykład analizy barier strukturalnych. BS 3 miejsca styku ciągów pieszych z innymi elementami przestrzeni

		<b>BS 3</b>	
<b>BS 3 Miejsca styku ciągów pieszych z innymi elementami przestrzeni osiedlowej</b>			
Lp.	adres i opis sytuacji (Os. im. Tysiąclecia)	zdjęcie	opis modernizacji
1.	<b>ul. Tysiąclecia 11</b> <b>rowek melioracyjny na skrzyżowaniu ciągów pieszych</b> 1. rowek w miejscu styku, kładka z blachy 2. nawierzchnia równa, zmiana kolorystyki, 3. brak oznaczeń <b>ocena negatywna</b>		1. zamknięcie rowka stałą kładką na całej szerokości styku 2. ---- 3. wprowadzenie kontrastowych oznaczeń dla osób słabowidzących

Zródło: Opracowanie własne autorki.

Przykład analizy barier strukturalnych. BS 4 Ścieżki rowerowe

		<b>BS 4</b>	
<b>BS 4 Ścieżka rowerowa</b>			
Lp.	adres i opis sytuacji (Os. im. Tysiąclecia)	zdjęcie	opis modernizacji
1.	<b>Ścieżka rowerowa przy stawie Maroko</b> 1. szer. zgodna z przepisami 2. równa nawierzchnia, asfalt 3. oznakowanie znakami poziomym i pionowym <b>ocena pozytywna</b>		1. ---- 2. ---- 3. ---- <b>modernizacja niewymagana</b>

Zródło: Opracowanie własne autorki.



Przykład analizy barier strukturalnych. BS 5 Ciągi pieszo-rowerowe

		<b>BS 5</b> <b>BS 5 ciągi pieszo-rowerowe</b>	
Lp.	adres i opis sytuacji (Os. im. Tysiąclecia)	zdjęcie	opis modernizacji
1.	<b>ul. Tysiąclecia</b> <b>ciąg pieszo-rowerowy</b> 1. szer. zgodna z przepisami 2. równa nawierzchnia, zróżnicowanie kolorystyczne 3. oznakowanie znakami poziomym i pionowym <b>ocena pozytywna</b>		1. ----- 2. ----- 3. ----- modernizacja nie-wymagana

Zródło: Opracowanie własne autorki.



Tabela 67

Przykład analizy barier strukturalnych. BS 6 Drogi wewnętrzne osiedlowe, tzw. strefa zamieszkania

		<b>BS 6</b> <b>BS 6 strefy zamieszkania</b>	
Lp.	adres i opis sytuacji (Os. im. A. Zgrzebnioka)	zdjęcie	opis modernizacji
1.	<b>ul. Łabędzia - Kormoranów</b> <b>strefa zamieszkania</b> 1. szer. zgodna z przepisami 2. oznakowanie znakiem pionowym 3. równa nawierzchnia, brak barier poziomych 4. brak innych przeszkód <b>ocena pozytywna</b>		1. ----- 2. ----- 3. ----- 4. ----- modernizacja nie-wymagana


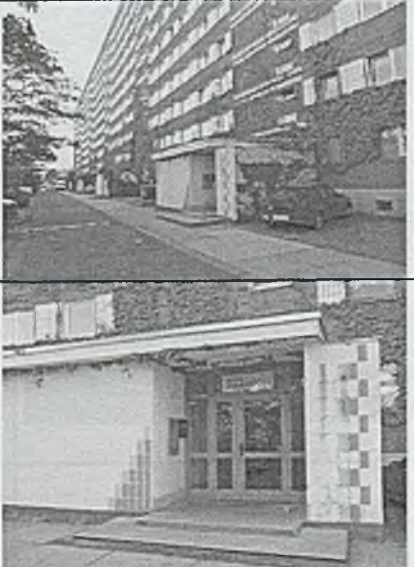
Zródło: Opracowanie własne autorki.

Przykład analizy barier strukturalnych. BS 7 Schody terenowe z pochylniami lub szynami najazdowymi

		<b>BS 7 Schody terenowe</b>	
Lp.	adres i opis sytuacji (Os. im. I. J. Paderewskiego)	zdjęcie	opis modernizacji
1.	<b>Graniczna 53-57</b> <b>schody terenowe (1)</b> 1. brak szyn lub pochylni, szer. schodów zgodna z przepisami, 1,32 m 2. nowa nawierzchnia 3. 1 barierka 4. brak oznaczeń dla osób słabowidzących <b>ocena negatywna</b>		1. na wolnym terenie dodanie pochylni zgodnej z przepisami 2. wyróżnienie pochylni kontrastowym kolorem nawierzchni 3. dodanie przy pochylni dwóch barierek wym. 90/75 cm 4. wprowadzenie na posadzce oznaczeń dla osób słabowidzących


Zródło: Opracowanie własne autorki.

Przykład analizy barier strukturalnych. BS 8 Strefy wejściowe do obiektów

		<b>BS 8 strefy wejściowe do obiektów</b>	
Lp.	adres i opis sytuacji (Os. Grünau WK 4/WK 5.2)	zdjęcie	opis modernizacji
1.	<b>WK 4. Alte Salzstr.</b> <b>typ: wejście do bloku liniowego pojedynczego</b> 1. szer. dojścia zgodna przepisami (SächsBO) 2. równa nawierzchnia 3. dwa stopnie schodów 4. brak pochylni lub szyn 5. drzwi przeszklone 100%, zadaszone 6. SächsBO nie wspomina o wejściu alternatywnym dla osób niepełnospraw. 7. brak innych barier <b>ocena neutralna</b>		1. ---- 2. ---- 3. niwelacja stopni na 50% dł. lub przeprojektowanie wejścia 4. jw. 5. ---- 6. ---- 7. ----

Zródło: Opracowanie własne autorki.


Przykład analizy barier strukturalnych. BS 9 Furtki i bramy w terenie

		<b>BS 9 Furtki i bramy w terenie</b>		<b>BS 9</b>
Lp.	adres i opis sytuacji (Os. im. Tysiąclecia)	zdjęcie	opis modernizacji	
1.	<b>ul. Tysiąclecia</b> <b>furtka na plac zabaw</b> 1. szer. zgodna z przepisami 2. brak progu 3. miejsce przed i za furtką zgodne z przepisami, brak elementów ostro zakończonych <b>ocena pozytywna</b>		1. ---- 2. ---- 3. ----	modernizacja nie-wymagana

Źródło: Opracowanie własne autorki.

Tabela 71

Przykład analizy barier strukturalnych. BS 10 Miejsce parkingowe dla pojazdu osoby niepełnosprawnej

		<b>BS 10 Miejsce parkingowe dla pojazdu osoby niepełnosprawnej</b>		<b>BS 10</b>
Lp.	adres i opis sytuacji (Os. im. Tysiąclecia)	zdjęcie	opis modernizacji	
1.	<b>ul. Chrobrego 38</b> 1. miejsce zaprojektowane zgodnie z przepisami 2. równa posadzka, krawężnik 3. oznakowanie znakami pionowym i poziomym <b>ocena pozytywna</b>		1. ---- 2. obniżenie krawężnika 3. ----	




Źródło: Opracowanie własne autorki.



## Bariery niestrukturalne

Tabela 72

Przykład analizy barier niestrukturalnych. BN 1-3 wszystkie rodzaje informacji wizualnej

BN 1-3 wszystkie rodzaje informacji wizualnej			
Lp.	adres i opis sytuacji (Os. Grünau, WK 4-5.2.)	zdjęcie	opis modernizacji
1. BN 1	<b>Informacja wizualna adresowa w przestrzeni osiedla</b> 1. miejski system inf. 2. tablice umieszczane na początku i końcu każdej ulicy 3. dobrze czytelne 4. występowanie numeracji domów <b>ocena pozytywna</b>		1. modernizacja niewymagana 2. ----- 3. ----- 4. -----
2. BN 2/2a	<b>Informacja adresowa na budynkach</b> 1. system spółdzielczy, dla każdej części inny 2. elewacje, tablice wolnostojące, często zniszczone 3. mały kontrast kolorów, logiczna numeracja domów na tablicach 4. brak przystosowanie dla osób niewidomych i słabowidzących <b>ocena negatywna</b>		1. ----- 2. wzbogacenie osiedla o informacje na domach, zastąpienie zdewastowanych tablic nowymi 3. ----- 4. przystosowanie dla osób niewidomych i słabowidzących
2a. BN 2/2a	<b>Informacja adresowa na wejściach do domów</b> 1. system niejednorodny 2. na obiektach liniowych brak nazw ulic przy nr 3. dobry kontrast kolorów 4. brak przystosowania dla osób niewidomych i słabowidzących <b>ocena neutralna</b>		1. należy postulować ujednolicenie nr w danym WK 2. dodanie do numeracji domów nazw ulic w układach liniowych 3. ----- 4. przystosowanie dla osób niewidomych i słabowidzących
3. BN 3	<b>Drogowskazy do ważnych punktów osiedlowych</b> brak <b>ocena negatywna</b>	brak	postulować należy opracowanie systemu drogowskazów dla osiedla

Źródło: Opracowanie własne autorki.

### 3. Projektowanie uniwersalne w przestrzeni osiedlowej. Szczegółowe podsumowanie wyników badań

Osiedle Tysiąclecia, Katowice

Tabela 73

Suma barier osiedlowych według kategorii na Os. im. Tysiąclecia

Suma barier osiedlowych według kategorii na Os. im. Tysiąclecia			
Typ przeszkody	Ocena barier osiedlowych		
	Negatywna	Neutralna	Pozytywna
<b>BS Bariery strukturalne</b>			
BS 1 Przejścia dla pieszych	—	1	4
BS 2 Ciągi piesze	9	3	2
BS 3 Miejsca styku ciągów pieszych z innymi elementami przestrzeni osiedlowej	3	2	—
BS 4 Ścieżki rowerowe	—	—	2
BS 5 Ciągi pieszo-rowerowe	—	—	4
BS 6 Drogi wewnętrzne osiedlowe tzw. strefa zamieszkania	4	2	—
BS 7 Schody terenowe	40	7	7
BS 8 Strefy wejściowe do bloków i administracji osiedlowych	1	—	10
BS 9 Furtki i bramy w terenie	—	—	6
BS 10 Miejsca parkingowe dla pojazdów osób niepełnosprawnych	—	1	4
<b>Suma poszczególnych ocen barier strukturalnych</b>	<b>57</b>	<b>16</b>	<b>39</b>
<b>BN Bariery niestrukturalne</b>			
BN 1-3 Informacja wizualna	—	3	1
<b>Suma poszczególnych ocen barier niestrukturalnych</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>1</b>
<b>Suma wszystkich poszczególnych ocen</b>	<b>57</b>	<b>19</b>	<b>40</b>
<b>Suma wszystkich ocen</b>		<b>116</b>	
<b>Ocena końcowa według przyjętej skali ocen 1-3</b>		<b>1</b>	

Zródło: Opracowanie własne autorki.

Na osiedlu im. Tysiąclecia wyróżniono 116 miejsc w tym: 112 miejsc typu strukturalnego i 4 typy barier niestrukturalnych, które poddano szczegółowej analizie badawczej.

W wyniku przeprowadzonych badań uzyskano następujące wyniki:

- **BS 1 przejścia dla pieszych – 5**, oceny: 0 negatywnych, 1 neutralna, 4 pozytywne
- **BS 2 ciągi piesze – 14**, oceny: 9 negatywnych, 3 neutralne, 2 pozytywne
- **BS 3 miejsca styku ciągów pieszych z innymi elementami przestrzeni osiedlowej – 5**, oceny: 3 negatywne, 2 neutralne
- **BS 4 ścieżki rowerowe – 2**, oceny: 0 negatywnych, 0 neutralnych, 2 pozytywne
- **BS 5 ciągi pieszo-rowerowe – 4**, oceny: 0 negatywnych, 0 neutralnych, 4 pozytywne
- **BS 6 drogi wewnętrzne osiedlowe tzw. strefa zamieszkania – 6**, oceny: 4 negatywne, 2 neutralne, 0 pozytywnych
- **BS 7 schody terenowe – 54**, oceny: 40 negatywnych, 7 neutralnych, 7 pozytywnych
- **BS 8 strefy wejściowe do bloków i administracji osiedlowych (2) – 10**, oceny: 1 negatywna, 0 neutralnych, 10 pozytywnych
- **BS 9 furtki i bramy w terenie – 6**, oceny: 0 negatywnych, 0 neutralnych, 6 pozytywnych
- **BS 10 miejsca parkingowe dla pojazdów osób niepełnosprawnych – 5**, oceny: 0 negatywnych, 1 neutralna, 4 pozytywne
- **BN 1-3 informacja wizualna – 4**, oceny: 0 negatywnych, 3 neutralne, 1 pozytywna.

#### Osiedle im. I.J. Paderewskiego, Katowice

Teren osiedla im. I.J. Paderewskiego ze względu na swoje łagodne ukształtowanie nie wykazał zbyt wielu barier strukturalnych. Co prawda w przestrzeni osiedlowej znaleziono w sumie 20 miejsc ocenionych negatywnie, jednak w przypadku barier strukturalnych w większości mają one rozwiązania alternatywne.

Przebadano 72 miejsca w poszczególnych zakresach:

- **BS 1 przejścia dla pieszych – 3**, oceny: 0 negatywnych, 1 neutralna, 2 pozytywne
- **BS 2 ciągi piesze – 15**, oceny: 2 negatywnych, 1 neutralna, 12 pozytywnych
- **BS 3 miejsca styku ciągów pieszych z innymi elementami przestrzeni osiedlowej – 7**, oceny: 3 negatywne, 1 neutralna, 3 pozytywne
- **BS 4 ścieżki rowerowe – 1**, oceny: 0 negatywnych, 0 neutralnych, 1 pozytywna
- **BS 5 ciągi pieszo-rowerowe – 0**, oceny: 0 negatywnych, 0 neutralnych, 0 pozytywnych
- **BS 6 drogi wewnętrzne osiedlowe tzw. strefa zamieszkania – 7**, oceny: 0 negatywnych, 1 neutralna, 6 pozytywnych
- **BS 7 schody terenowe – 24**, oceny: 15 negatywnych, 1 neutralna, 8 pozytywnych
- **BS 8 strefy wejściowe do bloków i administracji osiedlowej – 6**, oceny: 0 negatywna, 0 neutralnych, 6 pozytywnych
- **BS 9 furtki i bramy w terenie – 9**, oceny: 0 negatywnych, 3 neutralnych, 6 pozytywnych
- **BS 10 miejsca parkingowe dla pojazdów osób niepełnosprawnych – 4**, oceny: 0 negatywnych, 1 neutralna, 3 pozytywne
- **BN 1-3 informacja wizualna – 4**, oceny: 0 negatywnych, 4 neutralne, 0 pozytywnych

Suma barier osiedlowych według kategorii na Os. im. I.J. Paderewskiego

Suma barier osiedlowych według kategorii na Os. im. I.J. Paderewskiego			
Typ przeszkody	Ocena barier osiedlowych		
	Negatywna	Neutralna	Pozytywna
<b>BS Bariery strukturalne</b>			
BS 1 Przejścia dla pieszych	—	1	2
BS 2 Ciągi piesze	2	1	12
BS 3 Miejsca styku ciągów pieszych z innymi elementami przestrzeni osiedlowej	3	1	3
BS 4 Ścieżki rowerowe	—	—	—
BS 5 Ciągi pieszo-rowerowe	—	—	1
BS 6 Drogi wewnętrzne osiedlowe - tzw. strefa zamieszkania	—	1	6
BS 7 Schody terenowe	15	1	8
BS 8 Strefy wejściowe do bloków i administracji osiedlowej	—	—	6
BS 9 Furtki i bramy w terenie	—	—	1
BS 10 Miejsca parkingowe dla pojazdów osób niepełnosprawnych	—	1	3
<b>Suma poszczególnych ocen barier strukturalnych</b>	<b>20</b>	<b>6</b>	<b>42</b>
<b>BN Bariery niestrukturalne</b>			
BN 1-3 Informacja wizualna	—	4	—
<b>Suma poszczególnych ocen barier niestrukturalnych</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>0</b>
<b>Suma wszystkich poszczególnych ocen</b>	<b>20</b>	<b>10</b>	<b>42</b>
<b>Suma wszystkich ocen</b>	<b>72</b>		
<b>Ocena końcowa według przyjętej skali ocen 1-3</b>	<b>2</b>		

Źródło: Opracowanie własne autorki.

## Osiedle im. A. Zgrzebnioka, Katowice

Tabela 75

Suma barier osiedlowych według kategorii na Os. im. A. Zgrzebnioka

Suma barier osiedlowych według kategorii na Os. im. A. Zgrzebnioka			
Typ przeszkody	Ocena barier osiedlowych		
	Negatywna	Neutralna	Pozytywna
<b>BS Bariery strukturalne</b>			
BS 1 Przejścia dla pieszych	—	—	1
BS 2 Ciągi piesze	2	—	3
BS 3 Miejsca styku ciągów pieszych z innymi elementami przestrzeni osiedlowej	5	1	2
BS 4 Ścieżki rowerowe	—	—	—
BS 5 Ciągi pieszo-rowerowe	—	1	—
BS 6 Drogi wewnętrzne osiedlowe - tzw. strefa zamieszkania	—	1	3
BS 7 Schody terenowe	25	—	9
BS 8 Strefy wejściowe do bloków i administracji osiedlowej	12	4	4
BS 9 Furtki i bramy w terenie	—	—	—
BS 10 Miejsca parkingowe dla pojazdów osób niepełnosprawnych	3	—	1
<b>Suma poszczególnych ocen barier strukturalnych</b>	<b>47</b>	<b>7</b>	<b>22</b>
<b>BN Bariery niestrukturalne</b>			
BN 1-3 Informacja wizualna	—	1	3
<b>Suma poszczególnych ocen barier niestrukturalnych</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>3</b>
<b>Suma wszystkich poszczególnych ocen</b>	<b>47</b>	<b>8</b>	<b>25</b>
<b>Suma wszystkich ocen</b>		<b>80</b>	
<b>Ocena końcowa według przyjętej skali ocen 1-3</b>		<b>1</b>	

Źródło: Opracowanie własne autorki.

Analiza szczegółowa osiedla im. A. Zgrzebnioka wykazała wiele barier terenowych, strukturalnych, za które odpowiedzialna jest topografia terenu oraz sposób zaprojektowania osiedla, nieoparty na niwelacji gruntu. Wprost przeciwnie, wydaje się, że autorzy osiedla taki układ terenu przyjęli za atut opracowania.

Przebadano 80 miejsc w poszczególnych zakresach i oceniono je w następujący sposób:

- **BS 1 przejścia dla pieszych – 1**, oceny: 0 negatywnych, 0 neutralnych, 1 pozytywna
- **BS 2 ciągi piesze – 5**, oceny: 2 negatywne, 0 neutralnych, 3 pozytywnych
- **BS 3 miejsca styku ciągów pieszych z innymi elementami przestrzeni osiedlowej – 8**, oceny: 5 negatywnych, 1 neutralna, 2 pozytywne
- **BS 4 ścieżki rowerowe – 0**, oceny: 0 negatywnych, 0 neutralnych, 0 pozytywnych
- **BS 5 ciągi pieszo-rowerowe – 1**, oceny: 0 negatywnych, 1 neutralna, 0 pozytywnych
- **BS 6 drogi wewnętrzne osiedlowe tzw. strefa zamieszkania – 4**, oceny: 0 negatywne, 1 neutralna, 3 pozytywne
- **BS 7 schody terenowe – 34**, oceny: 25 negatywnych, 0 neutralnych, 9 pozytywnych
- **BS 8 strefy wejściowe do bloków i administracji osiedlowej – 20**, oceny: 12 negatywnych, 4 neutralnych, 4 pozytywnych
- **BS 9 furtki i bramy w terenie – 0**, oceny: 0 negatywnych, 0 neutralnych, 0 pozytywnych
- **BS 10 miejsca parkingowe dla pojazdów osób niepełnosprawnych – 4**, oceny: 3 negatywne, 0 neutralnych, 1 pozytywna
- **BN 1-3 informacja wizualna – 4**, oceny: 0 negatywnych, 1 neutralna, 3 pozytywna

### Osiedle Grünau, Lipsk Niemcy

Analiza szczegółowa w większości przypadków potwierdziła obserwacje zebrane podczas ogólnej wizji lokalnej. Na osiedlu Grünau zaobserwowano najmniej barier w kontekście wszystkich przebadanych osiedli.

W sumie przebadano 88 miejsc w poszczególnych zakresach i oceniono je w następujący sposób:

- **BS 1 przejścia dla pieszych – 4**, oceny: 0 negatywnych, 0 neutralnych, 4 pozytywne,
- **BS 2 ciągi piesze – 5**, oceny: 0 negatywne, 3 neutralnych, 11 pozytywnych
- **BS 3 miejsca styku ciągów pieszych z innymi elementami przestrzeni osiedlowej – 7**, oceny: 0 negatywne, 0 neutralna, 7 pozytywnych
- **BS 4 ścieżki rowerowe – 4**, oceny: 0 negatywnych, 4 neutralnych, 0 pozytywnych
- **BS 5 ciągi pieszo-rowerowe – 30**, oceny: 0 negatywnych, 0 neutralna, 30 pozytywnych
- **BS 6 drogi wewnętrzne osiedlowe tzw. strefa zamieszkania – 0**, oceny: 0 negatywne, 0 neutralna, 0 pozytywne
- **BS 7 schody terenowe – 4**, oceny: 1 negatywnych, 0 neutralnych, 3 pozytywnych
- **BS 8 strefy wejściowe do bloków i administracji osiedlowej – 11**, oceny: 4 negatywnych, 3 neutralnych, 4 pozytywnych
- **BS 9 furtki i bramy w terenie – 3**, oceny: 0 negatywne, 0 neutralna, 3 pozytywne
- **BS 10 miejsca parkingowe dla pojazdów osób niepełnosprawnych – 7**, oceny: 0 negatywne, 0 neutralnych, 7 pozytywnych
- **BN 1-3 informacja wizualna – 4**, oceny: 1 negatywna, 1 neutralna, 2 pozytywna

Suma barier osiedlowych według kategorii na Os. Grünau (WK 4, WK 5.1, WK 5.2)

Suma barier osiedlowych według kategorii na Os. Grünau (WK 4, WK 5.1, WK 5.2)			
Typ przeszkody	Ocena barier osiedlowych		
	Negatywna	Neutralna	Pozytywna
<b>BS Bariery strukturalne</b>			
BS 1 Przejścia dla pieszych	—	—	4
BS 2 Ciągi piesze	—	3	11
BS 3 Miejsca styku ciągów pieszych z innymi elementami przestrzeni osiedlowej	—	—	7
BS 4 Ścieżki rowerowe	—	4*	—
BS 5 Ciągi pieszo-rowerowe	—	—	~30**
BS 6 Drogi wewnętrzne osiedlowe - tzw. strefa zamieszkania	—	—	—
BS 7 Schody terenowe	1	—	3
BS 8 Strefy wejściowe do bloków i administracji osiedlowej	4	3	4
BS 9 Furtki i bramy w terenie	—	—	3
BS 10 Miejsca parkingowe dla pojazdów osób niepełnosprawnych	—	—	7
<b>Suma poszczególnych ocen barier strukturalnych</b>	<b>5</b>	<b>10</b>	<b>69</b>
<b>BN Bariery niestrukturalne</b>			
BN 1-3 Informacja wizualna	1	1	2
<b>Suma poszczególnych ocen barier niestrukturalnych</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
<b>Suma wszystkich poszczególnych ocen</b>	<b>6</b>	<b>11</b>	<b>71</b>
<b>Suma wszystkich ocen</b>	<b>88</b>		
<b>Ocena końcowa według przyjętej skali ocen 1-3</b>	<b>3</b>		

\* ścieżki rowerowe występują tylko na terenach zewnętrznych osiedla

\*\* cały teren osiedlowy jest przystosowany do poruszania się rowerami, ale bez podziału na strefy piesze i rowerowe

Źródło: Opracowanie własne autorki.

#### 4. Wyniki badań ankietowych wykorzystanych do badań eksperckich

W ramach polsko-niemieckiego grantu badawczego UE7 /Rar-3/2011 w listopadzie i grudniu 2011 roku oraz styczniu 2012 roku przeprowadzone zostały badania ankietowe na trzech katowickich osiedlach: im. Tysiąclecia, im. I.J. Paderewskiego i im. A. Zgrzebnioka.

Do badań wykorzystano ankietę opracowaną i przeprowadzoną przez zespół niemiecki na Os. Grünau w 2009 roku, zmodyfikowaną do potrzeb i warunków polskich osiedli przez zespół polskich badaczy: socjologów i architektów. Badania przeprowadzono na łącznej grupie 589 respondentów, w tym na Os. Tysiąclecia badaniom poddano 400 osób, na Os. I.J. Paderewskiego 154 osoby i 35 osób przebadano na Os. im. A. Zgrzebnioka.

Autorka do swoich badań wykorzystwała następujące odpowiedzi ankietowe, uszeregowane według poszczególnych kryteriów badawczych:

#### Ekologia

##### Kryterium: Komunikacja

**Pyt. 14. Jak bardzo jest Pana/i zadowolony z poszczególnych udogodnień występujących na osiedlu? Proszę wskazać ocenę używając skali od bardzo zadowolony (1) do bardzo niezadowolony (7).**

**Połączenia komunikacyjne z centrum miasta:** 70,7% mieszkańców wykazało najwyższy stopień zadowolenia (1) (Os. Tysiąclecie 75,3%, Os. im. I.J. Paderewskiego 62,5%, Os. im. A. Zgrzebnioka 52,9%).

**Ścieżki rowerowe na osiedlu:** 30,8% mieszkańców wykazało (2) stopień zadowolenia (Os. Tysiąclecie 31,4%, Os. im. I.J. Paderewskiego 28,3%, ale 34,9% wskazało (1), Os. im. A. Zgrzebnioka 34,3%).

**Pyt. 15. Państwa osiedle (Tysiąclecia, Paderewskiego, Zgrzebnioka) jest zaliczane do osiedli z dobrze rozwiniętą siecią komunikacyjną z centrum miasta. Którego rodzaju transportu używa Pan/-i najczęściej jadąc w różnych sprawach do centrum?**

W odpowiedzi na to pytanie uzyskano następujące wyniki:

- **edukacja:**
- autobus / tramwaj - ogółem 45,9% (Os. Tysiąclecie 51,7%, Os. im. I.J. Paderewskiego 29,3%, Os. im. A. Zgrzebnioka 50,0%),
- własnym samochodem: ogółem 27,6% (Os. Tysiąclecie 31,8%, Os. im. I.J. Paderewskiego 13,3%, Os. im. A. Zgrzebnioka 42,9%),
- na piechotę: ogółem 19,3% (Os. Tysiąclecie 10,4%, Os. im. I.J. Paderewskiego 46,7%, Os. im. A. Zgrzebnioka 0,0%),
- **zakupy:**
- autobus / tramwaj - ogółem 33,3% (Os. Tysiąclecie 41,6%, Os. im. I.J. Paderewskiego 13,9%, Os. im. A. Zgrzebnioka 22,9%),



- własnym samochodem: ogółem 29,2% (Os. Tysiąclecie 29,0%, Os. im. I.J. Paderewskiego 23,2%, Os. im. A. Zgrzebnioka 57,1%),
- na piechotę: ogółem 22,1% (Os. Tysiąclecie 16,6%, Os. im. I.J. Paderewskiego 40,4%, Os. im. A. Zgrzebnioka 5,7%),
- **centrum miasta:**
- autobus / tramwaj - ogółem 61,0% (Os. Tysiąclecie 69,4%, Os. im. I.J. Paderewskiego 42,1%, Os. im. A. Zgrzebnioka 47,1%),
- własnym samochodem: ogółem 29,2% (Os. Tysiąclecie 29,0%, Os. im. I.J. Paderewskiego 23,2%, Os. im. A. Zgrzebnioka 57,1%),
- na piechotę: ogółem 6,4% (Os. Tysiąclecie 1,0%, Os. im. I.J. Paderewskiego 21,7%, Os. im. A. Zgrzebnioka 0,0%).

Zdecydowaną przewagę uzyskała komunikacja miejska autobus/tramwaj, generalnie 61,0%.

**Pyt. 16. W przypadku korzystania z własnego samochodu lub motocykla proszę odpowiedzieć, jakie warunki musiałyby zostać spełnione, aby częściej zostawił/aby Pan/-i swój samochód lub motocykl?** 32,4% opowiedziało się za sprawniejszą komunikacją i tańszymi biletami (Os. Tysiąclecie 27,1%, Os. im. I.J. Paderewskiego 45,6%, Os. im. A. Zgrzebnioka 30,0%), a 35,2% podało, że nie chciałoby zrezygnować z samochodu (Os. Tysiąclecie 36,8%, Os. im. I.J. Paderewskiego 26,3%, Os. im. A. Zgrzebnioka 50,0%). Potwierdziło to także badania autorki, że Os. im. A. Zgrzebnioka ma za mało rozbudowane połączenia miejskie z miastem i aglomeracją.

#### **Kryterium: Segregacja odpadów**

**Pyt. 14. Jak bardzo jest Pana/i zadowolony z poszczególnych udogodnień występujących na osiedlu? Proszę wskazać ocenę używając skali od bardzo zadowolony (1) do bardzo niezadowolony (7).**

**Czystość i segregacja odpadów:** 38% respondentów oceniło ten faktor z najwyższym stopniem zadowolenia (Os. Tysiąclecie 40,5%, Os. im. I.J. Paderewskiego 32,5%, Os. im. A. Zgrzebnioka 34,3%).

**Pyt. 22. Jak bardzo jest Pana/i zadowolony lub niezadowolony z zarządcy osiedla w odniesieniu do następujących pozycji. Proszę wskazać ocenę używając skali od bardzo zadowolony (1) do bardzo niezadowolony (7).**

**Zasady ekologicznej segregacji śmieci i ich wywożenie:** 41,8% respondentów oceniło ten faktor z (2) stopniem zadowolenia Os. Tysiąclecie 42,0%, Os. im. I.J. Paderewskiego 44,4%, Os. im. A. Zgrzebnioka 27,3%).

### Ekonomia

**Pyt. 22. Jak bardzo jest Pana/i zadowolony lub niezadowolony z zarządcy osiedla w odniesieniu do następujących pozycji. Proszę wskazać ocenę używając skali od bardzo zadowolony (1) do bardzo niezadowolony (7).**

**Energooszczędność i termomodernizacje:** 40,2% respondentów oceniło ten faktor z (2) stopniem zadowolenia (Os. Tysiąclecie 45,0%, Os. im. I.J. Paderewskiego 29,2%, Os. im. A. Zgrzebnioka 33,3%).

Wskazania te pokrywają się też z wynikami badań przeprowadzonymi przez autorkę, z których wynikało, że Os. im. I.J. Paderewskiego dopiero w 2008 roku opracowało strategię termomodernizacyjną.

## Społeczeństwo i kultura

### Wyniki ogólne dla kryterium społeczeństwo i kultura

**Pyt. 6A. Co się polepszyło się w otoczeniu waszego budynku lub w tej części osiedla?**

21,4% ogółu wszystkich mieszkańców z trzech badanych osiedli zauważyło, że przede wszystkim **polepszyła się zieleń** (Os. Tysiąclecie 22,8%, Os. im. I.J. Paderewskiego 19,0%, Os. im. A. Zgrzebnioka 13,6%), następnie **termomodernizacje** 18,1%, **porządek, estetyka** 16,9% i **place zabaw** 11,1%.

**Pyt. 6 B. Co się pogorszyło w otoczeniu waszego budynku lub w tej części osiedla?**

Mieszkańcy wszystkich osiedli zauważyli, że **najbardziej brakuje im miejsc parkingowych – ogółem 16,7%** (Os. Tysiąclecie 17,1%, Os. im. I.J. Paderewskiego 17,3%, Os. im. A. Zgrzebnioka 11,1%). Następnie doskwiera im **ruch samochodowy – ogółem 14,4%**, najbardziej na Os. im. I.J. Paderewskiego – 16,0% i Os. Tysiąclecia 14,7%, co łączy się też z **hałasem na osiedlu – zwłaszcza na Os. im. I.J. Paderewskiego (wnętrza urbanistyczne przekwalifikowane w wielu przypadkach na parkingi) – 17,3%**.

### Kryterium: Parkingi

**Pyt. 51. Czy ma Pan/i samochód – a jeśli tak, to jak rozwiązuje P. problem z jego parkowaniem na tym osiedlu?**

Na pytanie o posiadanie samochodu, aż **42,9% respondentów ogółem** odpowiedziało, że go **nie ma** (Os. Tysiąclecie 45,3%, Os. im. I.J. Paderewskiego 39,2%, Os. im. A. Zgrzebnioka 31,4%). Równocześnie **49,7% respondentów samochód posiada** (Os. Tysiąclecie 48,4%, Os. im. I.J. Paderewskiego 54,9%, Os. im. A. Zgrzebnioka 42,9%), a 7,4% nawet dwa.

Problem parkowania mieszkańcy rozwiązują w następujący sposób:

- **59,7%** parkuje samochody na **parkingu przy swoim bloku** (Os. Tysiąclecie 55,9%, Os. im. I.J. Paderewskiego 68,1%, Os. im. A. Zgrzebnioka 62,5%),
- **14,3%** parkuje na **płatnych parkingach w sąsiedztwie** (Os. Tysiąclecie 17,7%, Os. im. I.J. Paderewskiego 9,9%, Os. im. A. Zgrzebnioka 0,0%),
- **11,6%** trzyma samochody w **garażach na terenie osiedla** (Os. Tysiąclecie 13,2%, Os. im. I.J. Paderewskiego 6,6%, Os. im. A. Zgrzebnioka 0,0%),
- **5,4%** respondentów radzi sobie **w inny sposób** (Os. Tysiąclecie 5,5%, Os. im. I.J. Paderewskiego 4,4%, Os. im. A. Zgrzebnioka 8,3%).

**Kryterium: Zieleń**

**Pyt. 14. Jak bardzo jest Pana/i zadowolony z poszczególnych udogodnień występujących na osiedlu? Proszę wskazać ocenę używając skali od bardzo zadowolony (1) do bardzo niezadowolony (7).**

**Kondycja terenów zielonych:** 54,3% respondentów oceniło ten faktor z najwyższym stopniem zadowolenia (Os. Tysiąclecie 61,3%, Os. im. I.J. Paderewskiego 39,9%, Os. im. A. Zgrzebnioka 37,1%).

**Zieleń w najbliższym otoczeniu:** 57,3% respondentów oceniło ten faktor z najwyższym stopniem zadowolenia (Os. Tysiąclecie 63,1%, Os. im. I.J. Paderewskiego 44,4%, Os. im. A. Zgrzebnioka 50,0%).

**Kryterium: Place zabaw**

**Pyt. 14. Jak bardzo jest Pana/i zadowolony z poszczególnych udogodnień występujących na osiedlu? Proszę wskazać ocenę używając skali od bardzo zadowolony (1) do bardzo niezadowolony (7).**

**Place zabaw:** 44,9% mieszkańców wykazało najwyższy stopień zadowolenia (1) (Os. Tysiąclecie 48,6%, Os. im. I.J. Paderewskiego 41,1%, Os. im. A. Zgrzebnioka 20,6%), co pokryło się także z wynikami badań eksperckich.

**Sport i urządzenia rekreacyjne:** 31,2% mieszkańców wykazało najwyższy stopień zadowolenia (1) (Os. Tysiąclecie 30,9%, Os. im. I.J. Paderewskiego 34,2%, Os. im. A. Zgrzebnioka 20,6%).

**Kryterium: Infrastruktura**

**Pyt. 14. Jak bardzo jest Pana/i zadowolony z poszczególnych udogodnień występujących na osiedlu? Proszę wskazać ocenę używając skali od bardzo zadowolony (1) do bardzo niezadowolony (7).**

**Handel:** 59,4% mieszkańców wykazało najwyższy stopień zadowolenia (1) (Os. Tysiąclecie 65,3%, Os. im. I.J. Paderewskiego 53,9%, Os. im. A. Zgrzebnioka 14,7%).

**Żłobki i przedszkola:** 34,1% respondentów wykazało (2) stopień zadowolenia (Os. Tysiąclecie 37,6%, Os. im. I.J. Paderewskiego 27,7%, Os. im. A. Zgrzebnioka 21,9%).

**Urządzenia do spędzania wolnego czasu dla młodzieży:** 27% mieszkańców wykazało najwyższy stopień zadowolenia (1) (Os. Tysiąclecie 29,5%, Os. im. I.J. Paderewskiego 24,3%, Os. im. A. Zgrzebnioka 11,4%).

**Oferta edukacyjna i urządzenia do spędzania wolnego czasu dla dorosłych:** 25,7% mieszkańców wykazało najwyższy (3) stopień zadowolenia (Os. Tysiąclecie 27,0%, Os. im. I.J. Paderewskiego 20,4%, Os. im. A. Zgrzebnioka 35,3%).

**Dostępność usług medycznych:** 34,3% mieszkańców wykazało najwyższy stopień zadowolenia (1) (Os. Tysiąclecie 33,2 %, Os. im. I.J. Paderewskiego 38,6%, Os. im. A. Zgrzebnioka 28,6%).

**Pyt. 21. Jakich instytucji lub obiektów brakuje Panu/-i na terenie osiedla lub w okolicy swojego domu?**

Okazuje się, że na osiedlach najbardziej brakuje mieszkańcom takich obiektów jak: **kino – 48,9%** (Os. Tysiąclecie 52,4%, Os. im. I.J. Paderewskiego 43,1%, Os. im. A. Zgrzebnioka 34,3%), **basen kąpielowy – 23,0%** (Os. Tysiąclecie 25,5%, Os. im. I.J. Paderewskiego 15,3%, Os. im. A. Zgrzebnioka 25,7%), **parkingów 7,4%** (Os. Tysiąclecie 5,7%, Os. im. I.J. Paderewskiego 12,4%, Os. im. A. Zgrzebnioka 5,7%).

#### **Kryterium: Bezpieczeństwo**

**Pyt. 14. Jak bardzo jest Pana/i zadowolony z poszczególnych udogodnień występujących na osiedlu? Proszę wskazać ocenę używając skali od bardzo zadowolony (1) do bardzo niezadowolony (7).**

**Oświetlenie uliczne:** 39,8% mieszkańców wykazało najwyższy stopień zadowolenia (1) (Os. Tysiąclecie 41,2%, Os. im. I.J. Paderewskiego 38,6%, Os. im. A. Zgrzebnioka 28,6%).

**Policja, straż miejska:** 28,3% wskazało (2) stopień zadowolenia (Os. Tysiąclecie 32,5%, Os. im. I.J. Paderewskiego 20,5%, Os. im. A. Zgrzebnioka 15,2%).

Gorzej zostały ocenione osiedla, które nie mają własnego komisariatu policji.

**Pyt. 22. Jak bardzo jest Pana/i zadowolony lub niezadowolony z zarządcy osiedla w odniesieniu do następujących pozycji. Proszę wskazać ocenę używając skali od bardzo zadowolony (1) do bardzo niezadowolony (7).**

**Bezpieczeństwo na osiedlu i w budynkach:** 38,6% respondentów oceniło ten faktor z (2) stopniem zadowolenia (Os. Tysiąclecie 39,5%, Os. im. I.J. Paderewskiego 34,4%, Os. im. A. Zgrzebnioka 46,9%).

**Pyt. 48. Jaki Pana/i zdaniem jest poziom bezpieczeństwa na ulicach tego osiedla?**

Mieszkańcy uznali, że ich osiedla są **raczej bezpieczne w 69,5%** (Os. Tysiąclecie 67,6%, Os. im. I.J. Paderewskiego 72,7%, Os. im. A. Zgrzebnioka 77,1%) i **raczej niebezpieczne w 13,3%** (Os. Tysiąclecie 13,8%, Os. im. I.J. Paderewskiego 13,0%, Os. im. A. Zgrzebnioka 8,6%).

**Pyt. 49. Czy wolałby/-łaby Pan/i, aby budynek i teren przy budynku był ogrodzony, dostępny jedynie dla mieszkańców tego budynku?**

**65, 2% respondentów odpowiedziało negatywnie** na to pytanie (Os. Tysiąclecie 65,8%, Os. im. I.J. Paderewskiego 64,3%, Os. im. A. Zgrzebnioka 62,9%).

#### **Kryterium: Projektowanie uniwersalne**

**Pyt. 23. Czy strefa wejściowa do budynku mieszkalnego jest wyraźnie wyodrębniona i łatwa do zidentyfikowania dla osób odwiedzających?**

Generalnie mieszkańcy na wszystkich ankietowanych osiedlach odpowiedzieli, że strefy wejściowe do bloków są **łatwe do identyfikacji i wyraźnie wyodrębnione – ogółem**

65,4% (Os. Tysiąclecie 61,6%, Os. im. I.J. Paderewskiego 75,7%, Os. im. A. Zgrzebnioka 64,7%). **Zastrzeżenia miało** – 27,9% respondentów (Os. Tysiąclecie 30,4%, Os. im. I.J. Paderewskiego 21,6%, Os. im. A. Zgrzebnioka 26,5%).

**Pyt. 24. Proszę o ocenę elementów strefy wejściowej do budynku?**

Mieszkańcy wskazali, że strefy wejściowe mają:

- **odpowiednią ilość przestrzeni dla osób z zakupami – ogółem 94,7%** (Os. Tysiąclecie 95,5%, Os. im. I.J. Paderewskiego 93,5%, Os. im. A. Zgrzebnioka 91,2%)
- **odpowiednią ilość przestrzeni dla osób z rowerem – ogółem 74,3%** (Os. Tysiąclecie 74,9%, Os. im. I.J. Paderewskiego 76,0%, Os. im. A. Zgrzebnioka 58,8%), **ale 25,7% uznało, że jest jednak tej przestrzeni za mało** (Os. Tysiąclecie 25,1%, Os. im. I.J. Paderewskiego 24,0%, Os. im. A. Zgrzebnioka 41,2%)
- **odpowiednią ilość przestrzeni dla wózka dziecięcego/inwalidzkiego – ogółem 63,8%** (Os. Tysiąclecie 25,1%, Os. im. I.J. Paderewskiego 24,0%, Os. im. A. Zgrzebnioka 41,2%), **ale 36,2% uznało, że jest jednak tej przestrzeni za mało** (Os. Tysiąclecie 40,6%, Os. im. I.J. Paderewskiego 22,7%, Os. im. A. Zgrzebnioka 47,1%)
- **zadaszenie nad wejściem – 69,6%** (Os. Tysiąclecie 59,1%, Os. im. I.J. Paderewskiego 90,9%, Os. im. A. Zgrzebnioka 94,1%), **zadaszenia brakuje w 30,4%** (Os. Tysiąclecie 40,9%, Os. im. I.J. Paderewskiego 9,1%, Os. im. A. Zgrzebnioka 5,9%)
- **ławkę lub inne miejsce odpoczynku – 70,3%** (Os. Tysiąclecie 74,7%, Os. im. I.J. Paderewskiego 65,4%, Os. im. A. Zgrzebnioka 41,2%), **brakuje jej w 29,7% wejść** (Os. Tysiąclecie 25,3%, Os. im. I.J. Paderewskiego 34,6%, Os. im. A. Zgrzebnioka 58,8%)
- **domofon – 68,2%** (Os. Tysiąclecie 54,4%, Os. im. I.J. Paderewskiego 98,0%, Os. im. A. Zgrzebnioka 94,1%), **brakuje go w 31,8%** (Os. Tysiąclecie 45,6%, Os. im. I.J. Paderewskiego 2,0%, Os. im. A. Zgrzebnioka 5,9%)
- **łatwo dostępne skrzynki na listy – 97,9%** (Os. Tysiąclecie 97,5%, Os. im. I.J. Paderewskiego 98,7%, Os. im. A. Zgrzebnioka 100,0%)
- **akcent plastyczny lub inny, podkreślający tożsamość miejsca – 27,3%** (Os. Tysiąclecie 33,2%, Os. im. I.J. Paderewskiego 15,2%, Os. im. A. Zgrzebnioka 11,8%), **a brakuje go w 72,7%** (Os. Tysiąclecie 66,8%, Os. im. I.J. Paderewskiego 84,8%, Os. im. A. Zgrzebnioka 88,2%).

**Pyt. 14. Jak bardzo jest Pan/i zadowolony z poszczególnych udogodnień występujących na osiedlu? Proszę wskazać ocenę używając skali od bardzo zadowolony (1) do bardzo niezadowolony (7).**

**Wayfinding:** wyniki nie przyniosły jednoznacznej oceny tego zagadnienia i tak 17,7% mieszkańców wykazało najwyższy (1) stopień zadowolenia, 19,9% (2) stopień zadowolenia i 18,5% (3) stopień zadowolenia; najczęściej osób 35,7% wskazało najwyższy stopień (1) satysfakcji na Os. im. I.J. Paderewskiego.

**Dostęp na osiedlu dla osób niepełnosprawnych:** ogólnie 21,9% mieszkańców wykazało (4) stopień zadowolenia, który plasuje się już w granicach niskiej satysfakcji (Os. Tysiąc-

lecie 23,0%, Os. im. I.J. Paderewskiego 18,1%, Os. im. A. Zgrzebnioka 25,7%). Przy-  
puszczać także należy, że w większości przypadków na to pytanie odpowiedzieli ludzie  
zdrowi.

**Pyt. 24 B. Jakich elementów szczególnie brak w strefie wejścia i dojścia do budynku?**

W odpowiedzi na to pytanie (co pokrywa się z wynikami badań autorki w zakresie Projek-  
towania uniwersalnego) zauważono, że **najbardziej brakuje mieszkańcom podjazdów  
dla wózków – 8,3%** (Os. Tysiąclecie 11,5%, Os. im. I.J. Paderewskiego 1,3%, Os. im. A.  
Zgrzebnioka 3,2%).

**Kryterium: Estetyczna i użytkowa jakość przestrzeni osiedlowych**

**Pyt. 14. Jak bardzo jest Pan/i zadowolony z poszczególnych udogodnień występują-  
cych na osiedlu? Proszę wskazać ocenę używając skali od bardzo zadowolony (1) do  
bardzo niezadowolony (7).**

**Zagospodarowanie terenów wewnętrznych osiedla:** 33,4% mieszkańców wykazało (2)  
stopień zadowolenia (Os. Tysiąclecie 34,7%, Os. im. I.J. Paderewskiego 30,4%, Os. im.  
A. Zgrzebnioka 31,4%).

**Wyniki badań, które mogą być wykorzystane do tworzenia scenariuszy  
rozwojowych dla badanych osiedli**

Oprócz przedstawionych wyników badań, również wskaźniki podane poniżej mogą być  
pomocne w tworzeniu scenariuszy rozwojowych dla poszczególnych osiedli mieszkaniowych.

**Zarządzanie osiedlem**

**Pyt. 17. Skąd zwykle czerpie Pan/-i najwięcej informacji o tym, co dzieje się na wa-  
szym osiedlu? Najwięcej informacji mieszkańcy zyskują z prasy osiedlowej – 50,6%**  
(Os. Tysiąclecie 54,0%, Os. im. I.J. Paderewskiego 48,1%, Os. im. A. Zgrzebnioka  
22,9%).

**Pyt. 63. Czy w ciągu ostatniego roku załatwiał/a Pan/i coś w biurach waszej Spół-  
dzielni Mieszkaniowej lub Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej?**

W ciągu zeszłego roku (2011) 63,4% mieszkańców załatwiało sprawy w biurach admi-  
nistracji osiedla (Os. Tysiąclecie 66,8%, Os. im. I.J. Paderewskiego 55,8%, Os. im.  
A. Zgrzebnioka 57,6%).

**Pyt. 64. Jeżeli tak, to czy był/a Pan/i zadowolona ze sposobu obsługi Pana/i  
przez pracowników waszej osiedlowej administracji?**

71,9% było zadowolonych ze sposobu obsługi w administracji osiedla (Os. Tysiąclecie  
70,4%, Os. im. I.J. Paderewskiego 77,6%, Os. im. A. Zgrzebnioka 61,5%).

## Kondycja ekonomiczna mieszkańców osiedli

**Pyt. 54. Czy w ciągu ostatniego roku twoja rodzina potrzebowała wsparcia finansowego od opieki społecznej?**

88,1% respondentów odpowiedziało, że nie korzystało z takiej pomocy (Os. Tysiąclecie 89,6%, Os. im. I.J. Paderewskiego 85,6%, Os. im. A. Zgrzebnioka 82,9%). Wynik ten wskazuje na dobrą kondycję ekonomiczną mieszkańców osiedli, co niweluje zagrożenie degradacją budynków i mieszkań spowodowaną niepłaceniem czynszów. Równocześnie jednak wywiady przeprowadzone w zarządach osiedli (wg spisu bibliograficznego) wskazały, że oczywiście istnieją osoby, które zalegają z płacaniem czynszu, nie jest to jednak problem nagminny.

## Partycypacja

**Pyt. 61. W jakim stopniu jako mieszkaniec miasta Pan/i ma wpływ na sprawy:**

**Osiedla:** 39,7% respondentów odpowiedziało, że ma mały wpływ (Os. Tysiąclecie 41,4%, Os. im. I.J. Paderewskiego 34,0%, Os. im. A. Zgrzebnioka 45,7%), a 54,5% respondentów odpowiedziało, że nie ma wpływu w ogóle (Os. Tysiąclecie 41,4%, Os. im. I.J. Paderewskiego 64,7%, Os. im. A. Zgrzebnioka 54,3%).

**Miasta:** 66,0% respondentów odpowiedziało, że nie ma wpływu w ogóle (Os. Tysiąclecie 60,5%, Os. im. I.J. Paderewskiego 77,8%, Os. im. A. Zgrzebnioka 77,1%). Ciekawe jest także, że mieszkańcy nie opowiedzieli się za zmianą tych wyników.

**Pyt. 62. A jaki wpływ chciałby Pan/i mieć na sprawy?**

**Osiedla:** 57,8% osób odpowiedziało, że taki jak ma (Os. Tysiąclecie 63,6%, Os. im. I.J. Paderewskiego 46,1%, Os. im. A. Zgrzebnioka 42,9%).

**Miasta:** 61,0% osób odpowiedziało, że taki jak ma (Os. Tysiąclecie 65,4%, Os. im. I.J. Paderewskiego 53,2%, Os. im. A. Zgrzebnioka 45,7%).

Jak mówią wyniki badań, mieszkańcy nie opowiadają się za zbyt dużą partycypacją społeczną ani w swoje osiedle ani miasto. Przypuszczać można, że za taki stan rzeczy odpowiada jeszcze system nakazowy PR-uL oraz ciągły brak pozytywnych wzorców społecznych.

## Struktura wieku

Mieszkańcy Os. im. Tysiąclecia: wiek 18-24 lata: 17,4%, 25-59 lat: 41,9%, 60-100 lat: 40,7%

Mieszkańcy Os. im. I.J. Paderewskiego: wiek 18-24 lata: 11,8%, 25-59 lat: 49,7%, 60-100 lat: 38,6%

Mieszkańcy Os. im. A. Zgrzebnioka: wiek 18-24 lata: 8,8%, 25-59 lat: 47,1%, 60-100 lat: 44,1%.

# WSPÓŁCZESNA JAKOŚĆ SPÓŁDZIELCZEJ PRZESTRZENI OSIEDLOWEJ W ŚWIETLE ZASAD ROZWOJU ZRÓWNOWAŻONEGO NA WYBRANYCH PRZYKŁADACH

## Streszczenie

Przedmiotem monografii jest jakość przestrzeni urbanistycznych spółdzielczych osiedli mieszkaniowych w Polsce, które powstały przed okresem transformacji ustrojowej, czyli przed 1989 rokiem. Zmiana systemu ustrojowego w Polsce z jednej strony przyczyniła się do wyzwolenia przestrzeni osiedlowych z ram zaleceń normatywnych i infrastrukturalnych, a z drugiej zrodziła nowe potrzeby.

Wielkie zespoły mieszkaniowe powstały również przed określeniem zasad rozwoju zrównoważonego (1987), który obecnie uznaje się za wyznacznik współczesnej jakości życia. Dogmat ten przyjęto więc za podstawę niniejszej publikacji i według niego przeprowadzono analizy badawcze. Przestrzeń osiedlowa przebadana została więc z następujących punktów widzenia:

- ekologicznego: energooszczędność, komunikacja zbiorowa, trasy rowerowe, segregacja odpadów,
- ekonomicznego: energooszczędność (termomodernizacje),
- społeczno-kulturowego: kompozycja urbanistyczna osiedla wraz z subkryteriami, parkingi, zieleń wraz z subkryteriami, place zabaw dla dzieci i tereny rekreacji dla osób dorosłych, infrastruktura osiedlowa, design out crime (miejsca przyjazne i nieprzyjazne w przestrzeni osiedlowej), universal design (bariery strukturalne i niestrukturalne) oraz estetyczna jakość przestrzeni osiedlowej.

Autorka skonstruowała narzędzie badawcze pomocne do tego typu analiz jakościowych: **audyt urbanistyczny przestrzeni osiedlowych** bazujący na III etapach badawczych: presja-stan-reakcja, gdzie na etapie II stan dużą uwagę poświęcono analizie z zakresu projektowania uniwersalnego, dotyczącej strukturalnych i niestrukturalnych barier w przestrzeniach osiedlowych, która może być traktowana jako składnik audytu lub niezależne narzędzie.

Przeprowadzone analizy pozwoliły na sformułowanie kierunków modernizacyjnych dla administracji spółdzielni mieszkaniowych oraz zasad ich finansowania.

Kończącą część pracy poświęcono kierunkom modernizacyjnym istniejących osiedli blokowych oraz sformułowaniu strategii rozwojowych dla tego typu osiedli.

Główne badania przeprowadzono w ramach polsko-niemieckiego projektu badawczego UE7/Rar-3/2011, pt.: *Wczoraj, dziś i jutro polskich i niemieckich wielkich osiedli mieszkaniowych. Studium porównawcze modeli rozwoju urbanistycznego i ich akceptacji na przykładzie Katowic i Lipska*, współfinansowanego przez Polsko-Niemiecką Fundację na Rzecz Nauki.



# MODERN QUALITY OF THE SPACE OF COOPERATIVE HOUSING ESTATES IN VIEW OF THE SUSTAINABLE DEVELOPMENT PRINCIPLES – CASE STUDIES

## Abstract

The scope of the dissertation is the quality of the urban space of Polish cooperative housing estates constructed before the economic and social transition, i.e. before 1989. On the one hand, the economic and social changes triggered the liberation of the space of the estates from normative and infrastructure constraints, on the other one, evoked new needs and requirements.

Big cooperative housing estate emerged before the propagation of the principles of Sustainable Development (1987), which are nowadays considered as determinants of the modern quality of life. Hence, they were assumed as the bases of the dissertation and reference for the conducted analyses. The space of the estates was investigated from the following points of view:

- ecological: energy-efficiency, public transport, bicycle routes, waste separation,
- economic: energy-efficiency (thermal modernizations)
- social and cultural: urban layout of the estates with the sub-criteria, playgrounds for children, parking lots, recreation areas for adults, infrastructure, design out crime (friendly and unfriendly zones in the space of the estate), universal design (structural and non-structural barriers) and aesthetic quality of the space of the estate.

The one research tool devised by the author facilitate such quality analyse:

Urban audit of the space of cooperative hosting estates based on III stages of research: pressure-state-reaction, where on the stage state a lot of attention were paid to the Universal design involving analyses of structural and non-structural barriers encountered in the space of cooperative housing estates, which may be treated as the audit component or as an independent tool.

On the grounds of the analyses directions of modernization and funding rules were designated for the administration of the estates.

The final part of the dissertation is focused on the issue of modernization schemes of existing block estates and formulation the development strategies for this type of housing.

The basic studies were made under the framework of UE7/Rar-3/2011 research project: *the post, present and future of Polish and German large housing estates. Comparative study of urban development models and their approval – examples of Katowice and Leipzig* co-financed by the Polish-German Foundation for Science.

**WYDAWNICTWO POLITECHNIKI ŚLĄSKIEJ**

**ul. Akademicka 5, 44-100 Gliwice**

**tel. (32) 237-13-81, faks (32) 237-15-02**

**[www.wydawnictwopolitechniki.pl](http://www.wydawnictwopolitechniki.pl)**

**Sprzedaż i Marketing**

**tel. (32) 237-18-48**

**[wydawnictwo\\_mark@polsl.pl](mailto:wydawnictwo_mark@polsl.pl)**

Nakł. 100 + 45

Ark. wyd. 30

Ark. druk. 42

Papier offset 70x100,80 g

Oddano do druku 28.02.2014 r.

Podpisano do druku 28.02.2014 r.

Druk ukończono w marcu 2014 r.

Wydrukowano w Zakładzie Graficznym Politechniki Śląskiej w Gliwicach

ul. Łużycka 24, tel. (32) 231-54-18

zam. 39/14

## **Książki Wydawnictwa Politechniki Śląskiej można nabyć w księgarniach:**

---

### **GLIWICE**

- ◆ Księgarnia WYDAWNICTWA Pol.Śl. - Wydział Górniczy, ul. Akademicka 2 (32-237-17-87)
- ◆ „MERCURIUS”, ul. Prymasa S. Wyszyńskiego 14 b (32) 230-47-22

### **BIAŁYSTOK**

- ◆ Dom Książki (Księgarnia Naukowo-Techniczna, ul. Lipowa 43 (85-742-02-25)

### **BYTOM**

- ◆ Hurtownia Książki Technicznej „EWA”, ul. Piekarska 96/13 (32-281-18-18)

### **GDAŃSK**

- ◆ „EKO-BIS”, ul. Dyrekcyjna 6 (58-305-28-53)
- ◆ PWN – ul. Narutowicza 11/12 (58-347-11-25), 507-153-408

### **KATOWICE**

- ◆ "Hirudina" Bartłomiej Dudek, księgarnia – antykwariat, ul. Ks. Bednorza 14, (32-352-04-48, gg: 4055893)

### **KRAKÓW**

- ◆ Punkt Sprzedaży WND – AGH, Al. Mickiewicza 30 (12-634-46-40)

### **ŁÓDŹ**

- ◆ Hurtownia „BIBLIOFIL”, ul. Jędrowizna 9a (42-679-26-77)
- ◆ Hurtownia „CYGI”, ul. Skierniewicka 3/5

### **POZNAŃ**

- ◆ Księgarnia „Akademicka”, ul. Piotrowo 3 (61-665-23-24)
- ◆ Księgarnia Akademii Ekonomicznej (ekonomia, zarządzanie), ul. Powstańców Wielkopolskich 16 (61-854-31-48)
- ◆ Super Siódemka, ul. Oplotki 23, (61-639-79-50)

### **RYBNIK**

- ◆ „ORBITA”, ul. Rynek 12

### **WARSZAWA**

- ◆ Studencka – ul. Polna 13, pawilon 7 i 8 (obok PW) (22-628-77-58)
- ◆ Ekonomiczna - LEKI - ul. Grójecka 67 (22-666-98-02)
- ◆ Dom Wydawniczy MEDIUM - ul. Karczewska 18, (22-512-60-62)
- ◆ Księgarnia Akademicka OW PW, ul. Plac Politechniki 1 (22-234-61-44)

Przedmiotem monografii jest jakość przestrzeni urbanistycznych spółdzielczych osiedli mieszkaniowych w Polsce, które powstały przed okresem transformacji ustrojowej, czyli przed 1989 rokiem. Zmiana systemu ustrojowego w Polsce z jednej strony przyczyniła się do wyzwolenia przestrzeni osiedlowych z ram zaleceń normatywnych i infrastrukturalnych, a z drugiej zrodziła nowe potrzeby. Wielkie zespoły mieszkaniowe powstały również przed określeniem zasad rozwoju zrównoważonego (1987), który obecnie uznaje się za wyznacznik współczesnej jakości życia. Dogmat ten przyjęto więc za podstawę pracy i według niego przeprowadzono analizy badawcze.

Przestrzeń osiedlowa przebadana została z następujących punktów widzenia:

- ekologicznego,
- ekonomicznego,
- społeczno-kulturalnego.

Wnioski uzyskane z badań wykorzystano do sformułowania kierunków modernizacyjnych dla spółdzielni mieszkaniowych lub innych zarządców osiedlowych oraz ekonomicznej strony zagadnienia. Powstała w ten sposób publikacja adresowana jest do urbanistów i architektów, zarówno praktyków, jak i dydaktyków, zarządców spółdzielni mieszkaniowych, ale także deweloperów oraz decydentów miejskich, czyli wszystkich, którzy mają wpływ na kształtowanie przestrzeni społeczno-mieszkaniowej w polskich miastach, aby potrafili budować ją zgodnie z oczekiwaniem i troską o jej wysoką jakość, dostępną dla wszystkich użytkowników.

#### Słowa kluczowe:

- spółdzielcze osiedla mieszkaniowe
- jakość przestrzeni urbanistycznych
- rozwój zrównoważony
- projektowanie uniwersalne

**ISBN 978-83-7880-139-9**

**Wydawnictwo Politechniki Śląskiej**  
44-100 Gliwice, ul. Akademicka 5  
tel.(32) 237-13-81, faks (32) 237-15-02  
www.wydawnictwopolitechniki.pl  
**Dział Sprzedaży i Reklamy**  
tel.(32) 237-18-48  
e-mail: wydawnictwo\_mark@polsl.pl