REGION - MIASTO - WIEŚ

Praca zbiorowa pod redakcją
Agaty TWARDOCH

MIESZKAĆ W MIEŚCIE
SPRAWY MIESZKANIOWE

Tom 1

WYDAWNICTWO POLITECHNIKI ŚLĄSKIEJ

MONOGRAFIA

GLIWICE 2015

REGION - MIASTO - WIEŚ

Praca zbiorowa pod redakcją
Agaty TWARDOCH

MIESZKAĆ W MIEŚCIE

SPRAWY MIESZKANIOWE

Tom 1

WYDAWNICTWO POLITECHNIKI ŚLĄSKIEJ
GLIWICE 2015

Opiniodawcy
Dr hab. inż. arch. Grażyna DĄBROWSKA-MILEWSKA, prof. nzw. Politechniki Białostockiej
Dr hab. inż. arch. Robert IDEM

Kolegium redakcyjne
REDAKTOR NACZELNY – Prof. dr hab. inż. Andrzej BUCHACZ
REDAKTOR DZIAŁU – Dr hab. inż. arch. Beata KOMAR
SEKRETARZ REDAKCJI – Mgr Roma ŁOŚ

Komitet naukowy
1. Prof. dr hab. inż. arch. Krzysztof Gasidło, Przewodniczący, Politechnika Śląska
2. Prof. dr hab. inż. arch. Sławomir Gzell, Politechnika Warszawska
3. Prof. dr hab. inż. arch. Zbigniew Kamiński, Politechnika Śląska
4. Prof. dr hab. Andrzej Klasik, Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach
5. Prof. dr hab. Florian Kuźnik, Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach
6. Prof. dr hab. inż. arch. Piotr Lorens, Politechnika Gdańska
7. Prof. dr hab. inż. arch. Robert Masztalski, Politechnika Wrocławska
8. Prof. dr hab. Marek Szczepański, Uniwersytet Śląski
9. Prof. dr hab. inż. arch. Grażyna Schneider-Skalska, Politechnika Krakowska
10. Prof. dr hab. inż. arch. Adam Szymski, Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny

Komitet organizacyjny
1. Przewodniczący: prof. dr hab. inż. arch. Krzysztof Gasidło
2. Dr hab. inż. arch. Michał Stangel
3. Dr inż. arch. Tomasz Bradecki
4. Dr inż. arch. Agata Twardoch

Projekt okładki
Tomasz LAMORSKI

Grafika na okładce
Dr inż. arch. Agata TWARDOCH

ISBN 978-83-7880-336-2

© Copyright by
Wydawnictwo Politechniki Śląskiej
Gliwice 2015

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
Polska Izba Książki

SPIS TREŚCI

WSTĘP 9

CZĘŚĆ 1. JAKOŚĆ I FORMA ŚRODOWISKA MIESZKANIOWEGO

Jakość przestrzeni zabudowy mieszkaniowej w mieście
Marzena BANACH 17

Modernistyczne zespoły mieszkaniowe Zakopanego. Geneza i problemy współczesne
Agata BENTKOWSKA 29

Wille, bloki czy hybrydy? Jak mieszkać w mieście XXI wieku?
Ryszard NAKONIECZNY 39

Wpływ odnowy miejskiej na wartość rynkową nieruchomości mieszkaniowych
Sławomir PALICKI, Izabela RĄCKA 49

Diagnoza przestrzenno-funkcjonalna krakowskich osiedli Olsza II i Ugorek
Grażyna SCHNEIDER-SKALSKA, Justyna KOBYLARCZYK 71

CZĘŚĆ 2. POLITYKA I PROGRAMY MIESZKANIOWE

Działania władz publicznych na mieszkaniowych terenach „zamrożonych”. Przypadek Częstochowy
Krzysztof GASIDŁO, Marek JANIK 87

Dom dostępny – kształtowanie środowiska zamieszkania w warunkach zrównoważonego rozwoju
Dariusz GAWEŁ 99

Ocena jakości środowiska zamieszkania jako element polityki mieszkaniowej Szwajcarii
Jakub HECIAK 111

Realizacja polityki mieszkaniowej dotyczącej budownictwa komunalnego
na przykładzie osiedli mieszkaniowych w Krakowie
Bartłomiej HOMIŃSKI 123

CZĘŚĆ 3. STUDIA PRZYPADKÓW I BADANIA *IN SITU*

Duński model rozwoju współczesnego mieszkalnictwa na przykładzie Ørestad –
nowej dzielnicy Kopenhagi
Przemysław BIGAJ 137

Osiedle TAZ w Zawierciu dzisiaj i jutro
Elżbieta BŁESZYŃSKA 151

Mieszkać w mieście – problematyka lokalizacji miejsca zamieszkania
na przykładzie Gliwic
Tomasz BRADECKI, Michał STANGEL, Agata TWARDOCH 163

Przekształcenia struktur mieszkalnych w małych miastach Wielkopolski.
Wyzwania i zagrożenia
Rafał GRACZYK 183

CONTENTS

PREFACE....9

PART 1. QUALITY AND FORM OF HOUSING ENVIRONMENT

The quality of residential space in the city
Marzena BANACH....17

Podhale region in the context of Zakopane's modernism and new housing estates in the Zakopane city
Agata BENTKOWSKA....29

Villas, residential blocks or hybrids? How to live in the city of the twenty first century?
Ryszard NAKONIECZNY....39

The impact of urban renewal on the market value of residential properties
Sławomir PALICKI, Izabela RĄCKA....49

Spatial and functional diagnosis of Cracow's estate Olsza II and Ugorek
Grażyna SCHNEIDER-SKALSKA, Justyna KOBYLARCZYK....71

PART 2. HOUSING POLICIES AND PROGRAMS

Handling with the „frozen areas". The case of Częstochowa
Krzysztof GASIDŁO, Marek JANIK....87

Affordable house – shaping the housing environment in terms of sustainable development
Dariusz GAWEŁ....99

System of evaluation of the housing environment as a part of Swiss housing policy
Jakub HECIAK....111

Implentation of the communal housing policy on the ex ample of housing complex in Cracow
Bartłomiej HOMIŃSKI 123

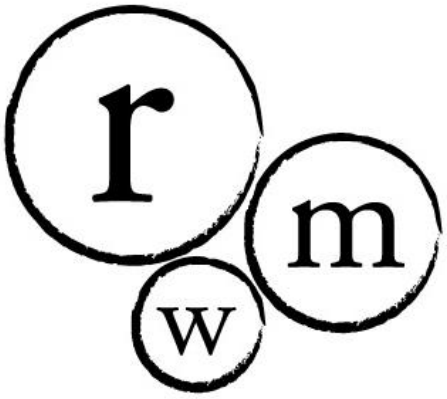
PART 3. CASE STUDIES AND In Situ RESEARCH

Danish model of the development of modern housing illustrated with an example of ørestad – the new district of Copenhagen
Przemysław BIGAJ 137

Taz in Zawiercie today and tomorrow
Elżbieta BŁESZYŃSKA 151

To live in the city – the issue of the residence location, at the example of Gliwice city
Tomasz BRADECKI, Michał STANGEL, Agata TWARDOCH 163

Transformation of residential structures in the small towns of Wielkopolska – challenges and threats
Rafał GRACZYK 183



region - miasto - wieś

I Konferencja Katedry
Urbanistyki
i Planowania Przestrzennego
Wydziału Architektury
Politechniki Śląskiej

MIESZKAĆ W MIEŚCIE to tytuł pierwszej konferencji z cyklu **RMW – Region, Miasto, Wieś**, która odbyła się w dniach 16-17 października 2014 roku, a podczas której poruszono zagadnienia związane ze współczesnym mieszkalnictwem. Dynamiczne zmiany społeczne i gospodarcze powodują pojawianie się wielu problemów, które szeroko rozumiana urbanistyka musi rozpoznać, przewidzieć ich skutki, próbować wskazać rozwiązania – także w zakresie tworzenia przestrzeni dla mieszkania.

Do najważniejszych obszarów problemowych związanych z mieszkalnictwem należą:

- zmiana modelu rodziny i typu gospodarstwa domowego,
- zmiana stylu życia, starzenie się społeczeństwa, migracje,
- niejasna polityka mieszkaniowa władz publicznych,
- słaba kontrola władz publicznych nad zagospodarowaniem przestrzeni.

W Polsce, zdaniem wielu, ciągle mamy za mało mieszkań – jednocześnie około siedem procent lokali pozostaje niezamieszkanych. Dobrze widoczne są setki nowych, luksusowych osiedli mieszkaniowych, a jednocześnie ponad dziesięć procent mieszkań nie spełnia podstawowych standardów (wg Spisu Powszechnego z 2011 roku). Od wielu lat niepokój budzi gwałtowna i chaotyczna suburbanizacja i rozlewanie się miast, a równocześnie miasta niewiele robią dla poprawienia jakości przestrzeni mieszkalnych w śródmieściach. Te i inne paradoksy prowokują do stawiania pytań o przyczyny tego stanu rzeczy i o propozycje rozwiązań zauważonych problemów.

WSTĘP

Pierwszy tom monografii będącej rezultatem konferencji naukowej MIESZKAĆ W MIEŚCIE, pod tytułem SPRAWY MIESZKANIOWE, poświęcamy zagadnieniom związanym z mieszkalnictwem. Samą tematykę trudno nazwać nową, jednak problem mieszkaniowy, zarówno z punktu widzenia technicznego, społecznego, jak i administracyjnego, wymaga stałych zabiegów – zmienny powinien natomiast być ich profil. Nawet w krajach, w których udało się rozwiązać problem mieszkaniowy na poziomie statystycznym, tj. ogólna liczba mieszkań jest wystarczająca przy uwzględnieniu liczby gospodarstw domowych, pozostają kwestie związane z dostępnością i jakością mieszkań. Pojawiają się nowe problemy powiązane ze zmieniającymi się wymogami energooszczędności czy ze zmianami w modelu społeczeństwa, które oddziałują na sytuację mieszkaniową. W trybie ciągłym następuje także naturalna degradacja technicznej tkanki mieszkaniowej. Dlatego sprawy mieszkaniowe należy uznać za ciągle aktualne.

W pierwszym tomie monografii poruszamy trzy główne zagadnienia tematyczne, zaprezentowane w trzech odpowiadających im częściach:

1. JAKOŚĆ I FORMA ŚRODOWISKA MIESZKANIOWEGO.
2. POLITYKA I PROGRAMY MIESZKANIOWE.
3. STUDIA PRZYPADKÓW I BADANIA *IN SITU*.

JAKOŚĆ I FORMA

Rola jakości architektury mieszkaniowej i środowiska mieszkaniowego wydaje się niedoceniana i marginalizowana w debacie na temat problemu mieszkaniowego w Polsce. Tymczasem nieprawdą jest, by w okresie niedoboru mieszkań pomijanie kwestii jakości zabudowy mieszkaniowej było uzasadnione niewystarczającymi środkami finansowymi. Jakość zabudowy mieszkaniowej decyduje o jej trwałości nie tylko ze względu na użyte materiały – mniej podatne na eksploatację i działanie czasu, lecz także w związku z odbiorem społecznym – zabudowa o dobrej jakości może być składową budowania wizerunku i tożsamości osiedla, dzielnicy i miasta[1]. Przy tym należy zaznaczyć, że jakość nie jest tożsama z większą kosztochłonnością i może być podnoszona przy obecnym poziomie wydatków. W rozdziale pierwszym,

[1] *Chcemy*, *aby nasze domy były piękne i użyteczne. Dom tylko użyteczny, pozbawiony walorów estetycznych, zawiera wartość czasową i ulotną. Można go zburzyć lub przebudować.* ***Domy piękne są trwałe***, Chmielewski 1996, s. 8.

pt. *Jakość przestrzeni zabudowy mieszkaniowej w mieście*[2], poszukuje się znaczenia jakości zabudowy mieszkaniowej w kontekście trendu dezurbanizacji oraz prezentuje się dobre przykłady, w których troska o jakość przestrzeni leży u podstaw inwestycji. W szeroko cytowanym badaniu na temat relacji trwałości (a także jakości) zabudowy mieszkaniowej oraz procesu upadku miejskości (ang. urban decline) [Gleaser, Gyourko, 2001] Edward L. Glaser (Harward Unversity, National Bureau of Economic Research) oraz Joseph Gyourko (University of Pennsylvania) dowodzą, że w procesie związanym – w dużym skrócie – z nadreprezentacją mieszkańców, o niskim kapitale społecznym, dla których szybko starzejąca się zabudowa jest atrakcyjna ze względu na cenę nabycia, mała trwałość zabudowy mieszkaniowej prowadzi do stopniowego upadku miejskości i degradacji miasta. Zbliżone wnioski, wypływające z badań przeprowadzonych na gruncie polskim, zaprezentowano w rozdziale czwartym, pt. *Wpływ odnowy miejskiej na wartość rynkową nieruchomości mieszkaniowych*[3], który dotyczy ekonomicznego ujęcia problematyki odnowy miejskiej. Uwzględnianie jakości zabudowy jako istotnego czynnika przy ocenie zabudowy mieszkaniowej wymaga wypracowania metod badania jakości zabudowy, którym poświęcony jest piąty rozdział monografii, pt. *Diagnoza przestrzenno-funkcjonalna krakowskich osiedli Olsza II i Ugorek*"[4]. Autorki rozdziału na podstawie autorskiej metody oceny porównują jakość zabudowy dwóch krakowskich osiedli. Zaprezentowana metoda może być z powodzeniem stosowana w innych przypadkach oceny jakości zabudowy wielkich osiedli.

Kwestia formy zabudowy mieszkaniowej, która nie może zostać pominięta w kontekście rozważań na temat jakości, jest częstym tematem rozpraw architektów, znacznie mniej uwagi przywiązuje się do niej jednak podczas dyskusji interdyscyplinarnych. W rozdziale drugim, pt. *Region Podhala w kontekście modernizmu zakopiańskiego i nowej zabudowy apartamentowej miasta*[5], poruszane są kwestie formy nowej podhalańskiej architektury mieszkaniowej w odniesieniu do historycznych i kulturowych wzorców oraz do jakości przestrzennej rejonu Podhala. W przedostatnim rozdziale pierwszej części, pt. *Wille bloki czy hybrydy? Jak mieszkać w mieście XXI wieku?*[6], poszukuje się natomiast optymalnej formy zabudowy mieszkaniowej dla współczesnego miasta, dla którego zarówno forma domu jednorodzinnego, jak i prefabrykowanego bloku wdaje się niewystarczająca.

POLITYKA I PROGRAMY MIESZKANIOWE

Kwestia mieszkaniowa jest wielowymiarowa: związana z lokalizacją oraz z aspektami architektonicznymi, fizycznymi, ekonomicznymi, społecznymi, medycznymi,

[2] M. Banach: „Jakość przestrzeni zabudowy mieszkaniowej w mieście".
[3] S. Palicki, I. Rącka: „Wpływ odnowy miejskiej na wartość rynkową nieruchomości mieszkaniowych".
[4] G. Schneider-Skalska, J. Kobylarczyk: „Diagnoza przestrzenno-funkcjonalna krakowskich osiedli Olsza II i Ugorek".
[5] A. Bentkowska-Mitana: „Region Podhala w kontekście modernizmu zakopiańskiego i nowej zabudowy apartamentowej miasta".
[6] R. Nakonieczny: „Wille bloki czy hybrydy? Jak mieszkać w mieście XXI wieku?".

psychologicznymi i finansowymi. Wobec tego polityka mieszkaniowa to o wiele więcej niż „budowa domów" [Caves, Cullingworth, 2008, s. 268]. Przy takiej wielowątkowości oczywista wydaje się potrzeba wsparcia procesów z zakresu mieszkalnictwa ze strony władz publicznych. Poza oczywistym wsparciem gorzej uposażonej części społeczeństwa, które wydaje się konieczne w kontekście spójności miast, wielowątkowość spraw mieszkaniowych wymaga niezbędnej koordynacji. Rola polityki mieszkaniowej powinna być zatem związana zarówno z ilościowym, jak i jakościowym problemem mieszkaniowym, a prowadzona polityka mieszkaniowa powinna być holistyczna i komplementarna. Odpowiednio prowadzona polityka mieszkaniowa powinna obejmować wszystkie 10 poniżej wymienionych aspektów, które dla czytelności można uszeregować w trzech grupach tematycznych [por. Twardoch 2010, s. 150]:

- aspekty podmiotowe:
  1) cele polityki mieszkaniowej,
  2) analizy stanu istniejącego i potrzeb mieszkaniowych,
  3) budownictwo socjalne/komunalne,
  4) jakość – wymogi i kontrola;
- aspekty przedmiotowe:
  1) lokalizacja terenów mieszkaniowych,
  2) przeznaczenie terenów mieszkaniowych,
  3) powiązania terenów mieszkaniowych z innymi funkcjami;
- aspekty kontekstowe:
  1) zasoby istniejące: adaptacja i regeneracja,
  2) polityka mieszkaniowa a ochrona środowiska,
  3) segregacja przestrzenna społeczeństwa.

W drugiej części monografii zostały poruszone kwestie związane ze wszystkimi trzema grupami aspektów polityki mieszkaniowej. Do pierwszej z wymienionych grup, do aspektów podmiotowych polityki mieszkaniowej, odnosi się rozdział *Realizacja polityki mieszkaniowej w zakresie budownictwa komunalnego na przykładzie osiedli mieszkaniowych w Krakowie*[7], w którym przedstawiono wyniki badań na krakowskich komunalnych osiedlach mieszkaniowych. Również do pierwszej grupy aspektów: jakość – wymogi i kontrola, odnosi się autor rozdziału *Ocena jakości środowiska zamieszkania elementem polityki mieszkaniowej Szwajcarii*[8], w którym zaprezentowano przegląd możliwości uwzględnienia kwestii jakościowych w procesie powstawania mieszkaniowej zabudowy z sektora dostępnego. Przykład został zaczerpnięty ze Szwajcarii, ale odmienna sytuacja gospodarcza kraju nie wyklucza możliwości czerpania z opisanych wzorców. W rozdziale pt. *Działania władz publicznych na*

[7] B. Homiński: „Realizacja polityki mieszkaniowej w zakresie budownictwa komunalnego na przykładzie osiedli mieszkaniowych w Krakowie".
[8] J. Heciak: „Ocena jakości środowiska zamieszkania elementem polityki mieszkaniowej Szwajcarii".

mieszkaniowych terenach zamrożonych. Przypadek Częstochowy[9] opisano schemat działań władz Częstochowy w ramach drugiej grupy – aspektów przedmiotowych polityki mieszkaniowej: przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową. Do trzeciej grupy zagadnień odnosi się natomiast rozdział 6 pt. *Dom dostępny – kształtowanie środowiska zamieszkamia w warunkach zrównoważonego rozwoju*[10], w którym poszukuje się możliwych i pożądanych związków pomiędzy koncepcją taniego domu dostępnego a wymogami zrównowazonego rozwoju, w tym ochrony środowiska.

STUDIA PRZYPADKÓW I BADANIA *IN SITU*

Studium przypadku jest rodzajem badania jakościowego, które przy użyciu wielu metod badawczych opisuje konkretny przypadek. Mimo że studium przypadku jako metoda badań naukowych ma wielu krytyków wskazujących na małą przydatność dla generalizowania wniosków, autorzy związani z badaniami z zakresu architektury, urbanistyki, planowania przestrzennego i innych nauk nastawionych na praktykę [Johansson, 2003, s. 3] wskazują, że w wypadku tych dziedzin studium przypadku ma wyjątkowo duże znaczenie poznawcze. Faktem jest, że pewne problemy naukowe, szczególnie te o charakterze poznawczym [por. Wójcik, 2013], najlepiej opisują studia przypadku, które mogą pozwolić na poznanie okoliczności występowania danego zjawiska, odkrycie przyczyn i zależności pomiędzy różnymi zjawiskami.

W trzeciej części monografii zaprezentowano 4 badnia odrębnych przypadków z dziedziny architektury mieszkaniowej. Pierwszy w tej części rozdział dotyczy szczegółowego opisu dobrej praktyki w tworzeniu nowych dzielnic mieszkaniowych na przykładzie Ørestad w Kopenhadze[11]. Drugi rozdział stanowi opis koncepcji modernizaji i rewaloryzacji zabytkowego osiedla TAZ w Zawierciu[12]. Ponieważ autorka rozdziału była także autoką koncepcji zagospodarowania kompleksowej rewitalizacji osiedla w celu pozyskania środków unijnych, w rozdziale przedstawiono wiele cennych uwag zarówno na temat samego osiedla: jego stanu obecnego i historii, jak i na temat metody tworzenia tego typu dokumentów programowych. W rozdziale pt. *Przekształcenia struktur mieszkalnych w małych miastach Wielkopolski – wyzwania i zagrożenia* przedstawiono podsumowanie badań nad istniejącą zabudową mieszkaniową w małych miastach i nad jej podatnością na zmiany.

[9] K. Gasidło, M. Janik: „Działania władz publicznych na mieszkaniowych terenach zamrożonych. Przypadek Częstochowy".
[10] D. Gaweł: „Dom dostępny – kształtowanie środowiska zamieszkamia w warunkach zrównoważonego rozwoju".
[11] P. Bigaj: „Duński model rozwoju współczesnego mieszkalnictwa na przykładzie Ørestad – nowej dzielnicy Kopenhagi".
[12] E. Błeszyńska: „Osiedle TAZ w Zawierciu dzisiaj i jutro".

W trzeciej części monografii znalazł się także najbardziej osobisty z rozdziałów[13] zawartych w niniejszej publikacji, dotyczący mieszkania w Gliwicach. Autorzy rozdziału, trójka adiunktów z Wydziału Architektury Politechniki Śląskiej, postarali się przeanalizować zjawisko mieszkania w Gliwicach nie tylko w kontekście obowiązujących teorii urbanistycznych, lecz także w kontekście przeprowadzonego eksperymentu badawczego dotyczącego zależności pomiędzy miejscem zamieszkania a liczbą i długością podróży.

Bibliografia

1. Caves R., Cullingworth J.B.: Planning in the USA, Taylor & Francis, 2008.
2. Chmielewski J.M.: Teoria urbanistyki w projektowaniu i planowaniu miast. Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa 1996.
3. Glaeser E.L., Gyourko J.: Urban decline and durable housing. National Bureau of Economic Research, 2001.
4. Groat L., Wang D.: Architectural research methods. Wiley, 2013.
5. Johansson R.: Case study methodology, [in:] the International Conference on Methodologies in Housing Research, Stockholm 2003.
6. Twardoch A.: Dostępne budownictwo mieszkaniowe na wybranych przykładach, rozprawa doktorska, Gliwice 2010.

Dr inż. arch. Agata Twardoch

[13] T. Bradecki, M. Stangel, A. Twardoch: „Mieszkać w mieście – problematyka lokalizacji miejsca zamieszkania na przykładzie Gliwic".

JAKOŚĆ I FORMA ŚRODOWISKA MIESZKANIOWEGO

1

Marzena BANACH[14]

1. JAKOŚĆ PRZESTRZENI ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ W MIEŚCIE

1.1. Wprowadzenie

Biorąc pod uwagę organizację miejskiej przestrzeni mieszkaniowej, można w uproszczeniu wyodrębnić jej trzy podstawowe strefy: śródmieście, strefę mieszkaniową oraz przedmieście. Strefa śródmieścia, z uwagi na swoją lokalizację w strukturze miasta oraz silne przenikanie się funkcji i specyfikę zabudowy mieszkaniowej, rządzi się szczególnymi prawami i wymaga odrębnego omówienia. Natomiast pozostałe dwie strefy, stanowiące przedmiot niniejszych rozważań, mają pewne cechy wspólne co do współczesnego sposobu kreowania przestrzeni zabudowy mieszkaniowej. Pojawiająca się wśród urbanistów coraz większa dbałość o środowisko naturalne świadczy nie tylko o wdrażaniu zasady zrównoważonego rozwoju, lecz także o rzeczywistym dostrzeganiu ozdrowieńczego wpływu przyrody na zdrowie i życie ludzi zamieszkujących miasta. Przykłady odmiennego podejścia niż dotychczasowe w kreowaniu przestrzeni miejskiej (także osiedli mieszkaniowych) mogą stanowić coraz to nowsze koncepcje miast, takie jak chociażby „smart-city", „healthy-city" czy „eco-city". Tak zwane smart-city, a więc wizja miasta inteligentnego oparta głównie na rozwoju infrastruktury ICT, ukierunkowana jest także na jakość życia oraz udział obywateli w zarządzaniu miastem. Z kolei w „eco-city" niezmiernie ważne jest środowisko – integralny element miasta – oraz związane z jego ochroną wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii. Istotna jest również ochrona zdrowia mieszkańców miasta, postrzeganych w tej idei nie tylko jako jego beneficjenci, lecz także jako część symbiozy. Nowe trendy w planowaniu przestrzennym są odpowiedzią na współczesne globalne i lokalne problemy miast oraz potrzeby ich potencjalnych mieszkańców. Jeszcze niedawno wiele miast kusiło swoim multifunkcjonalnym organizmem. Od kliku lat jednak jakość przestrzeni do zamieszkania na przedmieściach lub w małych miasteczkach stała się niemalże bezkonkurencyjna w porównaniu z miejską ofertą mieszkaniową. Dzieje się tak za sprawą zmiany priorytetów; rozbudowana infrastruktura i bogata oferta kulturalno-edukacyjna jest nadal atrakcyjna, ale ważniejsze są obecnie zdrowe warunki mieszkaniowe,

[14] Dr inż. arch. Marzena Banach, Politechnika Poznańska, Wydział Architektury.

przestrzeń bogata przyrodniczo, sprzyjająca wypoczynkowi (po pracy np. w zgiełku miejskim) oraz aktywności sportowej. Choć należy wziąć pod uwagę, że u podstaw decyzji o zamieszkaniu w mieście mogą leżeć wyłącznie względy logistyczne (np. lepszy/szybszy/tańszy dojazd do pracy), a nie zamiłowanie do przestrzeni miejskiej. W myśl ustawy[15] przestrzeń ta, odnosząc się do mieszkańców, w sposób szczególny powinna sprzyjać zaspokajaniu ich potrzeb oraz poprawie jakości życia. Stąd coraz częściej powraca się do przekonania, że środowisko przyrodnicze ma bezpośredni wpływ na jakość przestrzeni życiowej mieszkańców miast.

1.2. Jakość przestrzeni w miejskiej zabudowie mieszkaniowej

W ostatnich latach mieszkańcy miast żyją coraz bardziej intensywnie, zmianie uległ ich styl życia, a wraz z nim zmieniły się także kryteria, zgodnie z którymi bardziej pożądane są wyższe standardy mieszkania i jego otoczenia. Wiąże się to z dostępnością terenów umożliwiających obcowanie z przyrodą. Najbliższą namiastką terenu, który może spełniać taką funkcję, jest właśnie przestrzeń rozpościerająca się pomiędzy budynkami zabudowy mieszkaniowej. Oprócz wyposażenia związanego z infrastrukturą niezbędną do funkcjonowania tego typu zabudowy (np. parkingi, ciągi komunikacji pieszej i kołowej, obiekty techniczne, place zabaw etc.), pozostałą część zajmuje zieleń. Jednak materiał roślinny w zabudowie mieszkaniowej przeważnie jest wprowadzany w celu oddzielenia budynków od ciągów komunikacji czy ochrony przed kurzem, wiatrem, hałasem lub nadmiernym nasłonecznieniem; rzadziej niestety jego dobór wynika z chęci dostarcza pozytywnych wrażeń estetycznych czy też zapewnienia mieszkańcom miejsca wypoczynku i zabawy, dlatego też przestrzenie te stanowią słabo wykorzystywany element współtworzący ład przestrzenny miasta.

Niedocenienie ich potencjału znajduje swoje odzwierciedlenie w niektórych badaniach (np. w 2010 roku na złą politykę rozwoju miast wskazuje Główna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna) czy też w analizach przeprowadzonych przez Centrum Badań Jakości Życia[16]. Zebrane dane, jak również zakres, o który pytano ankietowanych, mogą stwarzać wrażenie znikomej świadomości co do wpływu jakości przestrzeni w obrębie zamieszkania na całościową ocenę jakości życia mieszkańców miasta. Ankietowani bowiem podnosili kwestię bezpieczeństwa, działalności różnych służb i urzędów oraz kwestię środowiska. Jednak to ostatnie w tym przypadku rozumiano bardziej jako czystość powietrza, poziom hałasu, czystość i porządek, czystość wód i zaangażowanie się w ochronę środowiska. Szkoda, że pominięto dość istotną w określeniu jakości życia w mieście ocenę samej

[15] Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dn. 27.03.2003 r. z późniejszymi zmianami z dn. 05.02.2015 r. DzU 2015 r., poz.199.
[16] Według Centrum Badań Jakości Życia przy Uniwersytecie im. A. Mickiewicza w Poznaniu, 2006.

przestrzeni zabudowy mieszkaniowej, a więc samych budynków i ich otoczenia – przestrzeni zielonych, które na co dzień są najbliższe użytkownikowi miasta. Sama architektura budynków zabudowy mieszkaniowej jest bardzo zróżnicowana m.in. pod względem stylistycznym, okresu powstawania, jakości rozwiązań estetycznych, standardu, kubatury czy liczby użytkowników, dlatego wymaga odrębnego omówienia. Jednak ważną pozycję w takiej ocenie powinny zajmować tereny wokół owej zabudowy, a więc przestrzeń bezpośrednio okalająca budynki mieszkalne. Na jej jakość składają się przede wszystkim: kompozycja, podział funkcjonalny, dobór elementów małej architektury i detalu, a nadto dobór materiału roślinnego (ilość, jakość, rozmieszczenie). Przeprowadzone przez autorkę badania[17] na wybranych obszarach w obrębie poznańskiego obszaru metro-politalnego wykazały, że miejskie przestrzenie w zabudowie mieszkaniowej stanowią ogromny potencjał krajobrazowo-przyrodniczy, bywają niedoceniane i słabo wykorzystywane. Najniżej oceniono jakość zagospodarowania przestrzeni towarzyszących kamienicom miejskim oraz blokom i wieżowcom, ale częściowo i nowoczesnym osiedlom deweloperskim. Ma to swoje źródło m.in. w braku umiejętnego komponowania zieleni oraz efektownego i funkcjonalnego jej wyposażania, w zimnej kalkulacji ekonomicznej inwestora czy też niefrasobliwości urzędników odpowiedzialnych za stronę administracyjno-prawną realizowanych inwestycji (dopuszcza się niejednokrotnie do zmarginalizowania zieleni na rzecz maksymalnego procentu zabudowy). Bezład, chaos oraz oderwanie od kontekstu wymieniane są dość często zarówno w odniesieniu do zabudowy i założeń deweloperskich, jak i obszarów indywidualnej zabudowy podmiejskiej (Stangel, 2013).

Od pewnego czasu coraz wyraźniej zaznacza się różnica pomiędzy standardem życia w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, przy czym przestrzeń publiczna, zamiast ją korygować i niwelować, sprawia, że różnica ta coraz bardziej się powiększa. A przecież zieleń, elementy wyposażenia przestrzeni towarzyszących zabudowie mieszkaniowej mają znaczny wpływ na jakość życia jej mieszkańców. Niezależnie od rodzaju i typu zabudowy powinny zapewniać odpowiednie i bezpieczne miejsce wypoczynku, tworząc zdrowy klimat do życia. Ma to szczególne znaczenie w zabudowie o niższym standardzie, w przypadku której materiał roślinny powinien stanowić element ją kompensujący. Niestety to właśnie tego typu zabudowa (szczególnie zabudowa wielorodzinna – bloki) charakteryzuje się brakiem umiejętnego komponowania oraz efektownego i funkcjonalnego wyposażania przestrzeni zielonych. W niektórych przypadkach ujawnia się zjawisko substandaryzacji przestrzeni, które dotyka szczególnie zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, czasem także i tę najnowszą. Chodzi tu m.in. o niektóre realizacje firm deweloperskich, w których wysoki stopień zagęszczenia zabudowy zapewniający maksymalizację zysków odbywa się kosztem terenów zieleni, przybierającej nieraz postać wręcz symboliczną (a więc niewystarczającą z punktu widzenia wysokiej

[17] Badania jakości zagospodarowania terenów w zabudowie mieszkaniowej, WA PP, 2010.

jakości warunków życia/mieszkania). Wobec intensyfikującej się zabudowy w miastach szczególna troska o jakość zagospodarowania przestrzeni zabudowy mieszkaniowej może przyczynić się do poprawy warunków życia w mieście.

Najkorzystniejsze pod względem wielkości są tereny towarzyszące budynkom wielorodzinnym. Stanowią one doskonałe pole do bezpośredniego pozytywnego oddziaływania na odbiór przestrzeni przez jej użytkowników. Jednak brak powiązania zieleni przy budynku z ciągami zieleni miejskiej, mało intymne wnętrza osiedli, a co się z tym wiąże – brak identyfikacji mieszkańców z tą przestrzenią, a więc i brak odpowiedzialności za nią to tylko niektóre aspekty świadczące o nieprzemyślanych decyzjach dotyczących zagospodarowania. Mankamenty przejawiają się także w złym doborze gatunków, braku atrakcyjnej kompozycji zieleni, stosowaniu znacznych powierzchni nieprzepuszczalnych (w tym betonowych) o niekorzystnych właściwościach itp.

Najwięcej przykładów przestrzeni zabudowy mieszkaniowej w mieście dobrej jakości odnotowano wśród zabudowy jednorodzinnej. Jednak w tego typu przestrzeniach trudno o powszechnie rozumianą jakościową koordynację czy kontrolę działań. Niemniej jednak ich liczebna reprezentacja w strukturze przestrzennej miasta oraz obserwacje wskazują na potrzebę sformułowania pewnych ram dla zagospodarowywania tychże przestrzeni. Mogłyby one objąć te półprywatne (strefa wejściowa – ogród frontowy) i *stricte* prywatne (ogród zasadniczy) tereny, ustanawiając pewne regulacje czy to w obrębie ulic, czy dzielnic, które z pewnością podniosłyby ich walory krajobrazowe i przyrodnicze, wpływając stymulująco na jakość życia w mieście.

O wiele łatwiej jest o synchronizację działań interdyscyplinarnych w przypadku zabudowy wielorodzinnej. Jednym z narzędzi są np. wskaźniki normatywne, dotyczące zieleni osiedlowej, które z biegiem lat są coraz niższe, mimo że z uwagi na względy ekologiczne, estetyczne i społeczne zieleń odgrywa zasadniczą rolę w uzdrawianiu przestrzeni zabudowy mieszkaniowej.

Jej wartość zdają się zauważać władze miast, które w różnego rodzaju dokumentach poświadczają nieoceniony wpływ tychże zasobów na jakość życia mieszkańców miast. Na przykład w „Zielonej Księdze Aglomeracji Poznańskiej”[18] (2011), proponującej strategię rozwoju w perspektywie do 2020 roku, jest mowa o wizji, której realizacja powinna przyczynić się do poprawy jakości zamieszkania. Jej autorzy za istotne uważają dbałość o środowisko i polepszenie ładu przestrzennego oraz potrzebę stworzenia standardów projektowania przestrzeni publicznych z uwzględnieniem ciągów zieleni, która stwarza możliwości wypoczynku i pozytywnie wpływa na jakość przestrzeni.

Z kolei w Studium (SUiKZPM Poznania, 2008) za jeden z dwóch głównych kierunków w zagospodarowaniu przestrzennym miasta przyjęto rozwój funkcji związanych z poprawą jakości życia w mieście, a także podjęcie działań na rzecz tej

[18] Zielona Księga Aglomeracji Poznańskiej (*green paper*), oprac. zespołu ekspertów (UAM, PP, UE i UP), które jest propozycją ustaleń. Poznań 2010. Źródło: www.zielonaksięga.poznan.pl

poprawy (przy wykorzystaniu zrównoważonego rozwoju). Widnieją w nim zapisy o ochronie miejskich terenów zieleni, „wprowadzeniu zakazu zabudowy (…) na najcenniejszych przyrodniczo terenach zieleni otwartej", o „wskazaniu do objęcia najcenniejszych fragmentów klinowo-pierścieniowego systemu planami miejscowymi w celu dodatkowego wzmocnienia ich ochrony". Jednocześnie jednak zawarto zapis o tym, że system klinowo-pierścieniowy zieleni tworzą tereny wyłączone z zabudowy, dla których mimo wszystko przewiduje się możliwość wprowadzenia funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, co świadczy o przeciwnym kierunku działań, budzącym duże obawy.

1.3. Przykłady dobrych praktyk

Obecnie wyraźnie zauważalna jest szczególna potrzeba tworzenia i poszukiwania środowiska mieszkalnego o cechach zbliżonych do rozwiązań tradycyjnych zarówno pod względem funkcji, formy, jak i samego układu przestrzennego. Istotny jest aspekt jakości życia, jakości przestrzeni, które mogą być wyrażone w proekologicznym modelowaniu przestrzeni w mieście. By sprostać tym współczesnym oczekiwaniom, należy rozpocząć proces świadomego planowania terenów jednorodzinnej i wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej, odpowiedzialnego operowania zielenią w ich obrębie, gdyż z punktu widzenia jednostki są one niezmiernie ważne. Odpowiedź na postulowaną współcześnie potrzebę mieszkania bezpiecznego i zdrowego, a zatem umożliwiającego obcowanie z przyrodą, przyjaznego dla środowiska i jednocześnie taniego w eksploatacji, mogą stanowić niektóre przytoczone poniżej przykłady zabudowy mieszkaniowej w mieście.

Os. Nowe Żerniki, czyli WUWA2 – Wrocław

Przyczynkiem do podjęcia stworzenia projektu osiedla modelowego we Wrocławiu była wystawa WuWA z 1929 roku. Nowe Żerniki są w założeniu osiedlem zielonym zarówno pod względem jego skali, układu funkcjonalnego, jak i architektury oraz planowanych rozwiązań technologicznych (opartych na wykorzystaniu OZE – głównie słońce). Osiedle zlokalizowane blisko linii tramwajowej i kolejowej zorganizowano w taki sposób, by wyeliminować zeń używanie samochodów. Takie rozwiązanie sprawiło, że ową przestrzeń zdominowały zielone alejki sprzyjające spacerom lub przejażdżkom rowerowym. Duża ilość zaprojektowanej zieleni ma dostarczać nie tylko wrażeń estetycznych, lecz także spowodować obniżenie kosztów gospodarowania wodą za sprawą naturalnej cyrkulacji i jej retencji (część deszczówki przewidziano jako tzw. wodę szarą). Budynki mieszkalne zostały zaprojektowane jako obiekty minimum niskoenergetyczne (zużywające 4-krotnie mniej energii niż budynki tradycyjne).

Rys. 1.3.1. Nowe Żerniki, czyli WUWA2, Wrocław
Fig. 1.3.1. New Żerniki = WUWA2, Wrocław
Źródło: http://nowezerniki.pl

Os. Eko-Natolin – Warszawa

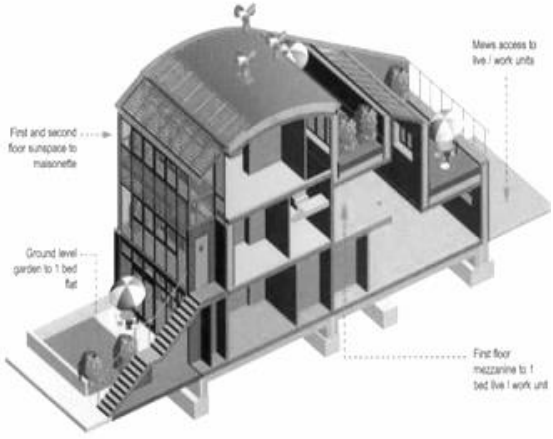
Pierwsze w Polsce samowystarczalne osiedle mieszkaniowe zaprojektowano w szczególnej lokalizacji, a mianowicie dobrze skomunikowanej z centrum stolicy, a zarazem w bezpośrednim sąsiedztwie rezerwatu Las Natoliński i Las Kabacki, który zdecydowanie stanowi atut tej przestrzeni. W założeniach osiedle jest oparte niemalże wyłącznie na odnawialnych źródłach energii, stąd przewidziane w I etapie budynki (155 domów) mają w znacznym stopniu być ogrzewane i zasilane energią elektryczną (z promieni słonecznych), bez użycia gazu. Dodatkowym walorem tej przestrzeni miejskiej są rozwiązania przyjazne dla środowiska, sprawiające, że budynki praktycznie nie będą emitować CO_2. Z kolei osiedlowa farma produkująca prąd ma zasilić pulę środków finansowych na utrzymanie części wspólnych (koszt monitoringu czy pielęgnacji zieleni), odciążając tym samym partykularnych inwestorów.

Os. BedZED – Londyn

BedZED, czyli: Beddington Zero Energy Development, to jedno z bardziej popularnych ekologicznych osiedli. Zostało ono zrealizowane w Londynie (Wielka Brytania) w 2002 roku. Głównym założeniem projektu była redukcja gazów oraz dbałość o środowisko naturalne. W ramach osiedla, które tworzy 99 domów, zastosowano najnowsze rozwiązania technologiczne i planistyczne. Zminimalizowano zużycie energii elektrycznej przez wykorzystanie OZE (777 m^2 paneli solarnych), służących także do gromadzenia ciepła. Otwarcie domów od strony południowej oraz wzmocnione szklane izolacje umożliwiają jednocześnie integrację z przyrodą okalają-

cą budynki i dłuższe zachowanie temperatury pokojowej we wnętrzu. Na osiedlu przyjęto wiele rozwiązań proekologicznych, np. zbierana jest deszczówka i powtórnie wykorzystywana. Na jakość omawianej przestrzeni wpływ mają również zastosowane materiały pochodzące z odzysku, a także restrykcje w postaci zakazu używania samochodów. Takie rozwiązanie pozwala nie tylko na obniżenie poziomu hałasu i zanieczyszczeń na osiedlu, lecz także na korzystniejsze wykorzystanie przestrzeni wolnej od zabudowy np. na funkcje rekreacyjne.

Rys. 1.3.2. Os. Eko-Natolin, Warszawa
Fig. 1.3.2. Eko-Natolin, Warsaw
Źródło: https://eko-polska.pl/artykuly/osiedle-eko-natolin-z-bos-ekosystem/12196



Rys. 1.3.3. Os. BedZED, Londyn
Fig. 1.3.3. BedZED, London
Źródło: www.bioregional.com

1.4. Podsumowanie

Potrzeba poprawy jakości rozwiązań architektoniczno-krajobrazowych przestrzeni, w których osadzona jest zabudowa mieszkaniowa, wydaje się dość pilna. Jej jakość bowiem wiąże się bezpośrednio z możliwością doprowadzenia do poprawy warunków mieszkania i wypoczynku mieszkańców miasta. Wydaje się to szczególnie istotne, jeśli chodzi o zabudowę wielorodzinną, w przypadku której nierzadko standard mieszkań nie jest wysoki, a brak dbałości o przestrzeń wokół budynków jeszcze bardziej go obniża. Uczynienie przestrzeni wokół zabudowy mieszkaniowej pięknej, lepszej ma ogromną wartość nie tylko dla społeczności osiedlowej, lecz także dla całego społeczeństwa. Jak wspominał Kazimierz Wejchert: „(…) niezbędne staje się zrozumienie powszechne, jaką wartość dla kultury narodu ma przestrzeń, w której on bytuje. Piękno tej przestrzeni, jej indywidualność, jej »przychylność« ludziom”[19].

W procesie kreowania przestrzeni publicznych, a takie stanowią chociażby tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, istotne są także inicjatywy podnoszące świadomość kształtowania zieleni w mieście. Przejawiają się one w corocznych konkursach pod hasłem: „Dbajmy o piękno swego otoczenia” czy ”na najpiękniejszy ogród”. Celem tych konkursów jest poprawa warunków estetycznych i higienicznych zabudowań na terenie miast, popularyzowanie przykładów estetycznego zagospodarowania posesji oraz pobudzenie inicjatyw proekologicznych wśród mieszkańców.

Jednym z głównych elementów przestrzennej struktury miasta, mających duży wpływ na jego piękno i fizjonomię, jest zieleń. Ona uzupełnia architekturę, podkreślając walory pojedynczych obiektów zabudowy (w tym przypadku zabudowy mieszkaniowej) lub całych jej zespołów. Za sprawą różnorodności form zieleni, jej kształtów, barw oraz cyklicznych zmian kolorystyki dostarcza ona mieszkańcom miast przeżyć estetycznych. By w pełni móc wykorzystać jej potencjał, a jednocześnie uchronić siebie i miasto przed chaosem, należy prawnie uregulować kwestię zasad zagospodarowywania przestrzeni w ramach inwestycji budownictwa mieszkaniowego.

Zatem by jakość przestrzeni zabudowy mieszkaniowej spełniała oczekiwania współczesnego użytkownika miasta, a zarazem by realizowane tego typu inwestycje nie degradowały zasobów przyrodniczych struktury przestrzennej miasta, warto poszukiwać rozwiązań optymalnych. Można zatem przyjąć, że takie rozwiązanie jest możliwe dzięki: a) odpowiedniej lokalizacji – tzn. blisko kompleksów przyrody, bez jej naruszania, dogodnie skomunikowanej, przy jednoczesnej redukcji używania prywatnych środków transportu, b) ludzkiej skali założenia – tzn. najlepsza jest niska zabudowa wielo- lub jednorodzinna, o niewysokim wskaźniku gęstości zabudowy, c) ekologicznym rozwiązaniom – za sprawą m.in.: dużego udziału zieleni, postawienia na komunikację pieszo-rowerową, użycia zdrowych materiałów budowlanych

[19] K. Wejchert: Przestrzeń wokół nas, Wyd. Fibak Noma Press, Katowice 1993, s. 227.

oraz energooszczędnych rozwiązań projektowych, wspartych wykorzystaniem OZE (co obecnie wynika także z prawa UE), d) rozwiązaniom zapewniającym poczucie bezpieczeństwa, intymność mieszkańców, ale z możliwością integracji społeczności lokalnej.

Należy pamiętać, że na jakość życia w mieście ma wpływ wiele czynników, jak chociażby warunki gospodarcze, regulacje prawne itp., a nie jedynie architektura przestrzeni. Jednak kierując się zasygnalizowanymi wytycznymi w kształtowaniu przestrzeni w zabudowie mieszkaniowej, można sprawić, że jej jakość ulegnie znacznej poprawie, a zmiana ta będzie odczuwalna dla jej mieszkańców i przyczyni się do poprawy warunków życia w mieście.

Bibliografia

1. Chmielewski J.M., Mirecka M.: Modernizacja osiedli mieszkaniowych, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa 2001.
2. Czarnecki W.: Planowanie miast i osiedli, PWN, Warszawa 1961, s. 71-90,170-209.
3. Jakość życia w Poznaniu, opracowanie Wydziału Rozwoju Miasta przy Urzędzie Miasta Poznania, www.poznan.pl, Poznań 2008.
4. Kamiński J.: Idea osiedla ekologicznego, Wydawnictwo Pol. Krakowskiej, https://suw.biblos.pk.edu.pl/resources/i4/i2/i3/i5/r4235/KaminskiJ_IdeaOsiedla.pdf, Kraków 2011.
5. Pęski W.: Zarządzanie zrównoważonym rozwojem miast, Wyd. Arkady, Warszawa 1999.
6. Porębska M.: O potrzebie piękna w przestrzeni publicznej miasta, Czasopismo Techniczne 3-A/2010, zeszyt 6, rok 107, Wyd. Pol. Krakowskiej, Kraków 2010, s. 157-158.
7. Regional guidelines for developing a healthy cities project, www.alliance-healthycities.com
8. Schneider-Skalska G.: Przestrzenie publiczne w strukturach mieszkaniowych. Element czytelności struktury i jakości życia. Przestrzeń publiczna współczesnego miasta, 2, rok 102, Zeszyt 9-A/2005, Wyd. Pol. Krakowskiej, Kraków 2005, s. 213-222.
9. Stangel M.: Kształtowanie współczesnych obszarów miejskich w kontekście zrównoważonego rozwoju, Wyd. Pol. Śląskiej, Gliwice 2013, s. 12-29, 117-123.
10. Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Poznania, Miejska Pracowania Urbanistyczna, Poznań 18.01.2008.
11. Wejchert K.: Przestrzeń wokół nas, Wyd. Fibak Noma Press, Katowice 1993, s. 227.

12. Zachariasz A.: Tereny zieleni w mieście współczesnym. Zieleń, jako element kompozycji miasta współczesnego, Politechnika Krakowska, Instytut Sztuki Ogrodowej, Kraków 2002-2004.
13. Zaniewska H., Kowalewski A.T., Thiel M., Barek R.: Zrównoważony rozwój osiedli i zespołów mieszkaniowych w strukturze miasta, Wyd. Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2008, s. 31-59.

JAKOŚĆ PRZESTRZENI ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ W MIEŚCIE

Streszczenie

Jeszcze kilkadziesiąt lat temu mieszkańcy wsi chętniej przeprowadzali się do miast, dziś ta tendencja jest odwrotna, i to wbrew zabiegom marketingowym, podejmowanym przez włodarzy miejskich. Mimo że na świecie kreowane są miasta jako interaktywne organizmy, udogadniające życie mieszkańcom (tzw. smart cities), coraz częściej słyszy się, że decyzja o zamieszkaniu w mieście to nie wybór, lecz wynikające ze zobowiązań zawodowych rozwiązanie. W badaniach w 2013 roku, przeprowadzonych przez Centrum Badań Jakości Życia w jednym z polskich miast, mieszkańcy po raz kolejny dzielili się swoimi opiniami dotyczącymi jakości życia w mieście. Istotna była wówczas ocena komunikacji, bezpieczeństwa, zdrowia, sytuacji materialnej, działalności urzędów, działalności służb oraz ocena środowiska itp. Jednak pod hasłem „środowisko" zawarto: czystość powietrza, poziom hałasu, czystość i porządek, czystość wód i zaangażowanie się w ochronę środowiska. Zdaniem socjologów są to najistotniejsze elementy wpływające na jakość życia w mieście.

Z punktu widzenia architekta pominięto zupełnie kwestie dotyczące jakości przestrzeni w zabudowie i wokół zabudowy mieszkaniowej, a więc samych budynków i ich otoczenia – zabudowy przestrzeni zielonych, które są najbliższe użytkownikowi. Wa-żne jest, by zachować zrównoważoną strukturę zabudowy mieszkaniowej, gdzie przestrzeń wewnętrzna i zewnętrzna stwarza warunki zdrowego środowiska mieszkaniowego. Byłoby ono odpowiedzią na postulowaną potrzebę mieszkania i obcowania z przyrodą, bezpiecznego i zdrowego, a zarazem taniego w eksploatacji.

THE QUALITY OF RESIDENTIAL SPACE IN THE CITY

Abstract

Even a few decades ago the villagers prefer to move in to cities, today this trend is reversed and in the contrary to marketing treatments, undertaken by cities' authorities. Despite the fact that the world is created as an interactive organisms, full of facilities (so-called. "smart cities"), increasingly hears that the decision to live in the

city, it's not a choice, but due to professional commitments solution. In studies in 2013, conducted by the Center for the Study of the Quality of Life in one of the Polish cities, residents once again shared their opinions on the quality of life in the city. Important was the assessment of communication, safety, health, financial situation, business offices, business services and the evaluation of environment, etc. However, under the banner of environment includes: clean air, noise, cleanness and tidiness, the purity of the waters and the commitment to protect the environment. According to sociologists, those mentioned, are the most important elements affecting the quality of life in the city. From the architect’s point of view, issues relating to the inside and outside of the housing buildings, have been completely missed. These are the buildings and their surroundings-green spaces, which are closest to the user and that are still the untapped potential of the city. Nowadays, there is a particular need, clearly noticed, to create and search for the healthy living environment. It would be a response to the need for living and communing with nature, safe and healthy, and also not expensive in maintaining.

Agata BENTKOWSKA[20]

2. MODERNISTYCZNE ZESPOŁY MIESZKANIOWE ZAKOPANEGO. GENEZA I PROBLEMY WSPÓŁCZESNE

Na terenie Zakopanego od zawsze ścierały się różne style architektoniczne. Budynki projektowane według szybko nastających po sobie trendów pozostawiały architektoniczną mieszankę stylistyczną. Bardzo często sąsiadujące ze sobą obiekty reprezentują całkowicie opozycyjne idee projektowe. To wszystko spowodowało wykształcenie się miasta o bardzo zróżnicowanych formach architektonicznych. Dodatkowo zmieniające się standardy życia cały czas wymuszają zmiany na już istniejących zespołach mieszkaniowych. Znaczna część budynków wielorodzinnych, popularnie zwanych „blokami", ulega ciągłym adaptacjom i remontom. Decyzje, które mają na celu zwiększenie wygody mieszkańców, są bardzo często podejmowane spontaniczne, bez konsultacji z architektami czy konstruktorami i niejednokrotnie stwarzają więcej problemów niż przewidywanych korzyści.

Zakopane musi sprostać wielu potrzebom stawianym przez turystów i inwestorów, a zapis przestrzeni architektonicznej miasta często daleko odchodzi od możliwej do zrealizowania formy reklamowanej jako „mieszkania z widokiem na Tatry". Większość z nowo powstałych budynków pozostaje tylko zapisem nierealnej wizji inwestora lub manipulacją marketingową.

2.1. Rozbudowa Zakopanego

Zakopane oraz Podhale są kojarzone i utożsamiane głównie z architekturą regionalną. Początek batalii o „styl góralski" jest datowany na 1886 rok i pierwszy pobyt Stanisława Witkiewicza pod Tatrami. Modę i ogromną popularność stylu zawdzięczamy właśnie jemu, jego uczniom i naśladownikom stylu nazwanego na cześć autora „witkiewiczowskim". Dużą część najstarszych drewnianych budynków Zakopanego stanowią jednak wille według sposobu zakopańskiego[21], promowanego

[20] Mgr inż. arch. Agata Bentkowska, Podhalańska Państwowa Wyższa Szkoła Zawodowa w Nowym Targu.

[21] Sposób zakopański – zapoczątkowany przez Edgara Kovatsa nurt będący alternatywą i opozycją do stylu witkiewiczowskiego. Wzornik, opublikowany w 1863 roku, zawierał elementy oparte na geometrii inspirowane sztuką tyrolską.

przez Edgara Kovatsa[22]. Sposób zakopański rozwijał się równolegle ze stylem zakopiańskim, rywalizując o pierwszeństwo stosowania w powstających obiektach. Znaczną zmianę w wyglądzie budynków można zauważyć po 1899 roku, kiedy to doprowadzono kolej do samego Zakopanego. Możliwość transportu materiałów ogniotrwałych spowodowała, że budynki odbudowywane po plagach pożarów w latach 1899 i 1900 prezentowały eklektyczny wyraz elewacji. Wraz z owym rozwojem „w centrum wsi (Zakopane) zaczęły powstawać budynki murowane, które stały się zaczątkiem miejskiej tkanki Zakopanego”[23].

Okres międzywojenny przyniósł Zakopanemu przypomnienie o wizji Witkiewicza. Nacechowane elementami narodowymi obiekty reprezentowały styl nazwany zakopiańskim drugim[24]. Przykładem może być szpital miejski na Ciągówce (1918-1922, proj. Adolf Kamieniobrodzki wraz ze zmianami Eugeniusza Wesołowskiego[25]). Natomiast powstające równolegle drewniane obiekty, znacznie bardziej nawiązujące do pierwowzorów willi w stylu witkiewiczowskim, były krytykowane za nieumiejętne dopasowanie elementów inspirowanych stylem oraz za znaczne zmiany odbiegające konstrukcją i funkcją od pierwowzoru.

W latach 20. XX w. na terenie Zakopanego zaczęły się pojawiać wille w stylu dworkowym (np. willa Boryna proj. Franciszka Kopkowicza czy willa Koziańskich na Kozińcu proj. Wacława Rytela). Kolejne realizacje willi powoli zdawały się oddalać od dekoracji historycznych, pozostawiając jednocześnie klasyczną, rozpoznawalną bryłę i proporcje obiektów dworkowych.

Kolejnym etapem zakopiańskiej architektury był styl międzynarodowy, związany z kamienicami ul. Krupówki oraz z obiektami sanatoryjnymi. W miejscowościach uzdrowiskowych, takich jakimi były Zakopane, Krynica, Iwonicz, Wisła, Szczawnica czy Rabka, powstawały sanatoria o spójnym charakterze stylistycznym i funkcjonalnym. Funkcjonalizm powstający w miasteczkach uzdrowiskowych mógł być inspirowany typem sanatorium szwajcarskiego i, z drugiej strony, typem architektury społecznej[26]. Funkcjonalizm odarty z dekoracji szybko został przeniesiony na kamienice, a także wille Zakopanego.

Przyczyny szybkiej rozbudowy Zakopanego miały podłoże w narastających funkcjach miastotwórczych. Po 1933[27] roku zmienił się charakter miasta. Z klimatyczno-leczniczej miejscowości Zakopane zaczęło stawać się ośrodkiem wypoczynkowym, sportu i turystyki, funkcjonującym w pewnych miesiącach. W tym czasie

[22] Edgar Kovats – polski architekt i malarz działający w Wiedniu, Zakopanem i we Lwowie, rektor Politechniki Lwowskiej, dyrektor Szkoły Zawodowej Przemysłu Drzewnego w Zakopanem.
[23] Z. Moździerz: Architektura i rozwój przestrzenny Zakopanego, Wydawnictwo Muzeum Tatrzańskiego, Zakopane 2013, s. 244.
[24] Tamże, s. 254.
[25] B. Tondos: Najwierniejszy, [w:] Rocznik Podhalański. Tom 8 (za lata 1997-2000), Wydawnictwo Muzeum Tatrzańskiego, tom 8, Zakopane 2002, s. 214.
[26] Z. Moździerz: Architektura i rozwój przestrzenny Zakopanego, Wydawnictwo Muzeum Tatrzańskiego, Zakopane 2013, s. 245.
[27] 1933 rok – otrzymanie praw miejskich przez Zakopane.

zaczęto lansować koncepcję „Wielkiego Zakopanego”[28]. Poszukiwania formy architektonicznej właściwej dla Zakopanego łączyły się z coraz większą dbałością o spójność materiałów użytych w elewacji z otoczeniem. Wraz z powstawaniem nowych, modernistycznych form obiektów, takich jak stacje kolejki na Kasprowy Wierch: dolna stacja, na Myślenickich Turniach oraz górna stacja, zmieniał się wyraz stylistyczny elewacji budynków stanowiących pierzeję ulicy Krupówki. Ponadto kamienice stały się pewnego rodzaju parawanem wzdłuż dzisiejszego deptaka i nawet próby dodania poprzecznych ulic nie poprawiły komunikacji ani nie stworzyły zakładanego efektu „rozrastania Krupówek”.

Powstały po II wojnie światowej nurt wskazywał kontynuację poszukiwań okresu międzywojennego. Powstające obiekty tworzyły nową formę architektury regionalnej, charakteryzującą się dbałością o technologię wznoszenia oraz obróbki drewna i kamienia. Architekci działający w zaciszu Zakopanego uciekali od formy socrealistycznej promowanej w całej Polsce. Szukając swojej drogi na architekturę w Zakopanem, działano, posługując się „dorobkiem i bogactwem formy architektury drewnianej naszego regionu. (…) Modelowano w kamieniu drewnie i szkle”[29]. Wybudowane w 1948 roku Schronisko Pod Ornakiem było pierwszym ukończonym obiektem reprezentującym styl nowozakopiański[30]. Zbigniew Moździerz w publikacji „Architektura i rozwój Zakopanego” wskazuje liczne przykłady tejże architektury stosowanej głownie w obiektach schronisk górskich (schronisko na Hali Kondratowej, 1948, proj. Bogdana Laszczki, schronisko w Dolinie Pięciu Stawów Polskich, 1951, proj. Anna Górska, schronisko na Polanie Chochołowskiej, 1953, proj. Antoni Nowotarski), domów mieszkalnych czy remizy Państwowej Straży Pożarnej przy ul. Orkana oraz przykłady obiektów sakralnych tworzonych poza miastem – murowany kościół pw. Niepokalanego Serca Najświętszej Maryi Panny w Gronkowie (proj. T. Brzoza, 1952) czy drewniany kościół pw. św. Antoniego Padewskiego w Brzegach (A. Czarniak, 1954). Dom Turysty (proj. Tadeusza Brzozy i Zbigniewa Kupca, 1951) jest największym przykładem kubaturowym stylu nowozakopiańskiego. Autorom udało się przenieść elementy stylu zakopiańskiego do obiektu o niespotykanej dotąd kubaturze w sposób niebanalny.

Piotr Mazik pisał, że odwołania stylu nowozakopiańskiego do tradycji odnajdujemy w proporcjach, a nie w detalu. „Jest to architektura poszukująca złotego środka, oddalona od jakichkolwiek ideowości”[31].

Nawarstwienie się różnych typów obiektów i zabudowy, zestawione z różnorodnością materiałów czy detali, powodowało powstawanie niespójnej zabudowy

[28] „Wielkie Zakopane” – wizja miasta zaopatrzonego w urządzenia komunalne i usługi, sieć drogową, parki publiczne, kolejki linowe itp.
[29] A. Nowotarski: Pierwsze lata budowania NA Podhalu. Wspomnienia, Zakopane 1979, s. 7.
[30] Z. Moździerz: Architektura i rozwój przestrzenny Zakopanego, Wydawnictwo Muzeum Tatrzańskiego, Zakopane 2013.
[31] P. Mazik: Architektura Zakopanego (1930-1962), [cyt. za:] Z. Moździerz, Architektura i rozwój przestrzenny Zakopanego, Wydawnictwo Muzeum Tatrzańskiego, Zakopane 2013.

miasta. Stefan Żychoń[32] pisał, że „zabudowa ul. Krupówki tworzona była bez jakichkolwiek wytycznych przez wiele lat. To jednak sprawiło, że jest autentyczna. Na niej utrwalała się historia Zakopanego”[33].

Rys. 2.1.1. Zabudowa ul. Krupówki
Fig. 2.1.1. Buildings at Krupówki street
Źródło: Fot. A. Bentkowska

Funkcje administracyjna, transportowa, przemysłowa rozwijającego się miasta spowodowały napływ ludzi do pracy. Potrzebowali oni mieszkań i świadczeń socjalnych. Wielorodzinna zabudowa mieszkaniowa miała zaspokoić te wymagania. Od lat pięćdziesiątych do końca osiemdziesiątych ubiegłego wieku wybudowano w Zakopanem wiele osiedli. Pierwsze były obiekty budowane przy ul. Zamoyskiego (proj. J. Dajewski, 1952) oraz przy Bulwarach Słowackiego (proj. J. Dajewski, 1958). W kolejnych latach rozwoju Zakopanego wprowadzano na większą skalę architekturę wielorodzinną, m.in. przy drodze Do Tadziaków (1963-1964, proj. J. Nowakowski), przy ul. Słonecznej (1963-1964, proj. E. Warcaba), na Równi Krupowej (1965, proj. J. Dajewski), przy ul. Kościelnej (1965-1966, proj. E. Warcaby), przy ulicy Orkana (1965-1972 proj. E. Warcaby). Osiedla te w większości są przykładami dobrze zlokalizowanymi względem centrum miasta i stron świata. Budowane były

[32] Stefan Żychoń kierował wydziałem budowlanym Zarządu Miejskiego (Der Stadtkommissar in Zakopane – Bauabteilung).
[33] S. Żychoń: Miejska Rada Narodowa w Zakopanem, zagospodarowanie równi krupowej i rewaloryzacja centrum Zakopanego, Podtatrze, zima 1997, Zakopane 1977, s. 66.

również zgodnie z trendami, które w owym czasie opanowały scenę architektoniczną Europy i Polski. Dzięki wpisaniu tych budynków w zieleń wysoką oraz ograniczeniu ich wysokości ta nowa dla Zakopanego zabudowa została szybko zaakceptowana przez mieszkańców. Nowy typ zabudowy stanowił jednak spory kontrast dla tkanki małego miasteczka, jakim było w owym czasie omawiane miasto.

Rys. 2.1.2. Zabudowa wielorodzinna, ul. Zborowskiego
Fig. 2.1.2. 2 Multi-family buildings, Zborowski street
Źródło: Fot. A. Bentkowska

5 października 1979 roku Rada Ministrów podjęła Uchwałę[34] w sprawie realizacji zadań województwa nowosądeckiego w dziedzinie lecznictwa uzdrowiskowego, turystyki i wypoczynku na lata 1981-1990. Pozyskane środki mogły zostać przekierowane na cele turystyczne, rozbudowę urządzeń sanatoryjnych i wypoczynkowych, rozwój infrastruktury technicznej oraz bazy handlowej. Trzecią poruszaną kwestią było poprawienie warunków życiowych stałych mieszkańców Zakopanego. Szacowano, że zaledwie 40% potrzeb w obszarze budownictwa mieszkalnego zostanie zaspokojone do 1980 roku. Duże potrzeby mieszkaniowe były zgłaszane przez przedsiębiorstwa obsługujące ośrodki turystyczno-wypoczynkowe, lecznictwo uzdrowiskowe oraz przez osoby zatrudnione w miejskich ośrodkach rozwojowych.

[34] Uchwała nr 157/ 79 z 5.10.1981 r.

Brak mieszkań uniemożliwiał zatrudnianie specjalistów, a także personelu, co stwarzało obawę o pogorszenie jakości usług[35].

Rys. 2.1.3. Zabudowa wielorodzinna, ul. Nowotarska
Fig. 2.1.3. Multi family buldings, Nowotarska street
Źródło: Fot. A. Bentkowska

W 1971 roku szacowano, że na poprawę sytuacji w gospodarce komunalnej do 1976 roku trzeba będzie przeznaczyć ok. 70 mln zł. W rezultacie wydano 410,5 mln, co i tak nie pozwoliło na rozwiązanie wszystkich spraw[36]. W 1975 roku Zakopane miało jeden z najlepszych wskaźników pomieszczeń mieszkalnych. Na jedno pomieszczenie przypadało 1,1 osoby, ale równocześnie 2 tys. rodzin czekało na mieszkanie.

2.2. Zmiany zachodzące w osiedlach

Specyficznym zagrożeniem dla wartości urbanistycznych poszczególnych osiedli i zespołów wielorodzinnych są, nie zawsze dobrze przemyślane, projekty ich „dogęszczania". Zwiększające się potrzeby mieszkaniowe społeczeństwa sprawiają,

[35] „Nad uchwałą", Andrzej Szymkiewicz, s. 7, Podtatrze, jesień-zima 1979, Rada Narodowa miasta Zakopanego i Gminy Tatrzańskiej, redagują: Marian Bogdała, Mieczysąłw Mantyka, Stanisław Mamot, Danuta Rejdych, Ryszard Sikora, Andrzej Szymkiewicz, Wyd. Drukarnia Narodowa, Kraków 1979.
[36] „Co się zmienia w Zakopanem", Józef Anes, s. 11, Podtatrze, jesień-zima 1975, Rada Narodowa miasta Zakopanego i Gminy Tatrzańskiej, redagują: Władysław Maceta, Janusz Markowski, Danuta Rejdych, Ryszard Sikora, Andrzej Szymkiewicz, Wyd. Drukarnia Narodowa, Kraków 1979.

że projekty budynków są realizowane na działkach, które niejednokrotnie były przeznaczone na tak ważną funkcję osiedli, jak tereny rekreacyjne. Ten sposób dogęszczania jest zgodny z prawem przy zachowaniu obecnie obowiązujących w tej materii przepisów, jednak sprzeczny z pierwotnymi założeniami. Tym samym tereny rekreacyjne osiedli kurczą się. Kolejnym problemem jest brak miejsc postojowych. W latach 60. ruch samochodowy nie stwarzał problemów, z jakimi dzisiaj trzeba się mierzyć. Jedno miejsce parkingowe przypadało na 15 mieszkań, a wnętrza osiedli były modelowymi przykładami wprowadzania zieleni do osiedli mieszkaniowych. Na czas obecny dla powstających w Zakopanem lokali mieszkaniowych stosowany jest wskaźnik 0,5 miejsca parkingowego na jedno mieszkanie, co również nie jest wystarczające. Dlatego nawarstwiający się problem braku odpowiedniej liczby miejsc parkingowych sprawia, że w miejscach osiedli pierwotnie przeznaczonych na tereny zielone powstają parkingi. Pieszo-jezdne drogi, dojścia do budynków i chodniki piesze są zajmowane przez parkujące samochody, co wymusza tym samym na pieszych konieczność korzystania z dróg dla ruchu kołowego. Również szybki rozwój motoryzacji w latach 90. i na początku XXI w. spowodował poszerzenie istniejących dróg, co odbywało się również kosztem terenów zielonych.

Kolejnym problemem istniejącej zabudowy wielorodzinnej Zakopanego jest niedostosowanie obiektów do wymagań ludzi o ograniczonej sprawności ruchowej i osób niepełnosprawnych. Charakterystyczna dla Zakopanego rzeźba terenu wymuszała na architektach projektowanie schodów terenowych i pochylni. Dzisiaj, pomimo dużej świadomości i konieczności zniwelowania barier architektonicznych w istniejących obiektach wielorodzinnych, niektóre z tych problemów muszą pozostać niepoprawione, ponieważ często nie ma ku temu możliwości technicznej.

Zła jakość użytych materiałów do budowy omawianych obiektów i wykonawstwa doprowadziła do obniżenia estetyki większości obiektów budownictwa masowego. Wszystkie osiedla budowane w omawianym okresie przechodzą termorenowację elewacji budynków i renowację kolorystyczną. Poprawa termoizolacyjności budynków jest przyjmowana z entuzjazmem, natomiast dobór rozwiązań kolorystycznych przechodzi na dalszy plan. Pod warstwą styropianu zostają schowane gzymsy, oryginalne rytmy i podziały elewacji. Skutki koniecznych dociepleń budynków i spontanicznych decyzji wyboru kolorystyki elewacji (bardzo często dokonywanych przez pracowników administracyjnych) bez konsultacji z architektami i mieszkańcami najbardziej zmieniły obraz małych zespołów osiedlowych Zakopanego.

Rys. 2.2.1. Zabudowa wielorodzinna, ul. Zamoyskiego
Fig. 2.2.1. Multi-family buildings, Zamoyskiego street
Źródło: Fot. A. Bentkowska

2.3. Podsumowanie

Próba oceny zapisu przestrzeni architektonicznej Zakopanego sprawia trudność ze względu na otaczającą ją warstwę mitów, wcześniejszych osądów i stereotypów przenikających również do opracowań naukowych. Zarys sylwety miasta od lat staje się coraz bardziej chaotyczny, nieprzypominający już miasteczka uzdrowiskowego. Architektura lat 50. i 60. jest odmienna od tradycyjnych drewnianych budynków. Przykuwa uwagę odbiorcy nie tylko swoją kubaturą, lecz także obcą formą wśród zabudowy regionalnej. Mieszkania z wtórnego rynku, liczące już ponad 50 lat, często nie są w stanie sprostać wymaganiom energooszczędności, a nieumiejętne próby przywracania tej architekturze sposobu na bycie ciągle atrakcyjną powodują szybszą dewastację ich konstrukcji. Dlatego możliwości adaptacyjne budynków do nowych potrzeb mieszkańców oraz sposoby na zachowanie ich trwałości stanowią ważny i obecnie bardzo aktualny problem.

Kierunki kosmopolityczne, które zmierzały do wytworzenia międzynarodowego charakteru miejscowości uzdrowiskowych, były naturalnym kierunkiem rozwoju architektury na polu europejskim. Nadawane budynkom cechy ogólne, bez dbałości o szczegół, spowodowały, że głęboko zakorzenione tradycje budowlane Zakopanego schodziły na drugi plan. Biura projektujące kolejne obiekty były rozrzucone po całej Polsce, co potęgowało brak nadawania obiektom charakteru regionalnego. Socmo-

dernizm i modernizm, dominując architekturę Zakopanego, zastąpiły na krótki czas nieustannie promowane inspiracje stylem zakopiańskim i kierunki oparte na jego przeistaczanie. Na terenie Zakopanego od okresu międzywojennego niewiele jest przykładów obiektów powstałych w nieskazitelnej stylowej formie. Do socmodernistycznych możemy zaliczyć właśnie niektóre zunifikowane obiekty wielorodzinne, które z pełną świadomością odrzuciły wszelkie szczegóły kostiumu regionalnego.

W rozważaniu nad kierunkiem działań architektonicznych, które stworzyły obraz dzisiejszego miasta, warto się zastanowić, które z nich wpisywały się w światowy nurt rozwoju i postępu architektonicznego, a które były powracającym echem stylu mającego ambicje bycia „tym" narodowym. Czy kierunki historyzujące, nawiązujące pośrednio bądź bezpośrednio do form tradycyjnego budownictwa podhalańskiego, były lepsze niż kierunki oparte na przenoszeniu na teren Zakopanego gotowych wzorców, bez stosunku do zastanego miejsca i kultury?

Bibliografia

1. Bohm A., Architektura krajobrazu, jej początki i rozwój, Politechnika Krakowska, Kraków 1994.
2. Czasopismo Techniczne, Wyd. Politechniki Krakowskiej, Kraków 2012.
3. Gehl J., Życie między budynkami. Użytkowanie przestrzeni publicznych, Wyd. RAM, Kraków 2009.
4. Malczewski M.: Pępek świata. Wspomnienia z Zakopanego, wyd. Ludowa Spółdzielnia Wydawnicza, Łomianki 2011.
5. Matlakowski W.: Budownictwo ludowe na Podhalu, Wyd. Filar, Kraków 1892, s. 3;
6. Tondos B.: Styl zakopiański i zakopiańszczyzna, Wyd. Zakład Narodowy im. Ossolinskich, Wrocław 2004.
7. Tondos B., 150 lat organizacji parafialnej w Zakopanem. Materiały z sympozjum Zakopane, 24-25 października 1997, Kraków 1998.
8. Setkowicz M.B., Trojanowski J.: Rewaloryzacja starych Krupówek, Architektura 1979, nr 383-384.
9. Stanowski A.: Miejska rada Narodowa w Zakopanem. Jakie będzie centrum Zakopanego, Podtatrze, wiosna-lato 1977, Zakopane 1977.
10. Witkiewicz S.: Styl zakopiański, z. 2, Ciesielstwo, Wydawnictwo H. Altenberga, Lwów 1911.
11. Wierchy, Rocznik poświęcony górom, PWN, Warszawa-Kraków.
12. Podtatrze, Kroniki, Drukarnia Narodowa Z6, Kraków.
13. Żychoń S.: Miejska rada Narodowa w Zakopanem, zagospodarowanie Równi Krupowej i rewaloryzacja centrum Zakopanego, Podtatrze, zima 1977, Zakopane 1977.
14. Matlakowski W.: Budownictwo ludowe na Podhalu, Wydawnictwo Akademii Umiejętności, Kraków 1892.

REGION PODHALA W KONTEKŚCIE MODERNIZMU ZAKOPIAŃSKIEGO I NOWEJ ZABUDOWY APARTAMENTOWEJ MIASTA

Streszczenie

W regionie Podhala i samego miasta Zakopane ścierały się od zawsze różne style architektoniczne. Bardzo często sąsiadujące budynki są zaprojektowane według całkowicie opozycyjnych względem siebie idei. Spowodowało to powstanie miasta o bardzo zróżnicowanych formach architektonicznych. Najsilniejszy rozwój modernizmu przypadł w Zakopanem na lata po odzyskaniu niepodległości przez Polskę, w czasie wielkich inwestycji budowlanych. Przykładami pierwszego okresu modernizmu zakopiańskiego są m.in. obiekty wielorodzinne projektowane przez Jerzego Dajewskiego przy ul. Zamoyskiego i Bulwarach Słowackiego. Nowa forma zabudowy wielorodzinnej, wprowadzona w latach 50., była odpowiedzią na duże zapotrzebowanie mieszkaniowe rozwijającego się miasta. Dzisiejsze Zakopane i jego zabudowa wymaga troski i uwagi. Kształtowane przez lata bez żadnych wytycznych miasto stało się terenem pełnym chaosu. Nowe budynki wielorodzinne wpisują się charakter miejsca, gdzie już od wielu lat nie ma spójnego obrazu miasteczka górskiego z dominującym stylem witkiewiczowskim.

PODHALE REGION IN THE CONTEXT OF ZAKOPANE'S MODERNISM AND NEW HOUSING ESTATES IN THE ZAKOPANE CITY

Abstract

In the region of Podhale and the city of Zakopane different architectural styles always clashed. Very often adjacent buildings are designed by completely opposing ideas relative to each other. This gave rise to the city with very diverse architectural forms. The strongest development of modernism fell in Zakopane in the years after regaining independence by Poland, during the great construction projects. Examples of the first period of Zakopane's modernism - among others - are multi-family buildings designed by George Dajewskiego on the Zamoyski Street and Slowackiego Boulevards. A new form of multifamily buildings introduced in the 50s was a response to the high residential demand of developing city. Today Zakopane and its buildings requires care and attention. Shaped by years without any guidance, the city became the scene of full chaos. New multi-family buildings are part of the nature of the place where from many years there is no coherent picture of a mountain town with a dominant Witkiewicz's style.

Ryszard NAKONIECZNY[37]

3. WILLE, BLOKI CZY HYBRYDY? JAK MIESZKAĆ W MIEŚCIE XXI WIEKU?

Problem domu to problem epoki.
Dziś zależy od niego równowaga społeczeństw.
W epoce odnowy głównym zadaniem architektury
jest rewizja wartości,
rewizja podstawowych elementów domu.

Le Corbusier, 1923[38]

3.1. Wprowadzenie

Rozdział traktuje o zróżnicowanych strukturach współczesnej zabudowy mieszkaniowej w mieście XXI wieku. Zarówno zabudowa jednorodzinna, jak i kameralna wielorodzinna mają swoje uzasadnienie i zyskują wielką popularność. Są także wielkoskalowe rozwiązania w postaci megastrukturalnych jednostek mieszkaniowych, które wcale się nie zdezaktualizowały wraz z upadkiem systemu państwowej, centralnie sterowanej gospodarki po 1989 roku. Ciekawym rozwiązaniem w dzisiejszych czasach jest różnorakie mieszanie zabudowy jednorodzinnej z wielorodzinną lub innego rodzaju, co prowadzi do uformowań hybrydowych. Były one rozpracowywane przez znanych architektów nie tylko w przeszłości, lecz także dziś stanowią ważny składnik terenów osiedleńczych miasta współczesnego. Ten ostatni typ wydaje się najbardziej skutecznym sposobem zapobiegania procesowi gentryfikacji i rozlewania się miast.

[37] Dr inż. arch. Ryszard Nakonieczny, Wydział Architektury, Politechnika Śląska.
[38] Le Corbusier 2012 [9], s. 251.

3.2. Domy jednorodzinne

(…) wolno stojący dom z psychologicznego i socjologicznego punktu widzenia nadal uważany jest za ideał, gdy chodzi o prestiż i status społeczny. Janusz Andrzej Włodarczyk, 2004[39]

Rys. 3.2.1. Katowice: Dom z ziemi śląskiej (KWK Promes Robert Konieczny, 2002)
Fig. 3.2.1. Katowice: Villa Broken house (KWK Promes Robert Konieczny, 2002)
Źródło: Fot. Ryszard Nakonieczny

Domy jednorodzinne ze swej istoty gwarantują mieszkańcowi bezpośredni kontakt z własnym, prywatnym terenem zielonym. Z punktu widzenia współczesnych wymogów ekonomicznego i racjonalnego gospodarowania terenami otwartymi w mieście powinniśmy dbać o formowanie jak najbardziej intensywnych form zabudowy, stąd dom wolno stojący na dużej działce jest działaniem rozrzutnym. Można jednak i ten rodzaj indywidualnego budownictwa jednorodzinnego rozpatrywać jako odpowiedni, przy wykorzystaniu niekonwencjonalnych metod ochrony środowiska przyrodniczego. Le Corbusier w wielu swoich willach i szeregowych domach jednorodzinnych, realizujących 5 punktów wolności architektury nowoczesnej wobec tradycyjnej, wskazywał, jak racjonalnie i oszczędnie dysponować terenem biologicznie czynnym,

[39] J.A. Włodarczyk, 2004 [20], s. 49.

prawie w ogóle w niego nie ingerując, a nawet rozszerzając jego areał o ogród na dachu. Takie działanie było głęboko ekologiczne i godne stałego naśladowania i dziś, co zresztą niektórzy inwestorzy czynią, stosując zielone dachy, chociaż rzadziej decydują się na oderwanie swojego domu od gruntu. Właściwe wydaje się wkraczanie zabudowy jednorodzinnej w niedostępne lub trudne do zagospodarowania tereny zdegradowane, szkód górniczych czy inne wcześniej rzadko lub prawie w ogóle nieosiągalne miejsca. Udowodniło to wielu odważnych inwestorów i projektantów – że trudno dostępne miejsca mogą być także znakomitym terenem osiedleńczym i dzięki ich niekonwencjonalnej lokalizacji i kontekstowi mogą dawać możliwość bardzo indywidualnej, jednostkowej kreacji formalnej. Na przykład „Dom z ziemi śląskiej" (KWK Promes Robert Konieczny, 2002) zbudowano na trudnym terenie o IV kategorii szkód górniczych. Jakub Szczęsny z zespołem w „Domu Kereta" udowodnił, że szczelina między budynkami przy ul. Żelaznej w Warszawie może stać się nie tylko elementem eksperymentu artystycznego, lecz także miejscem zamieszkania. To zaledwie kilka przykładów szerszej idei, kiedy dom jednorodzinny wkracza na tereny dotychczas prawie nieosiągalne, co potwierdza chociażby typ jednorodzinnego *penthouse'u*, licznie występujący na dachach istniejącej zwartej zabudowy wielorodzinnej w wielu metropoliach świata, co w tym wypadku prowadzi jednocześnie do powstawania hybrydowej formy mieszania się domu jednorodzinnego z zabudową apartamentową (patrz 3.4. Domy hybrydowe. Typ B). Istotnym problemem dla współczesności i przyszłości jest przychylne rozpatrywanie możliwości wykorzystania na cele mieszkaniowe substandardowej, zdekapitalizowanej zabudowy jednorodzinnej. Ma to duży sens, gdy rozpatrujemy ten problem z pozycji uwarunkowań ekonomicznych, ekologicznych i ochrony zasobów kulturowych. Inwestowanie w zdegradowane obiekty o wartościach historyczno-kulturowych jest ze wszech miar wskazane. Dowodem na to może być recycling górnośląskiego dziedzictwa przemysłowego, zrealizowany na przykładzie domu „Bolko loft" w Bytomiu (Przemo Łukasik, 2003) oraz „Domu śląskiego" w Katowicach (Archistudio Studniarek Pilinkiewicz, 2005).

3.3. Domy wielorodzinne

W kształtowaniu osiedli i zespołów mieszkaniowych, wbrew modernistycznej zasadzie segregacji funkcji, daje się zauważyć tendencja do integracji funkcji mieszkalnych, usługowych, produkcyjnych, rekreacyjnych, a także komunikacji i transportu. Jan Pallado, 2014[40].

[40] J. Pallado, 2014 [11], s. 131.

Budownictwo wielorodzinne jest chyba najbardziej odpowiednim sposobem rozwiązywania problemów mieszkaniowych w mieście. W zależności od skali miasta, położenia terenów osiedleńczych wobec centrum oraz potencjału kulturowego społeczności można stosować wielorakie rozwiązania, głównie w formie niskiej lub wysokiej zabudowy. Wciąż aktualnym problemem wielu miast jest rozlewanie się granic ich często nieskoordynowanej wzajemnie zabudowy, co jest negatywnym zjawiskiem braku poszanowania otaczających terenów zieleni. Standardy współczesnych apartamentowców zmieniły się dziś diametralnie. Odpowiedni metraż mieszkania, wewnętrzne i zewnętrzne przestrzenie społeczne i rekreacyjne, własny garaż lub miejsce postojowe wraz z odpowiednią lokalizacją budynku wobec usług podstawowych to dzisiejsza miara sukcesu najnowszych osiedli wielorodzinnych nie tylko w Europie, jak np. w Madrycie, lecz także w Polsce, co jest zauważalne choćby w Katowicach.

Rys. 3.3.1. Madryt: Mirador (MVRDV, 2005); Madryt: Celosia (MVRDV, 2009)
Fig. 3.3.1. Madrid: Mirador (MVRDV, 2005); Madrid: Celosia (MVRDV, 2009)
Źródło: Fot. Ryszard Nakonieczny

Ważną cechą wszystkich nowych lokalizacji jest kontynuacja lub dogęszczenie istniejących już struktur osiedleńczych, co na pewno zagwarantuje wszystkim odpowiednią czytelność, zwartość, właściwą komunikację oraz pożyteczne powstrzymanie zjawiska postępującej eksurbanizacji, zaznaczającej się powstawaniem tzw. *urban sprawls* (kleksów urbanistycznych).

Rys. 3.3.2. Katowice: osiedle Mały Staw (BPA Jan Pallado i Aleksander Skupin, 2013); Katowice: zespół mieszkaniowy w Dolinie 3 Stawów (Konior Studio, 2014)
Fig. 3.3.2. Katowice: Mały Staw housing estate (BPA Jan Pallado & Aleksander Skupin, 2013); Katowice: residential complex in the Three Lakes Valley (Konior Studio, 2014)
Źródło: Fot. Ryszard Nakonieczny

3.4. Domy hybrydowe

Building functions are mixed, disparate uses combined; structures collected here are 'Hybrid Buildings' with respect to use. Steven Holl, Joseph Fenton, 1984[41].

Typ A. Megastruktury multifunkcjonalne (wielkoskalowe mieszanie różnych funkcji)

Rys. 3.4.1. Gdynia: Sea Tower (Andrzej Kapuścik, 2009); Wrocław: Sky Tower (Studio Arch. Fold, 2012); Warszawa: Cosmopolitan (Helmut Jahn, 2013)
Fig. 3.4.1. Gdynia: Sea Tower (Andrzej Kapuścik, 2009); Wrocław: Sky Tower (Studio Arch. Fold, 2012); Warszawa: Cosmopolitan (Helmut Jahn, 2013)
Źródło: Fot. Ryszard Nakonieczny

[41] S. Holl, J. Fenton: Hybryd Buildings, Pamphlet Architecture 11, 1984, [in:] A. Fernández Per, J. Mozas, J. Arpa, 2011 [6], p. 7.

W latach międzywojennych oraz powojennych na świecie i w Polsce rozwijano nowy typ wielkoskalowego budownictwa, w ramach którego następowało mieszanie funkcji mieszkalnej z funkcjami handlowo-biurowo-administracyjnymi. Ten typ nazwano wielofunkcyjnymi megastrukturami. Przyjmowały one często stylistykę radykalnego i późnego modernizmu. Już przed wojną w Polsce łączono wielkie gmachy apartamentowe z funkcjami usługowymi, jak z: administracją i biurami urzędu skarbowego w katowickim „Drapaczu chmur" (Tadeusz Kozłowski, 1934), przestrze-niami bankowymi w chorzowskim Gmachu Komunalnej Kasy Oszczędności (Stanisław Tabeński, 1936), handlowymi w warszawskim Domu Państwowego Zakładu Ubezpieczeń Wzajemnych Pracowników Umysłowych „Feniks" (Juliusz Żórawski, 1937-1938/1939) czy w gdyńskim Domu Funduszu Emerytalnego Pracowników Banku Gospodarstwa Krajowego (Stanisław Ziołowski, 1935-1938). Jeszcze głębiej ideę tę rozwijano w czasach powojennych. Powstawały wówczas słynne megastruktury, jak choćby katowicka „Superjednostka" (Mieczysław Król, 1968), łącząca mieszkania z Urzędem Stanu Cywilnego, Kombinatem Gastrono-miczno-Handlowym „Centrum" oraz Domem Handlowym „Junior". Mieszanie totalnej funkcji wielorodzinnej z usługami można znaleźć w innych horyzontalnych blokach: w Gdyni w Domu Spółdzielni Mieszkaniowej „Fundament", ul. Władysława IV 50 (Józef Chmiel, 1960-1964) czy w Warszawie w Domu Nauczycielskiej Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej, ul. Wiejska 20 / ul. Prusa 8/18 (Jerzy Gieysztor i Jerzy Kumelowski, 1958-1964). Choćby te trzy wymienione struktury są polską reinterpre-tacją corbusierowskiego bloku marsylskiego. Inne, jak katowickie 27-kondygnacyjne wieże „gwiazd" (Henryk Buszko, Aleksander Franta, Tadeusz Szewczyk, 1978) i „kukurydz" (Henryk Buszko, Aleksander Franta, 1979), integrują mieszkalnictwo z usługami dolnych pięter, używając wertykalnych form. Zarówno te poprzednie, jak i ostatnie sposoby kreacji wielkich struktur znajdują i dziś zainteresowanie wśród inwestorów. Potwierdzają to współczesne realizacje: gdyńskiej „Sea Tower" (Andrzej Kapuścik, 2009), wrocławskiej „Sky Tower" (Studio Architektoniczne Fold, 2012) czy warszawskiego budynku „Cosmopolitan" (Helmut Jahn, 2013). W tych trzech budynkach dominująca funkcja apartamentowa została powiązana z innymi funkcjami niemieszkalnymi.

Typ B. Bloki o mieszanej strukturze w ramach jednej funkcji mieszkaniowej: jednorodzinno-wielorodzinne (tutaj szeregowo-galeriowe)

Rys. 3.4.2. Tychy: osiedle E2 (H. Adamczewska, K. Wejchert, K. Fojcik, S. Rewers, 1963)
Fig. 3.4.2. Tychy: E2 housing estate (H. Adamczewska, K. Wejchert, K. Fojcik, S. Rewers, 1963)
Źródło: Fot. Ryszard Nakonieczny

Bardzo rzadko spotykanym sposobem kształtowania hybrydowych rozwiązań w ramach jednej tylko funkcji mieszkaniowej, która łączy w sobie różne rodzaje zabudowy tej samej funkcji, są bloki osiedla E2 w Tychach (Hanna Adamczewska, Kazimierz Wejchert, Karol Fojcik, Stanisław Rewers, 1963). To znakomity przykład powiązania zabudowy szeregowej jednorodzinnej z galeriowcem wielorodzinnym na 3. kondygnacji. Otrzymano interesujący zestaw wolumetryczny o transparentnych, szklanych klatkach schodowych prowadzących do otwartej uliczki galeriowca. Klatki te mają pełnić funkcję latarni ulicznych. Poniżej, pod galerią, znajduje się dwupoziomowa zabudowa szeregowa o dwuplanowej linii zabudowy, gdyż co drugi segment wycofano. Każdy domek jednorodzinny został założony na niewielkiej rozpiętości zaledwie 3,90 metra.

Typ C. Hybrydowa mimikra, czyli bloki willowe (Immeubles Villas)

Rys. 3.4.3. Katowice: Wille Parkowa (Konior Studio, 2014)
Fig. 3.4.3. Katowice: The Parkowa Villas (Konior Studio, 2014)
Źródło: Fot. Ryszard Nakonieczny

Interesującym zjawiskiem, które propagował Le Corbusier od 1922 roku, jest spiętrzanie zabudowy jednorodzinnej w struktury przyjmujące wizualny charakter budownictwa wielorodzinnego z czysto racjonalnych przyczyn, opierających się na oszczędności terenu, by przeznaczyć go przede wszystkim na cele rekreacyjne. Ten swoisty sposób mimikry lub upodabniania się zabudowy jednorodzinnej do wielorodzinnej nazwał „Immeubles Villas", co zostało przetłumaczone w polskiej edycji jego książki „Vers une architecture" z 1923 roku na „kamienicę willową"[42]. Podobny pomysł powstał w Warszawie przy udziale zespołu 4 polskich architektów: Teresy Żarnowerówny, Mieczysława Szczuki, Piotra Kozińskiego i Antoniego Karczewskiego, jako projekt zabudowy kwartałów mieszkaniowych – typ mieszkań wieńcowych[43]. Niewielu współczesnych architektów korzysta z tego oryginalnego rozwiązania. Rober Konieczny z pracowni KWK Promes zaprojektował dla Katowic w latach 2008-2009 materializację takiego konceptu, określając go MULTIVILLĄ[44] . Zamierzał spiętrzyć 7 parterowych domków jednorodzinnych z 2 2-kondygnacyjnymi w wielowarstwową mozaikę autonomicznych programów funkcjonalnych, indywidualnych fasad i zróżnicowanych materiałów. Temat ten podjął ostatnio i zrealizował inny katowicki architekt, Tomasz Konior, w formie niewielkiego osiedla Wille Parkowa (Konior Studio, 2014) nad podziemnym garażem, utrzymując standard zabudowy jednorodzinnej spiętrzonej w niewielkich kubikach o ceglanych elewacjach. Spięto razem ze sobą 32 apartamenty w 5 kameralnych budynkach od 3. do 4. kondygnacji. Wynikowa struktura stała się quasi-indywidualna, dając efekt miejskiej zabudowy willowej.

3.5. Konkluzja

Rozważania potwierdziły adekwatność wielu mniej lub bardziej nowatorskich rozwiązań rozpracowanych i zrealizowanych w przeszłości. Dziś zarówno pojedyncze wille, zwarta zabudowa jednorodzinna, jak i niska lub wysoka wielorodzinna, albo nawet hybrydowa, mają swoje uzasadnienie pod jednym tylko warunkiem – stosowania rozwiązań proekologicznych z szerokiego wachlarza idei promujących zrównoważony rozwój. Miejmy nadzieję, że dzięki temu zostanie zatrzymany proces niekontrolowanego rozlewania zabudowy miast i ich gentryfikacji.

[42] Le Corbusier 2012 [9], s. 270-274, 281.
[43] M. Szczuka: Domy ogrody w miastach ogrodach, [w:] Dźwignia 1927, nr 1, s. 47-48; Dźwignia 1927, nr 2-3, s. 38, 39.
[44] http://www.kwkpromes.pl/#multivilla/694.

Bibliografia

1. Actar: Total housing alternatives to urban sprawl. Barcelona, New York 2010.
2. BIG: Hot to cold. An odyssey of architectural adaptation. Köln 2015.
3. BIG: Yes is more. An archicomic on architectural evolution. Köln 2010.
4. Bradecki T., Twardoch A.: Współczesne kierunki kształtowania zabudowy mieszkaniowej. Gliwice 2013.
5. Chwalibóg K.: Ewolucja struktury zespołów mieszkaniowych. Warszawa 1976.
6. Fernández Per A., Mozas J., Arpa J.: This is Hybrid. An analysis of mixed-use buildings by a + t. Prologue by Steven Holl. Vitoria-Gasteiz 2011.
7. French H.: Key Urban Housing of the Twentieth Century. Paris, London 2008.
8. Happach M., Happach M.: Mieszkaniowy biznes- o warszawskich mieszkaniach XXI wieku, [w:] Coś co nadchodzi. Architektura XXI wieku. Warszawa 2011.
9. Le Corbusier: W stronę architektury. Warszawa 2012.
10. Mieszkanie, dom, środowisko mieszkaniowe na przełomie wieków. Zeszyty naukowe nr 7, 8. Kraków 2000.
11. Pallado J.: Zabudowa wielorodzinna. Podstawy projektowania. Gliwice 2014.
12. Ruby A.: MVRDV Buildings. Rotterdam 2013.
13. Schneider-Skalska G.: Kształtowanie zdrowego środowiska mieszkaniowego. Wybrane zagadnienia. Kraków 2004.
14. Stachura E.: Determinanty zmian w architekturze mieszkaniowej okresu transformacji w Polsce. Gliwice 2009.
15. Steinemann R. (ed.): Global housing Project. 25 buildings since 1980. Barcelona, New York 2008.
16. Styrna-Bartkowicz K., Szafer T.P.: Ekologia środowiska mieszkaniowego. Wrocław, Warszawa, Kraków, Gdańsk 1977.
17. Taraszkiewicz A.: Wielorodzinna architektura mieszkaniowa w Polsce okresu transformacji na przykładzie Trójmiasta. Gdańsk 2004.
18. Think global build social. Housing. Arch +. Journal for Architecture and Urbanism. Summer 2013.
19. Trybuś J.: Przewodnik po warszawskich blokowiskach. Warszawa, bez roku wydania.
20. Włodarczyk J.A.: Żyć znaczy mieszkać. Dom mieszkalny na granicy stuleci. Tychy 2004.
21. Wojtkun G.: Osiedle mieszkaniowe w strukturze miasta XX w., Szczecin 2004.
22. van Gameren D. (ed.): The Luxury City Apartment. DASH. Delft Architectural Studies on Housing. Rotterdam 2009.
23. van Gameren D. (ed.): The Residential Floor Plan. Standard and ideal. DASH. Delft Architectural Studies on Housing. Rotterdam 2010.

WILLE, BLOKI CZY HYBRYDY? JAK MIESZKAĆ W MIEŚCIE XXI WIEKU?

Streszczenie

Rozdział traktuje o zróżnicowanych strukturach współczesnej zabudowy mieszkaniowej w mieście XXI wieku. Zarówno zabudowa jednorodzinna, jak i kameralna wielorodzinna mają swoje uzasadnienie i zyskują wielką popularność. Są także wielkoskalowe rozwiązania w postaci megastrukturalnych jednostek mieszkaniowych, które wcale się nie zdezaktualizowały wraz z upadkiem systemu państwowej, centralnie sterowanej gospodarki po 1989 roku. Ciekawym rozwiązaniem w dzisiejszych czasach jest różnorakie mieszanie zabudowy jednorodzinnej z wielorodzinną lub innego rodzaju, co prowadzi do uformowań hybrydowych. Były one rozpracowywane przez znanych architektów nie tylko w przeszłości, lecz także dziś stanowią ważny składnik terenów osiedleńczych miasta współczesnego. Ten ostatni typ wydaje się najbardziej skutecznym sposobem zapobiegania procesowi gentryfikacji i rozlewania się miast.

VILLAS, RESIDENTIAL BLOCKS OR HYBRIDS? HOW TO LIVE IN THE CITY OF THE TWENTY FIRST CENTURY?

Abstract

Article aims to identify appropriate solutions for modern housing of the twenty-first century. Both the single-family housing and apartment blocks are justified. They are gaining great popularity. There are also large-scale solutions like total housing units which do not become obsolete after 1989, when the state system of centrally controlled economy collapsed in the communist countries. There are also hybrid formations containing mixture of multi-family structures and detached houses, which are still interesting solutions for today. Hybrid formations were worked on by renowned architects not only in the past, but today they are an important component of settlement areas of the modern city. The latter type seems to be the most effective way to prevent urban sprawl and gentrification process.

Sławomir PALICKI[45], Izabela RĄCKA[46]

4. WPŁYW ODNOWY MIEJSKIEJ NA WARTOŚĆ RYNKOWĄ NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH

4.1. Wstęp

Zmiany otoczenia miejskiego, których przejawy są obserwowane zarówno w ujęciu przestrzennym, estetycznym, architektonicznym, urbanistycznym, jak i społeczno-gospodarczym, wydają się być nie bez znaczenia dla funkcjonowania lokalnych rynków nieruchomości. Postrzeganie atrakcyjności nieruchomości przez potencjalnych nabywców zależy od oceny jej istotnych cech, których wypadkową jest zobiektywizowana miara ekonomiczna – wartość rynkowa nieruchomości. Wartość ta pełni funkcję specyficznego mechanizmu transmisyjnego, w uniwersalny sposób konsumującego jednoczesne oddziaływanie wszystkich istotnych atrybutów rynkowych, pod wpływem których znajduje się konkretny obiekt.

W ramach niniejszej pracy poddano obserwacji samoistne procesy odnowy ulicy Dobrzeckiej w Kaliszu w latach 2006-2014. Analizę prowadzono przy jednoczesnym rozpoznaniu kierunków oraz dynamiki zmian na lokalnym rynku nieruchomości mieszkaniowych Kalisza. Dobór przedmiotu do badań miał charakter celowy – ulica Dobrzecka w ciągu kilku lat zyskała nowe oblicze estetyczne i nowy wizerunek rynkowy.

Za główny cel badawczy przyjęto ocenę i interpretację wpływu przemian miejskich na wartość rynkową zasobów mieszkaniowych zlokalizowanych w obszarze ich bezpośredniego oddziaływania. Celem szczegółowym o charakterze aplikacyjnym była rekonstrukcja mechanizmu aprecjacji nieruchomości, co może poszerzyć umiejętności i poprawić trafność oceny reguł funkcjonowania oraz kierunków zmian na lokalnych rynkach nieruchomości przez podmioty zapewniające ich profesjonalną obsługę. Ma to także wymiar edukacyjno-popularyzatorski dla potencjalnych uczestników tych rynków – nabywców i zbywców nieruchomości. W ramach zrealizo-

[45] Dr Sławomir Palicki, Wydział Zarządzania, Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu.
[46] Mgr Izabela Rącka, Wydział Zarządzania, Państwowa Wyższa Szkoła Zawodowa im. Prezydenta Stanisława Wojciechowskiego w Kaliszu.

wanej procedury badawczej wykorzystano zasady ilościowej i jakościowej analizy rynku nieruchomości (w tym analizy statystycznej w zakresie miar struktury i dynamiki zjawisk), studium przypadku, analizę porównawczą, metodykę wyceny nieruchomości w podejściu porównawczym (metodę korygowania ceny średniej), metodę symulacji, a także wybrane elementy indagandy urbanistycznej[47].

4.2. Podstawy teoretyczne

Odnowa miejska i rewitalizacja miast

W rozległym znaczeniowo pojęciu odnowy miejskiej zawierają się tak zróżnicowane procesy naprawcze, jak choćby remonty, modernizacja, rehabilitacja, renowacja, rewaloryzacja, rewitalizacja, przebudowa, restauracja, rekonstrukcja, sanacja. Rewitalizacja wydaje się koncepcją najbardziej zaawansowaną wśród obecnie dostępnych dróg odnowy miejskiej. Stanowi ona rezultat jednoczesnego uwzględniania postulatów licznych wcześniejszych koncepcji i działań wdrożeniowych, mających na celu poprawę szeroko pojętej kondycji obszarów miejskich. Rewitalizacja jest kolejną fazą ewolucji poglądów – zarówno teoretyków, jak i praktyków pracujących nad stworzeniem możliwie trafnego i uniwersalnego instrumentarium niwelującego, czy nawet całkowicie eliminującego rozmaite przejawy kryzysu miast.

Zgodnie z ustaleniami I Kongresu Rewitalizacji Miast Polskich (2010): „Rewitalizacja to skoordynowany proces, prowadzony wspólnie przez władzę samorządową, społeczność lokalną i innych uczestników, będący elementem polityki rozwoju i mający na celu przeciwdziałanie degradacji przestrzeni zurbanizowanej i zjawiskom kryzysowym, pobudzanie rozwoju i zmian jakościowych poprzez wzrost aktywności społecznej i gospodarczej, poprawę środowiska zamieszkania oraz ochronę dziedzictwa narodowego, przy zachowaniu zasad zrównoważonego rozwoju”[48].

Wytyczne Ministra Rozwoju Regionalnego odnoszące się do programowania działań dotyczących mieszkalnictwa podejmują wątek rewitalizacji w następujący sposób: „Rewitalizacja to kompleksowy, skoordynowany, wieloletni, prowadzony na określonym obszarze proces przemian przestrzennych, technicznych, społecznych i ekonomicznych, inicjowany przez samorząd terytorialny (głównie lokalny) w celu wyprowadzenia tego obszaru ze stanu kryzysowego, poprzez nadanie mu nowej

[47] Pojęcie indagandy urbanistycznej wprowadził i spopularyzował w latach 70. XX wieku prof. L. Zimowski z Politechniki Poznańskiej. Oznacza ono wielowarstwową, ilościową i jakościową inwentaryzację zasobów, np. mieszkaniowych w przestrzeni, zwykle miejskiej.

[48] Z. Ziobrowski: Rewitalizacja miast polskich – podsumowanie projektu, I Kongres Rewitalizacji Miast Polskich, Kraków, 2010, http://www.sgh.waw.pl/katedry/kin/wydarzenia/poznan/projekt_irm.pdf (dostęp: 15 września 2012).

jakości funkcjonalnej i stworzenie warunków do jego rozwoju, w oparciu o charakterystyczne uwarunkowania endogeniczne”[49].

L. Podbrez, współautor koncepcji rewitalizacji Poznania, wieloletni szef Oddziału Rewitalizacji w poznańskim magistracie, zwraca uwagę na najważniejsze cele rewitalizacji:

- „wzmocnienie roli śródmieść i obszarów centralnych miast;
- ochrona dziedzictwa kulturowego zwłaszcza na terenach centralnych;
- stworzenie trwałych podstaw do odnowy obszarów kryzysowych, szczególnie zagrożonych utratą zdolności spełniania pierwotnie założonych funkcji w strukturze miejskiej (pustostany, ugory miejskie, zarówno w obrębie centrów miast, jak i na terenach poprzemysłowych, pokolejowych czy powojskowych) (…)”[50].

Na temat możliwości realnego wdrażania rewitalizacji na obszarach miejskich wypowiedział się K. Skalski, były prezes Stowarzyszenia Forum Rewitalizacji z siedzibą w Krakowie: „Rewitalizacja odnosi się do trzech typów obszarów. Pierwszy to taki, który programu rewitalizacji i funduszy publicznych nie potrzebuje, ponieważ ma w sobie potencjał, np. lokalizacyjny, i rynek sam go odnowi. Drugi dotyczy dzielnic tak zaniedbanych, że teraz nic nie jest w stanie im pomóc, są «poza rynkiem». I w końcu – trzeci obejmuje kwartały miejskie, które potrzebują impulsu, aby dźwignąć się z upadku”[51]. Słowa te wskazują jednoznacznie na ograniczenia skutecznego prowadzenia rewitalizacji na obszarach nieatrakcyjnych rynkowo, a zatem w sytuacji braku zainteresowania stosownego nośnika kapitału, który zwykle ocenia przestrzeń miejską przez pryzmat walorów nieruchomości.

Nie mniej istotne jednak okazuje się otwarcie procesów rewitalizacji na problematykę społeczną, co zresztą odróżnia je od innych przejawów odnowy miejskiej (np. modernizacja przestrzeni, renowacja zasobów zabytkowych, gentryfikacja etc.). Organizacja Project for Public Spaces od lat zwraca uwagę na szczególne znaczenie społeczności czy wspólnoty w kontekście wytwarzania i rewitalizacji przestrzeni: „(…) społeczność czy wspólnotę tworzy każdy, kto jest zainteresowany danym miejscem z przyczyn osobistych albo ekonomicznych. Lokalna społeczność składa się z osób żyjących w pobliżu tego miejsca (…) oraz takich, które prowadzą tam działalność gospodarczą lub są w pobliżu zatrudnione, albo korzystają z obiektów i instytucji zlokalizowanych w sąsiedztwie (…)”[52].

---

[49] Narodowe Strategiczne Ramy Odniesienia 2007 – 2013, Wytyczne Ministra Rozwoju Regionalnego w zakresie programowania działań dotyczących mieszkalnictwa, Warszawa, 13 sierpnia 2008 r., s. 4. http://www.minigo.pl/uploads/assets//img/MRR-wytyczne-mieszkalnictwo.pdf (dostęp: 15 czerwca 2011).

[50] Podbrez L., Wybrane zagadnienia polityki miejskiej, przestrzennej oraz rewitalizacyjnej, Poznań, 2010, s. 18, http://lech.podbrez.pl/uploads/file/Wlasne/PSAK-UP_2010-11-27.pdf (dostęp: 23 września 2012)

[51] Skalski K., Rewitalizacja, czyli jak ożywić miasto, Gazeta.pl, Kraków 2006 http://www.poznan.pl/mim/s8a/artykuly,p,1025,6187,6226.html (dostęp: 23 września 2012).

[52] Jak przetworzyć Miejsce. Podręcznik kreowania udanych przestrzeni publicznych, s. 46, http://www.sak.org.pl/data/file/jak_przetworzyc_miejsce_429.pdf (dostęp: 15 sierpnia 2011).

4.3. Odnowa miejska a rynek i wartość rynkowa nieruchomości

Nieruchomości cechują się współzależnością, co oznacza, że poszczególne obiekty lub ich grupy, mające określony image czy kreujące pewien obraz rynkowy, oddziałują na otoczenie rozumiane jako nieruchomości z bliższego lub odleglejszego sąsiedztwa i w oczach uczestników rynku determinują odbiór ich atrakcyjności[53]. Oczywiście to oddziaływanie może mieć charakter pozytywny lub negatywny. Nieruchomości pożądane ze względu na istniejącą chwilowo modę lub z uwagi na obiektywne atuty lokalizacyjne zwykle sprawiają, że poprawia się waloryzacja ich otoczenia. Jednak w sytuacji obszarów o złej sławie rynkowej typowe jest utrwalanie niekorzystnego wizerunku sąsiedztwa. Nie bez znaczenia pozostaje rodzaj przestrzeni, który staje się nośnikiem przyciągania lub odpychania rynkowego[54]. W literaturze rozpatrywano już oddziaływanie przestrzeni otwartej, zieleni miejskiej, wysokiej zabudowy biurowej, wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, lotnisk, nowoczesnej zabudowy mieszkaniowej realizowanej przez deweloperów.

Interesująca z punktu widzenia oceny zjawisk towarzyszących odnowie miasta jest w szczególności rekonstrukcja sposobu jej oddziaływania na rynek nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych[55]. Rynek nieruchomości staje się bowiem nie tylko ekonomicznym tłem dla zachodzących w mieście procesów odnowy, lecz wręcz odgrywa eksponowaną rolę w przyciąganiu inwestorów i mieszkańców[56]. Walory rynkowe i możliwości pomnażania kapitału są jednym z węzłowych składników definiujących atrakcyjność procesów rewitalizacji (odnowy miejskiej) dla grona ich potencjalnych beneficjentów zorientowanych na zysk. To właśnie rynek nieruchomości

---

[53] E. Kucharska-Stasiak: Nieruchomość w gospodarce rynkowej, PWN, Warszawa 2006; A. Polko: Miejski rynek mieszkaniowy i efekty sąsiedztwa, Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej w Katowicach, Katowice 2005.

[54] C.A. De Sousa., C. Wu, L.M. Westphal: Assessing the Effect of Publicly Assisted Brownfield Redevelopment on Surrounding Property Values, Economic Development Quarterly, Vol. 23, No. 2, 2009, pp. 95-110; F. De Vor, H.L.F. De Groot: The Impact of Industrial Sites on Residential Property Values: A Hedonic Pricing Analysis from the Netherlands, Regional Studies, Vol. 45, No. 5, 2011, pp. 609-623; D.A. Kaufman, N.R. Cloutier: The Impact of Small Brownfields and Greenspaces on Residential Property Values, Journal of Real Estate Finance and Economics, No. 33, 2006, pp. 19-30.

[55] M. Bryx (red.): Rynek nieruchomości. Finansowanie rozwoju miast, CeDeWu, Warszawa 2013, s. 34-41; W. Budner: Handel w rozwoju miasta, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, Poznań 2014, s. 106 i n.; W. Budner, S. Palicki: Rewitalizacja obszaru centrum Leszna a handel detaliczny, mpm, Urząd Miasta Leszna, 2012; C. Couch, C. Fraser, S. Percy (eds.): Urban Regeneration in Europe, Blackwell Publishing, 2003; I. Foryś: Społeczno-gospodarcze determinanty rozwoju rynku mieszkaniowego w Polsce. Ujęcie ilościowe, Uniwersytet Szczeciński, Szczecin 2011, s. 70-71; I. Foryś (red.): Zarządzanie nieruchomościami handlowymi, Poltext, Warszawa, 2014, s. 45 i n.; E. Jaroszewska, T. Stryjakiewicz: Lokalizacja obiektów biurowych w Poznaniu, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań 2009; B. Kaźmierczak, M. Nowak, S. Palicki, D. Pazder: Oceny rewitalizacji. Studium zmian na poznańskiej Śródce, Wydawnictwo Wydziału Nauk Społecznych UAM, Poznań 2011.

[56] S. Belniak: Rewitalizacja nieruchomości w procesie odnowy miast, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie, Kraków, 2009; S. Palicki: Interakcje przestrzeni publicznej z rynkiem nieruchomości komercyjnych. Przykład śródmiejskiego obszaru Poznania, [w:] W.M. Gaczek (red.): Prace z gospodarki przestrzennej. Zjawiska i procesy współczesnego rozwoju społeczno-gospodarczego, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, Poznań 2012, s. 181-196.

mości stanowi dla inwestorów gotowych zaryzykować duże kwoty pieniężne platformę umożliwiającą uzyskanie znaczących zwrotów. Ogromna kapitałochłonność procesów rewitalizacji jest obiektywną barierą w ich rozwoju. Antycypacja żywiołowych reakcji na rynku nieruchomości, zwłaszcza mieszkaniowym, jako masowym i w okresach gwałtownych zwyżek niezmiernie emocjonującym, przyciąga silne kapitałowo podmioty zorientowane na relatywnie szybką, bo wywołaną spekulacją aprecjację nieruchomości.

Rozwinięte rynki mieszkaniowe dużych miast zwykle reagują bardziej dynamicznie na bodźce rozwojowe. Można w nich obserwować pobudzenie przedsiębiorczości[57] i wzrost wartości rynkowej nieruchomości, gdy w polu ich funkcjonowania rysują się wymierne efekty rewitalizacji miasta. Interesujące jest jednak, że również w ośrodkach miejskich średniej wielkości w konfrontacji z faktycznie występującymi zjawiskami odnowy urbanistycznej widać spore zainteresowanie inwestorów rynkiem nieruchomości mieszkaniowych.

Rynek nieruchomości kreuje zatem lub sam stanowi specyficzny mechanizm transmisyjny, jakim jest wartość rynkowa. Definiuje się ją jako najbardziej prawdopodobną cenę nieruchomości możliwą do uzyskania na rynku, określoną z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy[58].

Warto zwrócić uwagę, że w przypadku spełnienia warunków narzuconych definicją wartości rynkowej mowa o *naturalnym*, a nie wymuszonym szczególnymi okolicznościami funkcjonowaniu rynku nieruchomości. Wartość rynkowa jest zatem wypadkową atrakcyjności rynkowego postrzegania ważnych cech nieruchomości. Wśród nich diagnozuje się atrybuty związane z konkretną nieruchomością (np. standard i stan techniczny, powierzchnię użytkową, wielkość działki, usytuowanie lokalu w budynku) oraz niezależne od niej (takie jak: lokalizację ogólną, lokalizację szczegółową, charakter i jakość sąsiedztwa, dostępną infrastrukturę techniczną, przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego). Atrybuty te, zwane też cechami cenotwórczymi, są definiowane każdorazowo dla segmentu rynkowego, w ramach którego funkcjonuje nieruchomość poddawana wycenie. Określenie wag poszczególnych atrybutów może nastąpić m.in. w drodze badań preferencji klientów na danym rynku nieruchomości bądź analizy cen transakcyjnych[59].

---

[57] M. Bryx (red.): Rewitalizacja miast a przedsiębiorczość, Oficyna Wydawnicza, SGH w Warszawie, Warszawa, 2012; M. Bryx (red.): Rynek nieruchomości (…), op. cit., CeDeWu, Warszawa 2013.

[58] R. Cymerman, J. Cymerman: Zasady szacowania nieruchomości, Politechnika Koszalińska, Koszalin 2013, s. 35; J. Konowalczuk: Wycena nieruchomości do celów kredytowych, Poltext, Warszawa, 2014; D. Wilkowska-Kołakowska: Wycena nieruchomości. Operat szacunkowy. Rzeczoznawstwo majątkowe, Lexis Nexis, Warszawa 2012, s. 18-22.

[59] I. Rącka: Czynniki wpływające na wartość nieruchomości gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu mieszkaniowym jednorodzinnym na podstawie analizy kaliskiego rynku nieruchomości w latach

Powiązania pomiędzy odnową miasta, czyli w istocie rzeczy funkcjonalnymi i jakościowymi przemianami otoczenia, a wartością rynkową nieruchomości nie są jeszcze w Polsce dobrze opisane, stanowią nadal obszar wstępnej eksploracji naukowej. Poziom rozwoju rodzimego segmentu mieszkaniowego sugeruje już konieczność dokładnego zbadania zarysowanego zjawiska transmisji efektów rewitalizacji na rynku nieruchomości. Znamienne jest, że oddziaływanie procesów odnowy na wartość nieruchomości występuje nie tylko w sytuacji sformalizowanych przekształceń przestrzeni, zorganizowanych w postaci Lokalnego Programu Rewitalizacji, lecz także w przypadku przemian samoistnych, indukowanych oddolnie, niekiedy początkowo nawet chaotycznych. Ta ostatnia sytuacja wydaje się szczególnie interesująca, gdyż odzwierciedla dużą wrażliwość i obiektywizm działania mechanizmu transmisyjnego na linii: zmiany w mieście–zmiany wartości rynkowej nieruchomości.

4.4. Studium przypadku

Lokalny rynek nieruchomości w Kaliszu

Kalisz jest miastem na prawach powiatu, drugim pod względem wielkości miastem Wielkopolski, zajmuje powierzchnię blisko 70 km^2 i liczy ponad 100 tysięcy mieszkańców[60]. Miasto cechuje się rozbudowaną infrastrukturą miejską i jest ośrodkiem przemysłu włókienniczego, spożywczego i lotniczego. Stopa bezrobocia kształtuje się na poziomie niższym niż stopa ustalona na poziomie całego kraju i wynosi 8,3%[61]. W Kaliszu zarejestrowanych jest blisko 12 000 podmiotów gospodarczych, w tym ok. 130 zagranicznych, które są największymi pracodawcami w mieście. Rynek nieruchomości w Kaliszu jest rynkiem rozwijającym się, zwłaszcza w odniesieniu do terenów komercyjnych. Tereny mieszkaniowe są już w znacznym stopniu zagospodarowane i obrót na tym rynku jest możliwy głównie dzięki podziałom dużych powierzchni na terenach niezurbanizowanych oraz dzięki zmianie przeznaczenia nieruchomości w planach miejscowych. Budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne w Kaliszu rozwija się intensywnie od 1998 roku, inwestorami są kaliscy deweloperzy, spółdzielnie mieszkaniowe oraz inwestorzy indywidualni. W ostatnich latach można zaobserwować tendencję do koncentrowania się budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego i wielorodzinnego na obrzeżach miasta oraz na terenach podmiejskich. Od kilku lat widać tendencję do zmiany funkcji nieruchomości położonych w śródmieściu – z mieszkaniowej na usługową, jednak postępy w tej

2003-2008, [w:] Biuletyn Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego, nr 3, wrzesień 2009, Poznań, s. 57-67; I. Rącka: Sales of residential properties illustrated with the City of Kalisz, [in:] The Journal of International Studies, Vol. 6, No. 2, 2013, pp. 132-144.

[60] Główny Urząd Statystyczny, 103 997, stan na 31.12.2013.

[61] Powiatowy Urząd Pracy w Kaliszu, stan na 31.12.2014.

dziedzinie są wciąż niewystarczające. Równie ważnym aspektem rozwoju lokalnego rynku nieruchomości jest opracowywanie i uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przez Radę Miejską Kalisza. W ostatnich latach powstały plany zagospodarowania zarówno dla terenów mieszkalnych, jak i komercyjnych. Dzięki temu na rynku odnotowano wzrost zainteresowania tego typu gruntami wśród inwestorów krajowych i zagranicznych. Wraz z planami miejscowymi ustalającymi dla gruntów przeznaczenie mieszkaniowe jednorodzinne pojawiły się inwestycje miasta dotyczące infrastruktury, szczególnie drogowej i kanalizacyjnej (w ramach inwestycji „Przebudowa systemu odprowadzania ścieków w Kaliszu" wybudowano sieć kanalizacji sanitarnej o długości ponad 95 km). Od 2005 roku urządzono w Kaliszu 55,6 km (ponad 38 ha) dróg, co daje wzrost o 31% pod względem długości w latach 2005-2011[62].

4.5. Analiza rynku lokali mieszkalnych w Kaliszu w latach 2006-2013

W ramach analizy rynku nieruchomości mieszkaniowych badaniem objęto transakcje sprzedaży lokali mieszkalnych w Kaliszu w okresie od początku stycznia 2006 do końca grudnia 2013 roku.

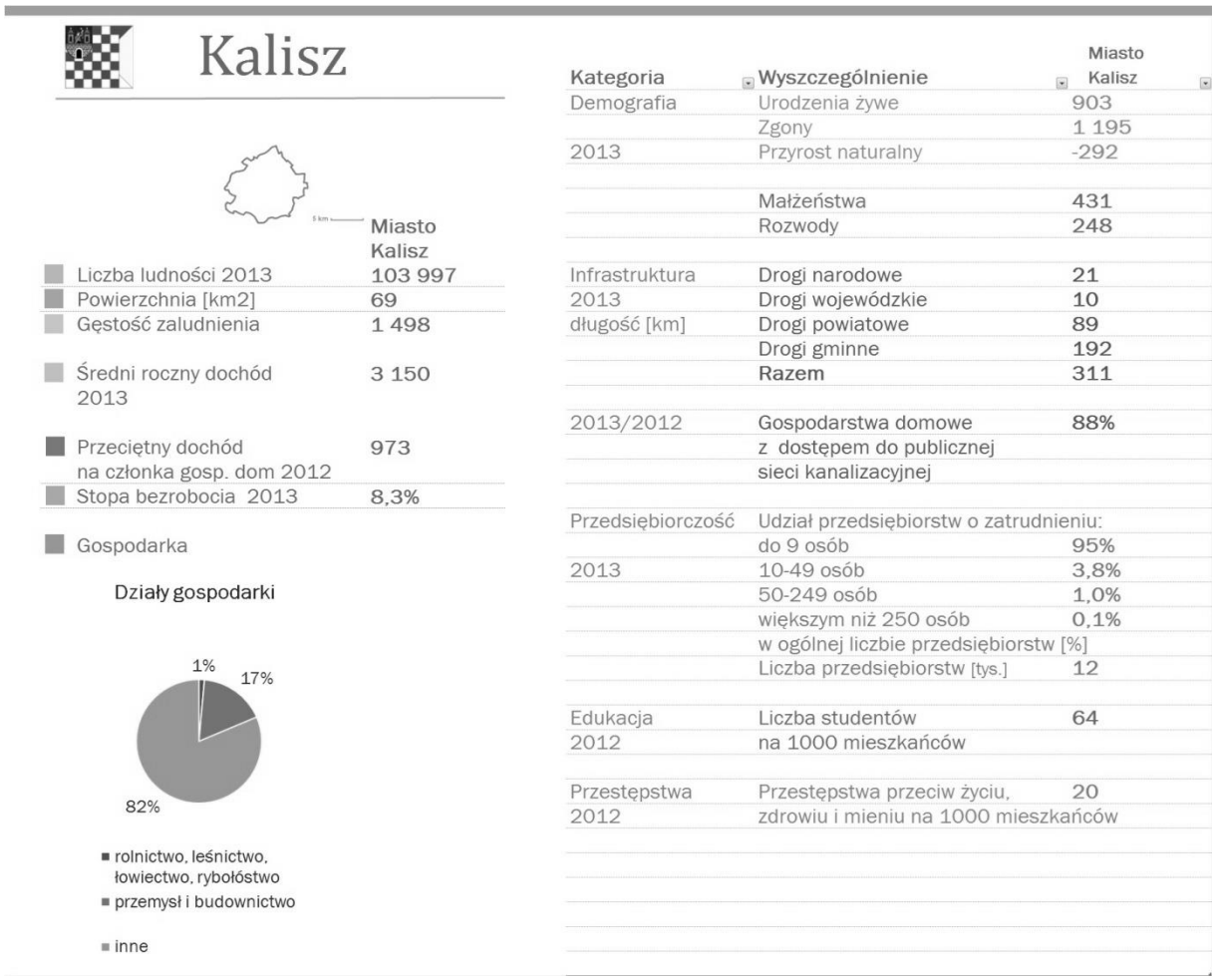
Liczba danych, które opisują sprzedane lokale pod względem przyjętych do analizy cech, kształtuje się następująco w poszczególnych latach – tabela 4.5.1. Najwięcej lokali mieszkalnych było sprzedawanych w obrębach o charakterze mieszkaniowym wielorodzinnym (Dobrzec, Śródmieście, Widok, Czaszki). Najmniej lokali sprzedano w obrębach zabudowanych głównie budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi lub o charakterze innym niż mieszkaniowy. W analizowanym okresie większym powodzeniem cieszyły się mieszkania położone na obrzeżach miasta, w tzw. sypialni miasta. W latach 2006-2013 można zaobserwować malejącą liczbę transakcji od 2006 do 2010 roku oraz zwiększającą się liczbę transakcji w okresie uznawanym za kryzysowy na rynku nieruchomości.

[62] Dane Zarządu Dróg Miejskich w Kaliszu.

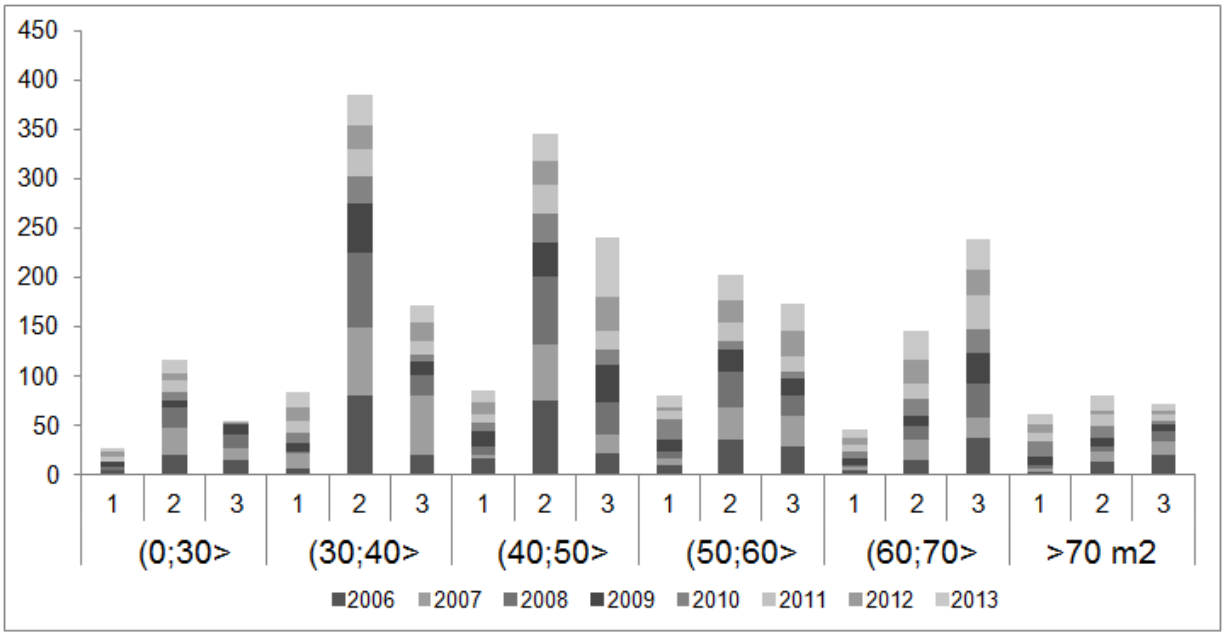
Tabela 4.5.1
Liczba transakcji – nieruchomości lokalowe w Kaliszu
w latach 2003-2013 w podziale na strefy

Rok/strefa	Strefa 1.	Strefa 2.	Strefa 3.	Razem
2006	38	232	135	405
2007	33	217	158	408
2008	26	222	134	382
2009	56	131	115	302
2010	63	102	57	222
2011	50	117	91	258
2012	50	104	106	260
2013	61	145	145	351
Razem	**377**	**1270**	**941**	**2588**

Legenda: Strefa 1. – centralna (obręby: Śródmieście, Piskorzewie (część), Rogatka), strefa 2. – pośrednia (obręby: os. Asnyka, Chmielnik, Czaszki, Kaliniec, Korczak, Ogrody, os. 25-lecia, Piskorzewie (część), Rypinek, Tyniec, Widok, Zagorzynek), strefa 3. – peryferyjna (obręby: Dobrzec, Winiary).
Źródło: Badania własne



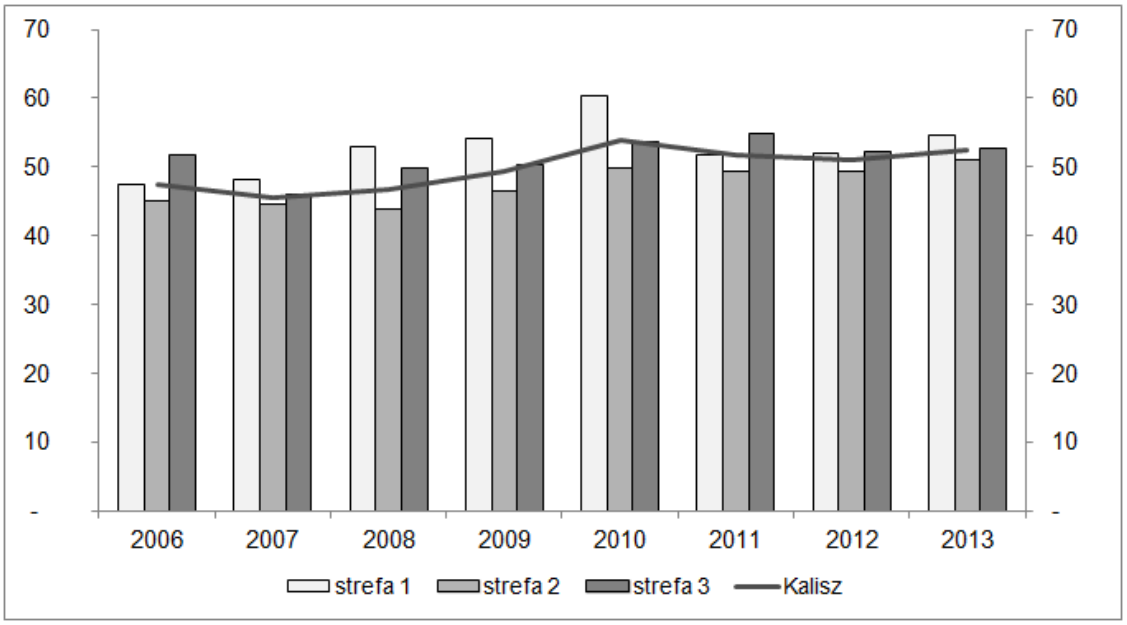
Rys. 4.5.1. Podstawowe informacje społeczno-gospodarcze dotyczące miasta Kalisza
Fig. 4.5.1. Basic socio-economic information about the City of Kalisz
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS i EUROSTAT



Rys. 4.5.2. Liczba transakcji – lokale mieszkalne w Kaliszu w latach 2006-2013 w zależności od powierzchni [m^2] i strefy atrakcyjności miasta
Fig. 4.5.2. Number of transactions – flats in Kalisz in years from 2006 to 2013 depending on the surface [sq m] and the city zone
Źródło: Badania własne

Powierzchnia analizowanych lokali została podzielona na przedziały: do 30 m^2, (30;40>, (40;50>, (50;60>, (60;70>; powyżej 70 m^2 (por. rys. 4.5.1). Najwięcej sprzedanych lokali mieszkalnych (co drugi) miało powierzchnię mieszczącą się w przedziale od 30 m^2 do 50 m^2. Dwa lokale na pięć charakteryzowały się powierzchnią większą niż 50 m^2. W podziale na strefy atrakcyjności analiza powierzchni w drugiej strefie wskazuje na najczęstszą sprzedaż lokali o powierzchni od 30 m^2 do 40 m^2, lokale mieszkalne na obrzeżach miasta cechuje natomiast nieco większa powierzchnia. Wyniki analizy przeprowadzonej na rynku kaliskim są zgodne z wynikami analiz ogólnopolskich: największy popyt można odnotować w ostatnim okresie dla małych mieszkań.

Średnia wielkość lokalu sprzedanego w latach 2006-2013 w Kaliszu wyniosła 49 m^2, a w całym okresie analizy przedstawiała się jak na rys. 4.5.2.



Rys. 4.5.3. Średnia powierzchnia [m^2] lokali mieszkalnych sprzedanych w Kaliszu w latach 2006-2013 w podziale na strefy
Fig. 4.5.3. Average surface [sq m] of flats in Kalisz in years from 2006 to 2013 depending on the city zone
Źródło: Badania własne

Średnie powierzchnie lokali mieszkalnych są bardzo zbliżone w poszczególnych strefach atrakcyjności, jednak widoczna jest przewaga powierzchni lokali położonych w centrum miasta oraz na jego peryferiach – są one nieco większe; wynika to z charakteru zabudowy: w centrum dominują kamienice, w których lokale są duże i cechują się wysokością często powyżej 2,7 m (por. rys. 4.5.3). Przeciętne mieszkanie w Śródmieściu jest o 8% większe od przeciętnego mieszkania sprzedanego w Kaliszu w latach 2006-2013. Średnie powierzchnie w poszczególnych obrębach nieznacznie tylko różnią się od średniej powierzchni ogółem z wyjątkiem osiedli: 25-lecia, Kaliniec i Widok, gdzie powierzchnie (głównie lokali spółdzielczych) są mniejsze, gdyż powstały one najczęściej w latach 70. XX wieku, kiedy plany rozwoju mieszkalnictwa zakładały budowę wielu małych mieszkań.

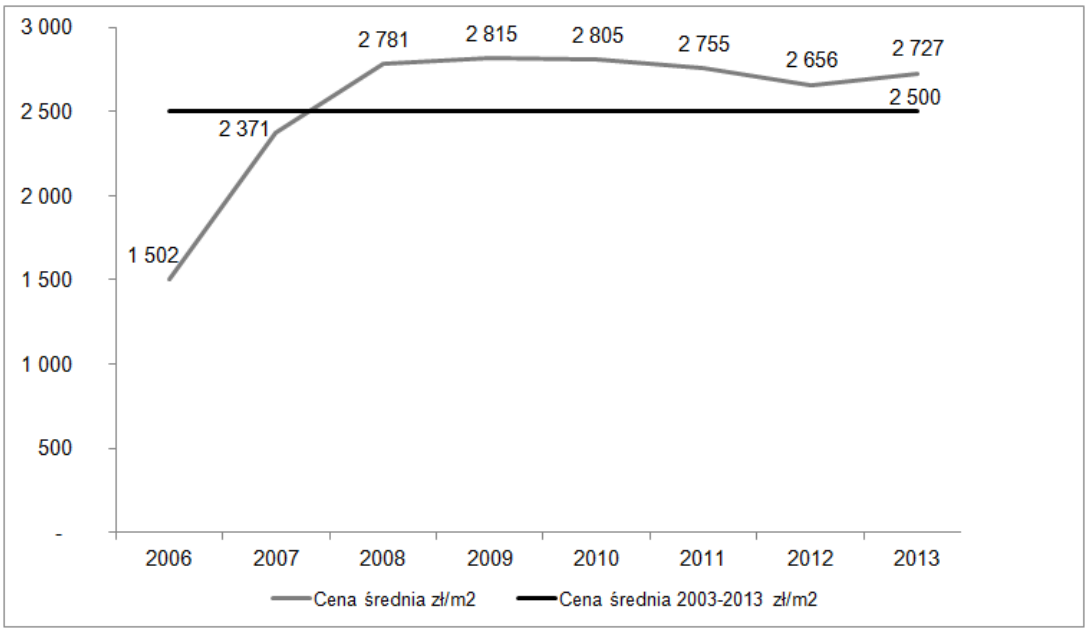
Na podstawie badania jednostkowych cen transakcyjnych ustalono wzór funkcji trendu dla sprzedanych w Kaliszu lokali mieszkalnych w latach 2006-2013. Wyznaczona liniowa funkcja trendu przyjmuje postać:

$$\hat{y} = 0{,}4466x + 1921{,}60.$$

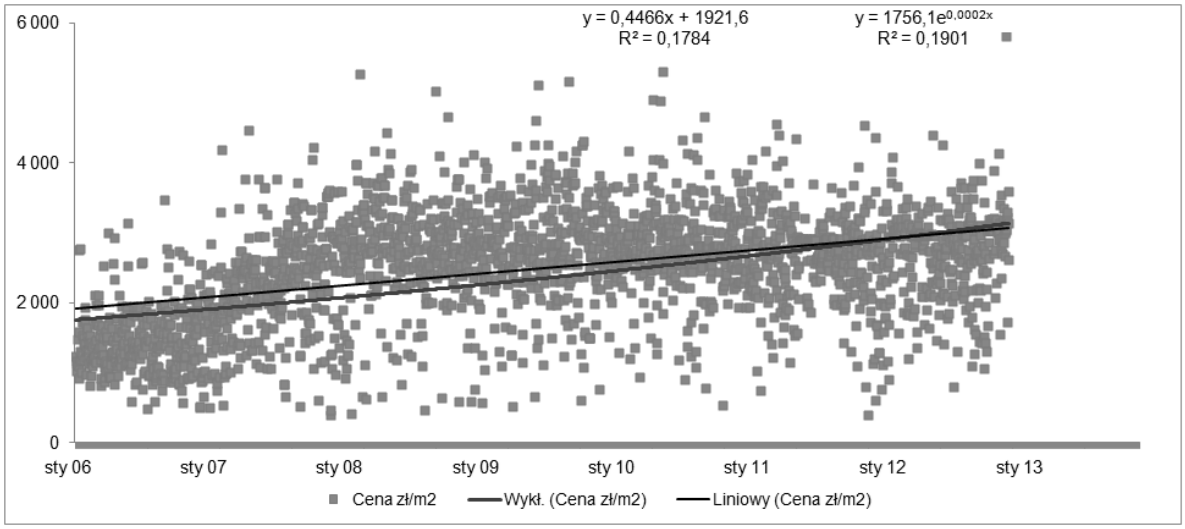
Oznacza to, że średnia cena jednego metra kwadratowego wzrastała z miesiąca na miesiąc o 0,45 zł, a jej teoretyczna wartość w okresie bezpośrednio poprzedzającym analizę, czyli w grudniu 2005 roku, wynosiła 1922 zł. Ustalono, że średni wzrost cen lokali mieszkalnych na kaliskim rynku nieruchomości w okresie 2006-2013 wyniósł 0,61% miesięcznie (por. rys. 4.5.4 i 4.5.5).

Od początku okresu analizy do 2009 roku średnia cena jednego metra kwadratowego lokalu mieszkalnego charakteryzowała się tendencją rosnącą, w 2009 roku

cena średnia wzrosła blisko dwukrotnie w stosunku do 2006 roku, następnie nieznacznie spadła. W całym okresie analizy jednostkowa cena średnia osiągnęła poziom 2500 zł/m^2.



Rys. 4.5.4. Cena średnia [zł/m^2] lokali mieszkalnych w Kaliszu w latach 2006-2013
Fig. 4.5.4. Average price [PLN per sq m] of flats in Kalisz in years from 2006 to 2013
Źródło: Badania własne



Rys. 4.5.5. Trend cenowy [zł/m^2] – lokale mieszkalne w Kaliszu w latach 2006-2013
Fig. 4.5.5. Price trend [PLN per sq m] of flats in Kalisz in years from 2006 to 2013
Źródło: Badania własne

Obliczono, że cena sprzedaży jednego metra kwadratowego lokalu mieszkalnego przeciętnie odchyla się od średniej o 790 zł. Rozkład ceny jednostkowej mieszkania jest rozkładem asymetrycznym lewostronnie, przy czym asymetria jest wyraźna, współczynnik asymetrii kształtuje się na poziomie As = –0,70; oznacza to, że średnia

cena jest mniejsza niż najczęściej występująca cena metra kwadratowego lokalu mieszkalnego. Rozkład powierzchni jest także rozkładem asymetrycznym lewostronnie, o współczynniku skośności równym As = −0,80: średnia powierzchnia lokalu mieszkalnego (49 m^2) jest mniejsza od powierzchni najczęściej występującej w badanej zbiorowości (62,5 m^2). Rozkład średniej czasu sprzedaży (numer kolejny miesiąca – data sprzedaży) kształtuje się następująco: asymetria jest lewostronna, słaba, jej współczynnik przyjmuje wartość As = −0,16.

4.6. Charakterystyka analizowanego obszaru

Ulica Dobrzecka w Kaliszu ma długość ok. 2,6 km, rozpoczyna się w bliskiej centrum części miasta i prowadzi do terenów sołectwa Dobrzec. Nazwa „Dobrzec" sięga najstarszych tradycji tych ziem oraz ma bardzo duże znaczenie emocjonalne i historyczne. Pierwsze wzmianki o kolonizacji Dobrzeca sięgają 1280 roku, przeprowadzonej przez księcia Przemysława II. W 1706 roku na dobrzeckich polach rozgrywała się jedna z bitew wojny północnej, brali w niej udział zwolennicy Augusta II Mocnego i króla Stanisława Leszczyńskiego. Na polach Dobneca rozgrywały się również inne wydarzenia – w 1760 roku wojsko rosyjskie zwyciężyło jednostki pruskie, Rosjanie pobili również w 1770 roku oddziały konfederatów Adama Szaniawskiego, a w 1808 roku marszałek Francji Davout odebrał przegląd wojsk Księstwa Warszawskiego; stąd do Hiszpanii wyruszył 7. Pułk Piechoty pod dowództwem Macieja Sobolewskiego. Dobrzec składa się z dawnych dwóch starych byłych podkaliskich wsi o bogatej historii: Dobrzeca Małego i Dobrzeca Wielkiego, sukcesywnie wcielanych w skład Kalisza. Podrugiej wojnie światowej dzielnicę Dobrzec Mały zamieniono na osiedle Korczak, natomiast z obszaru Dobrzeca Wielkiego wydzielono kolejno osiedla Dobrzec i Dobro oraz sołectwo Dobrzec, które łącznie stanowią największą obszarowo dzielnicę Kalisza.

Ulica ma niejednolity charakter. W początkowej części zlokalizowane są budynki mieszkalne wielorodzinne, około stuletnie, w zabudowie zwartej, w latach powojennych przejęte przez państwo od właścicieli prywatnych i stanowiące w przeważającej części kamienice czynszowe. Przeplatają się one z zabudową inną: usługami publicznymi zmieniającymi się w czasie (stacja krwiodawstwa, pomoc społeczna), produkcją (nieistniejący już zakład odzieżowy Kalpo). W środkowej części ulicy funkcjonuje zabudowa magazynowo-składowa, techniczna – związana z branżą motoryzacyjną, pojawia się tu także zabudowa usługowa (usługi komercyjne). Końcowa część ulicy Dobrzeckiej to tereny dawnej wsi Dobrzec, częściowo przekształcone już na tereny mieszkaniowe jednorodzinne, ale w części wciąż siedliskowe i rolnicze.

Szczególną uwagę zwrócono na przemiany w początkowym odcinku ulicy – od ulicy Poznańskiej do alei Wojska Polskiego. Teren ten na przestrzeni lat zmieniał

swój charakter. Kamienice czynszowe, którymi zarządzała i w części nadal zarządza spółka komunalna – MZBM w Kaliszu, w miarę upływu czasu były odzyskiwane przez poprzednich właścicieli, następowały także dalsze przekształcenia własnościowe. Pierwszym skutecznie prowadzącym do zmian w omawianym obszarze działaniem była zmiana struktury własności nieruchomości położonej przy ulicy Dobrzeckiej 6, zabudowanej budynkiem mieszkalnym w złym stanie technicznym. W dalszej kolejności budynek rozebrano i w 2006 roku zastąpiono nowym.

Równoległym krokiem do zmiany charakteru ulicy była wymiana starej substancji mieszkaniowej u zbiegu ulic Dobrzeckiej i Poznańskiej, gdzie jedna z kaliskich spółdzielni mieszkaniowych zakończyła w 2005 roku budowę pierwszego, a w 2008 roku drugiego budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Przestarzała technologicznie stacja benzynowa, usytuowana na początku ulicy, została rozebrana w 2007 roku.

W tym samym roku zakończono przekształcenia własnościowe odnośnie do nieruchomości położonej przy ulicy Dobrzeckiej 10, co umożliwiło jej generalny remont.

Jednocześnie część terenów produkcyjnych, należących dawniej do Zakładów Przemysłu Odzieżowego Kalpo, została – na skutek ogłoszenia upadłości spółki – wykupiona przez lokalnego inwestora (quasi-dewelopera) i przekształcona na tereny mieszkaniowe. Budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego (mieszkania i apartamenty) rozpoczęto w styczniu 2008 roku, a zakończono w grudniu 2009 roku. Jest to obiekt o wysokości 37 m, 9 kondygnacjach nadziemnych i 1 podziemnej oraz 100 lokalach mieszkalnych. W celu budowy obiektu wyburzono w znacznej części budynek produkcyjny, pozostawiając jedynie surową konstrukcję, następnie obudowano ją i dobudowano kilka pięter.

W 2009 roku trwały zarządca nieruchomości położonej przy ulicy Dobrzeckiej 2 przeprowadził remont budynku – wykonał elewację, wymienił stolarkę okienną i dach.

W ostatnim okresie ukończono remont budynku przy ulicy Dobrzeckiej 5. W 2014 roku zakończono regulowanie stanu prawnego nieruchomości położonej przy ulicy Dobrzeckiej 8. Obecnie w trakcie budowy jest trzeci budynek, łączący dwa istniejące budynki mieszkalne, należące do spółdzielni mieszkaniowej.

Kilka nieruchomości ma nieuregulowany stan prawny, nie przeprowadzono postępowania spadkowego, nie prowadzi się dla nich ksiąg wieczystych, informacje na ich temat są zawarte w księgach hipotecznych (HIP), prowadzonych odrębnie dla „majętności ziemskich”, często należących do różnych właścicieli, obejmujących nieraz obszar całej wsi.

4.7. Wartość rynkowa nieruchomości mieszkaniowych na analizowanym obszarze

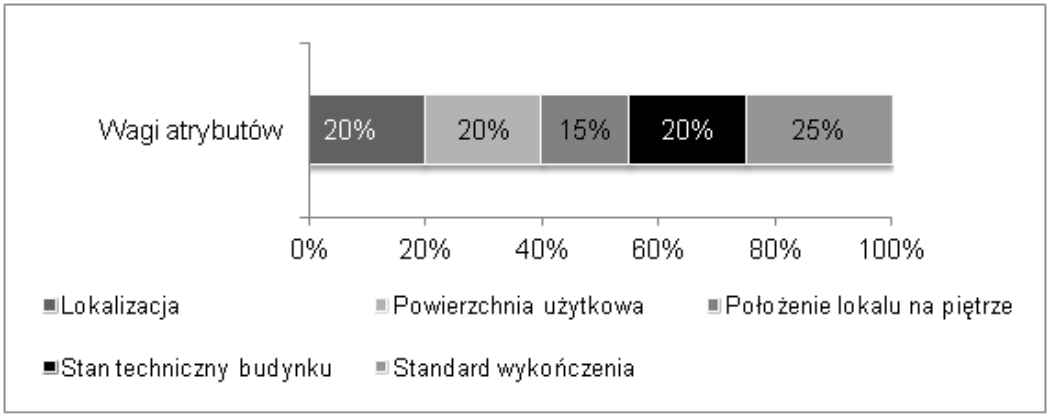
W celu ukazania zmiany wartości nieruchomości mieszkaniowych na skutek pozytywnych zmian w otoczeniu poddano procesowi wyceny prawo własności hipotetycznego lokalu mieszkalnego wraz z ułamkową częścią w prawie własności gruntu i częściach wspólnych budynku położonego w Kaliszu przy ulicy Dobrzeckiej, w starej substancji mieszkaniowej. Lokal o powierzchni 50,0 m^2 jest położony na pierwszym piętrze budynku niskiego, składa się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki z w.c., przedpokoju.

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności lokalu mieszkalnego. Tego typu prawa występują w obrocie na terenie miasta Kalisza, w związku z powyższym analizie poddano następującą część rynku nieruchomości:

- zasięg – miasto Kalisz, obręb Rogatka i Czaszki,
- przedmiot – prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego,
- rynek – wtórny,
- za parametr do porównania przyjęto 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu,
- okres monitorowania – od początku stycznia 2006 roku do końca grudnia 2013 roku.

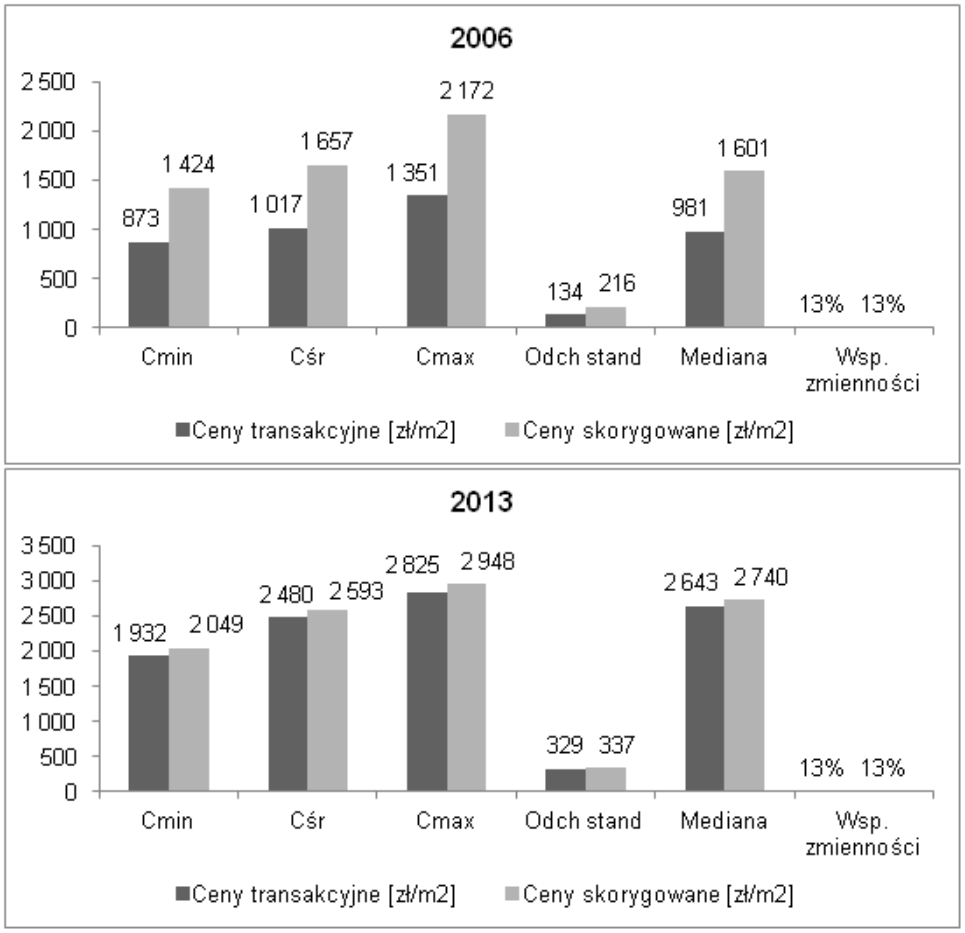
W celu określenia wartości rynkowej prawa własności lokalu mieszkalnego przeanalizowano poziom cen rynkowych w transakcjach kupna-sprzedaży lokali mieszkalnych położonych na terenie Kalisza. Wszystkie porównywane lokale są położone na terenie o podobnym stanie zagospodarowania, w zbliżonej lokalizacji, a także zbliżonym położeniu względem zaplecza handlowo-usługowego. Znajdują się w budynkach w podobnym wieku i stanie technicznym. Lokale różnią się natomiast powierzchnią, położeniem na piętrze oraz standardem wykończenia.

Na podstawie własnych analiz oraz badania preferencji potencjalnych nabywców w biurach obrotu nieruchomościami ustalono podstawowe atrybuty waloryzujące nieruchomość oraz ich wagi procentowe.



Rys. 4.7.1. Wagi atrybutów nieruchomości lokalowych
Fig. 4.7.1. Flats' attributes' weights
Źródło: Badania własne

Ustalono, że średnioroczny trend czasowy w latach 2006-2014 wyniósł 7,3%. W związku z tym zrobiono korektę cen transakcyjnych z tytułu upływu czasu. Następnie wybrano transakcje najbardziej odpowiadające nieruchomości wycenianej. W badanej próbie reprezentatywnej po korekcie ze względu na upływ czasu ustalono następujące parametry:



Rys. 4.7.2. Parametry próby reprezentatywnej – lokale mieszkalne w Kaliszu w latach 2006-2013

Fig. 4.7.2. The parameters of a representative sample – flats in Kalisz in years from 2006 to 2013

Źródło: Badania własne

W dalszej kolejności wyznaczono zakres współczynników korygujących, określono również poniższą charakterystykę stanów brzegowych i pośrednich przyjętych atrybutów wartościujących.

1. Lokalizacja:

- dobry – strefa śródmiejska, bliżej ścisłego centrum miasta, otoczenie i sąsiedztwo bardzo dobre, bezpośrednia dostępność handlu i usług, bliskość komunikacji miejskiej,
- słaby – strefa śródmiejska, dalej od ścisłego centrum miasta, otoczenie i sąsiedztwo dobre, bezpośrednia dostępność drobnego handlu, większe sklepy i różnego rodzaju usługi oraz komunikacja miejska oddalone.

2. Powierzchnia użytkowa:
- dobry – poniżej 40 m^2,
- średni – od 40 m^2 do 60 m^2,
- słaby – powyżej 60 m^2.

3. Położenie lokalu na piętrze:
- dobry – piętro pierwsze,
- średni – stany pośrednie,
- słaby – parter, ostatnia kondygnacja.

4. Stan techniczny budynku:
- dobry – obiekty w wieku poniżej 60 lat,
- średni – obiekty w wieku od 60-80 lat,
- słaby – obiekty w wieku powyżej 80 lat.

5. Standard wykończenia:
- dobry – wnętrza wykończone materiałami dobrej jakości,
- średni – wnętrza wykończone materiałami przeciętnej jakości,
- słaby – wnętrza wykończone materiałami i urządzeniami o słabej jakości.

Ze względu na cel wyceny oraz uwarunkowania wynikające z podstaw materialnych i prawnych określono wartość rynkową na dzień 31.12.2013 roku. Wartość rynkowa może być określona z zastosowaniem podejścia porównawczego, podejścia dochodowego i podejścia mieszanego przy wykorzystaniu danych rynkowych odpowiednich do zastosowanej metody wyceny, w szczególności dotyczących cen, dochodów, stóp zwrotu i kosztów. W związku z faktem, że na rynku istnieją transakcje dotyczące nieruchomości podobnych, wartość rynkową prawa własności lokalu mieszkalnego określono w podejściu porównawczym. Liczba transakcji na rynku pozwoliła na zastosowanie metody korygowania ceny średniej.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości, przy założeniu że wartość wycenianej nieruchomości jest równa cenie, jaką uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego, skorygowanej ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustalonej z uwzględnieniem zmian poziomu cen na skutek upływu czasu. Przy metodzie korygowania ceny średniej określa się wartość rynkową wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru nieruchomości reprezentatywnych przyjętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży. Wartość prawa własności lokalu mieszkalnego ustalono według przeciętnych cen sprzedaży tego typu prawa w okresie przed zmianami w otoczeniu i po zajściu tych zmian.

Zastosowanie metody korygowania ceny średniej wymagało przyjęcia założeń:
- obliczenie średniej ceny dla danego typu nieruchomości powinno się odbywać na podstawie próby reprezentatywnej dla danego rynku,
- wartość wycenianej nieruchomości znajduje się pomiędzy ceną minimalną a ceną maksymalną, które zawiera próba reprezentatywna.

Wartość nieruchomości Wr jest określona następującym wzorem:

$$W_r = P \cdot C_{śr} \cdot \sum_{i=1}^{n} U_i \cdot k$$

gdzie:

P – powierzchnia lokalu w m^2,

$C_{śr}$ – cena jednostkowa średnia w zł/m^2,

U_i – współczynniki korygujące odpowiadające rynkowym cechom nieruchomości „i" od 1 do n,

k – współczynnik korekcyjny,

n – liczba cech rynkowych.

Zakres współczynników korygujących jest określany jako:

$$\left| \frac{C_{min}}{C_{śr}}, \frac{C_{max}}{C_{śr}} \right|$$

W załączonych tablicach porównawczych przeprowadzono proces wyceny nieruchomości lokalowej według cen na 31.12.2013 roku i stanu otoczenia z 2006 roku. Tabela 4.7.1 przedstawia zestawienie nieruchomości tworzących próbę reprezentatywną dla przedmiotu wyceny. Proces wyceny prawa własności lokalu mieszkalnego przeprowadzono w tabeli 4.7.2.

Tabela 4.7.1

Zestawienie nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej

Lp.	Położenie	Data transakcji	Cena [zł]	Uzyskana cena [zł/m^2]
1	Górnośląska	28 lut 06	1221,68	2034
2	Górnośląska	13 wrz 06	993,67	1609
3	Górnośląska	6 lis 06	1351,35	2172
4	Górnośląska	8 lis 06	896,00	1439
5	Górnośląska	15 gru 06	993,67	1588
6	Lipowa	7 gru 06	981,09	1569
7	Nowy Świat	22 lut 06	960,44	1601
8	Nowy Świat	29 mar 06	945,54	1568
9	Nowy Świat	6 wrz 06	1043,33	1691
10	Nowy Świat	13 wrz 06	1070,71	1734
11	Nowy Świat	27 wrz 06	921,08	1489
12	Podgórze	2 paź 06	1239,93	2003
13	Staszica	22 mar 06	966,87	1605
14	Staszica	8 lis 06	886,34	1424
15	Zgodna	15 mar 06	873,10	1451
16	Zgodna	22 mar 06	941,91	1564
17	Zgodna	2 lis 06	1010,22	1624

Źródło: Badania własne

Tabela 4.7.2

Wycena nieruchomości według stanu otoczenia w 2006 roku i cen na dzień 31.12.2013 roku

	Cechy nieruchomości	Lokalizacja	Powierzchnia użytkowa	Położenie lokalu na piętrze	Stan techniczny budynku	Standard wykończenia	Σ
	Waga współczyn.	**20%**	**20%**	**15%**	**20%**	**25%**	**100%**
Zakres współczynników korygujących	**Min Cmin/Cśr**	0,17	0,17	0,13	0,17	0,22	**0,86**
	Max Cmax/Cśr	0,26	0,26	0,20	0,26	0,33	**1,31**
	Przyjęty poziom	ŚREDNI **0,22**	DOBRY **0,26**	DOBRY **0,20**	SŁABY **0,17**	ŚREDNI **0,28**	x **1,13**

WARTOŚĆ [zł/m^2]	**1 872**
współczynnik korekcyjny k	**1,00**
WARTOŚĆ [zł/m^2]	**1 872**
Powierzchnia lokalu [m^2]	**50,00**
WARTOŚĆ [zł]	**94 000**

Źródło: Badania własne

Wartość rynkową prawa własności lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w prawie własności gruntu i częściach wspólnych budynku według stanu otoczenia w 2006 roku i cen na dzień 31.12.2013 r. określono na kwotę 94 000 zł.

Poniżej przeprowadzono proces wyceny nieruchomości lokalowej według cen na 31.12.2013 roku i stanu otoczenia z 2013 roku. Tabela 4.7.3 przedstawia zestawienie nieruchomości tworzących próbę reprezentatywną dla przedmiotu wyceny. Proces wyceny prawa własności lokalu mieszkalnego przeprowadzono w tabeli 4.7.4.

Tabela 4.7.3

Zestawienie nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej

Lp.	**Położenie**	**Data transakcji**	**Cena [zł]**	**Uzyskana cena [zł/m^2]**
1	Górnośląska	2013-03-09	2452,83	2034
2	Legionów	2013-03-11	2705,14	1609
3	Nowy Świat	2013-03-27	2021,56	2172
4	Krucza	2013-04-05	2659,97	1439
5	Młynarska	2013-04-15	1931,99	1588
6	Staszica	2013-04-29	2094,97	1569
7	Staszica	2013-11-04	2825,31	1601
8	Lipowa	2013-05-16	2740,66	1568
9	Lipowa	2013-05-20	2753,3	1691
10	Legionów	2013-06-06	2812,39	1734
11	Staszica	2013-11-04	2825,31	1489
12	Zgodna	2013-07-09	2475,93	2003
13	Legionów	2013-07-26	2643,17	1605
14	Młynarska	2013-08-21	2069,92	1424
15	Czaszkowska	2013-09-23	2187,5	1451

Źródło: Badania własne

Tabela 4.7.4

Wycena nieruchomości według stanu otoczenia w 2013 roku i cen na dzień 31.12.2013 roku

	Cechy nieruchomości	Lokalizacja	Powierzchnia użytkowa	Położenie lokalu na piętrze	Stan techniczny budynku	Standard wykończenia	Σ
	Waga współczyn.	**20%**	**20%**	**15%**	**20%**	**25%**	**100%**
Zakres współczynników korygujących	**Min Cmin/Cśr**	0,16	0,16	0,11	0,16	0,20	**0,79**
	Max Cmax/Cśr	0,23	0,23	0,16	0,23	0,29	**1,14**
	Przyjęty poziom	ŚREDNI **0,20**	DOBRY **0,23**	DOBRY **0,16**	SŁABY **0,16**	ŚREDNI **0,25**	X **1,00**

WARTOŚĆ [zł/m^2]	**2 593**
współczynnik korekcyjny k	**1,00**
WARTOŚĆ [zł/m^2]	**2 593**
Powierzchnia lokalu [m^2]	**50,00**
WARTOŚĆ [zł]	**130 000**

Źródło: Badania własne

Wartość rynkową prawa własności lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w prawie własności gruntu i częściach wspólnych budynku według stanu otoczenia w 2013 roku i cen na dzień 31.12.2013 roku określono na kwotę 130 000 zł.

4.8. Zakończenie

W niniejszym rozdziale ukazano kierunek i dynamikę zmian wartości rynkowej nieruchomości mieszkaniowej zlokalizowanej w Kaliszu przy ulicy Dobrzeckiej. Ulica ta pozostaje areną żywiołowych przemian urbanistycznych, które na przestrzeni lat 2006-2014 stopniowo przyniosły efekty w postaci poprawy jakości otoczenia miejskiego. Wpłynęły one znacząco na wizerunek miejsca, a co za tym idzie – zwiększyły atrakcyjność lokalnego rynku nieruchomości mieszkaniowych. Przebadano stan rynku w punkcie początkowym (początek 2006 roku) i końcowym (koniec 2013 roku) rozważań. Wartość rynkową analizowanej nieruchomości lokalowej odwzorowano, biorąc pod uwagę poziom waloryzacji jej atrybutów.

Dzięki symulacjom uwzględniającym różne stany atrakcyjności badanego mieszkania wyszacowano, że przy zachowaniu relatywnie niskiej kondycji otoczenia, typowej dla 2006 roku, pod koniec 2013 roku wartość rynkowa lokalu wyniosłaby 94 000 zł, natomiast rzeczywista poprawa wizerunku i jakości sąsiedztwa nieruchomości lokalowej wywołała wzrost wartości do poziomu 130 000 zł. W analizowanym okresie zaobserwowano zatem niemałą realną aprecjację badanego obiektu o 38%.

Tego rodzaju zmiana, będąca oczywiście nie wyłącznie, ale w znacznej mierze następstwem obserwowanych w ujęciu lokalnym przejawów odnowy miejskiej, świadczy o łączności pomiędzy przekształceniami w przestrzeni a wartościowaniem nieruchomości mieszkaniowych przez rynek. Jest to jednocześnie pozytywna

weryfikacja możliwości świadomego indukowania wzrostów wartości na rynku nieruchomości przestrzennie przynależnym do obszaru objętego rewitalizacją. Brak kontroli nad tego rodzaju zjawiskami może, niestety, prowadzić do gentryfikacji i filtrowania lokalnych społeczności, wykluczając z nich jednostki, mieszkańców najsłabszych ekonomicznie. Jest to ważny sygnał ostrzegawczy nie tylko dla obywateli, lecz przede wszystkim dla władz publicznych, które w dłuższej perspektywie powinny rozważyć możliwości ograniczania nadmiernego tempa wzrostu wartości nieruchomości na obszarach objętych programami rewitalizacji.

Bibliografia

1. Belniak S.: Rewitalizacja nieruchomości w procesie odnowy miast, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie, Kraków 2009.
2. Bryx M. (red.): Rewitalizacja miast a przedsiębiorczość, Oficyna Wydawnicza, SGH w Warszawie, Warszawa 2012.
3. Bryx M. (red.): Rynek nieruchomości. Finansowanie rozwoju miast, CeDeWu, Warszawa 2013.
4. Budner W.: Handel w rozwoju miasta, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, Poznań 2014.
5. Budner W., Palicki S.: Rewitalizacja obszaru centrum Leszna a handel detaliczny, mpm, Urząd Miasta Leszna, 2012.
6. Couch C., Fraser C., Percy S. (eds.): Urban Regeneration in Europe, Blackwell Publishing, 2003.
7. Cymerman R., Cymerman J.: Zasady szacowania nieruchomości, Politechnika Koszalińska, Koszalin 2013.
8. De Sousa C.A., Wu C., Westphal L.M.: Assessing the Effect of Publicly Assisted Brownfield Redevelopment on Surrounding Property Values, Economic Development Quarterly, Vol. 23, No. 2, 2009, pp. 95-110.
9. De Vor F., De Groot H.L.F.: The Impact of Industrial Sites on Residential Property Values: A Hedonic Pricing Analysis from the Netherlands, Regional Studies, Vol. 45, No. 5, 2011, pp. 609-623.
10. Foryś I.: Społeczno-gospodarcze determinanty rozwoju rynku mieszkaniowego w Polsce. Ujęcie ilościowe, Uniwersytet Szczeciński, Szczecin 2011.
11. Foryś. I. (red.): Zarządzanie nieruchomościami handlowymi, Poltext, Warszawa 2014.
12. Jak przetworzyć Miejsce. Podręcznik kreowania udanych przestrzeni publicznych, http://www.sak.org.pl/data/file/jak_przetworzyc_miejsce_429.pdf
13. Jaroszewska E., Stryjakiewicz T.: Lokalizacja obiektów biurowych w Poznaniu, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań 2009.
14. Kaufman D.A., Cloutier N.R.: The Impact of Small Brownfields and Greenspaces on Residential Property Values, Journal of Real Estate Finance and Economics, No. 33, 2006, pp. 19-30.

15. Kaźmierczak B., Nowak M., Palicki S. Pazder D.: Oceny rewitalizacji. Studium zmian na poznańskiej Śródce, Wydawnictwo Wydziału Nauk Społecznych UAM, Poznań 2011.
16. Konowalczuk J.: Wycena nieruchomości do celów kredytowych, Poltext, Warszawa, 2014.
17. Kucharska-Stasiak E.: Nieruchomość w gospodarce rynkowej, PWN, Warszawa 2006.
18. Narodowe Strategiczne Ramy Odniesienia 2007 – 2013, Wytyczne Ministra Rozwoju Regionalnego w zakresie programowania działań dotyczących mieszkalnictwa, Warszawa, 13 sierpnia 2008 r.,
19. http://www.minigo.pl/uploads/assets//img/MRR-wytyczne-mieszkalnictwo.pdf
20. Palicki S.: Interakcje przestrzeni publicznej z rynkiem nieruchomości komercyjnych. Przykład śródmiejskiego obszaru Poznania, [w:] Gaczek W.M. (red.): Prace z gospodarki przestrzennej. Zjawiska i procesy współczesnego rozwoju społeczno-gospodarczego, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, Poznań 2012, s. 181-196.
21. Polko A.: Miejski rynek mieszkaniowy i efekty sąsiedztwa, Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej w Katowicach, Katowice 2005.
22. Rącka I.: Czynniki wpływające na wartość nieruchomości gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu mieszkaniowym jednorodzinnym na podstawie analizy kaliskiego rynku nieruchomości w latach 2003-2008, [w:] Biuletyn Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego, nr 3, wrzesień 2009, Poznań, s. 57-67.
23. Rącka I.: Sales of residential properties illustrated with the City of Kalisz, [in:] The Journal of International Studies, Vol. 6, No. 2, 2013, pp. 132-144.
24. Skalski K.: Rewitalizacja, czyli jak ożywić miasto, Gazeta.pl, Kraków 2006, http://www.poznan.pl/mim/s8a/artykuly,p,1025,6187,6226.html
25. Wilkowska-Kołakowska D.: Wycena nieruchomości. Operat szacunkowy. Rzeczoznawstwo majątkowe, Lexis Nexis, Warszawa 2012.
26. Ziobrowski Z.: Rewitalizacja miast polskich – podsumowanie projektu, I Kongres Rewitalizacji Miast Polskich, Kraków 2010 (http://www.sgh.waw.pl/katedry/kin/wydarzenia/poznan/projekt_irm.pdf).

WPŁYW ODNOWY MIEJSKIEJ NA WARTOŚĆ RYNKOWĄ NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH

Streszczenie

Zmienność otoczenia miejskiego, której symptomy są obserwowane zarówno w ujęciu przestrzennym, estetycznym, architektonicznym, urbanistycznym, jak i społeczno-gospodarczym, wydaje się nie bez znaczenia dla funkcjonowania

lokalnych rynków nieruchomości. Postrzeganie atrakcyjności nieruchomości jest determinowane w zasadzie oceną jej kardynalnych atrybutów cenotwórczych. Wśród nich diagnozuje się atrybuty związane z samą nieruchomością (np. standard i stan techniczny, powierzchnia użytkowa, wielkość działki, usytuowanie w budynku) oraz niezależne od niej (takie jak: lokalizacja ogólna, lokalizacja szczegółowa, charakter i jakość sąsiedztwa, dostępna infrastruktura techniczna, przeznaczenie w planie miejscowym). Atrakcyjność nieruchomości mieszkaniowych manifestuje się na rynku pod postacią jej wartości rynkowej, nabierającej cech specyficznego wszechstronnego mechanizmu transmisyjnego, w uniwersalny sposób konsumującego jednoczesne współoddziaływanie sumy istotnych atrybutów rynkowych, w których zasięgu znajduje się konkretny obiekt. W ramach obserwacji przemian miejskich, w tym szczególnie rewitalizacji miast, szczególnie interesujące wydaje się zatem zrekonstruowanie ewentualnych prawidłowości, zależności w badaniu wpływu tych przemian na rynek nieruchomości mieszkaniowych.

Autorzy rozdziału podejmują próbę wyjaśnienia tak zarysowanego problemu na przykładzie jednej z ulic w Kaliszu, która na przestrzeni kilku lat zyskała nowe oblicze estetyczne i nowy wizerunek rynkowy. Tego rodzaju zjawiska skłoniły także do przeprowadzenia symulacji zmian wartości rynkowej wybranych nieruchomości zlokalizowanych przy tej ulicy w celu odwzorowania ich wpływu na ową wartość. Materiał badawczy stanowi przyczynek do dalszych, pogłębionych badań.

THE IMPACT OF URBAN RENEWAL ON THE MARKET VALUE OF RESIDENTIAL PROPERTIES

Abstract

The variability of the urban environment, where the symptoms are observed both in terms of spatial, aesthetic, architectural, urban and socio-economic development, seems to be irrelevant to the functioning of the local real estate markets. The perception of the attractiveness of the property is determined, in principle, the evaluation of its cardinal attributes of price-setting. Attributes associated with the same property are diagnosed among them (eg. standard and building condition, usable area, size of the parcel, location in the building) and independent from it (such as general location, location detailed, the nature and quality of the neighborhood, the available technical infrastructure, function). The attractiveness of the residential properties manifested in the form of its market value, take specific features, comprehensive transmission mechanism, universally consuming the simultaneous interaction of the sum of the relevant attributes of the market, where a particular object is in coverage. As part of the follow-urban transformation, especially the urban regeneration, particularly interesting seems to reconstruct any regularity, depending on testing the impact of these changes on the housing market.

The authors attempt to explain the ensuing problem on the example of one of the streets in Kalisz, which over the years has gained a new aesthetic face and image. This kind of phenomenon also led to simulate changes in the market value of selected properties located on this street, in order to map their influence on that value. The research material is a contribution to the further, in-depth research in the outlined area.

Grażyna SCHNEIDER-SKALSKA[63], Justyna KOBYLARCZYK[64]

5. DIAGNOZA PRZESTRZENNO-FUNKCJONALNA KRAKOWSKICH OSIEDLI OLSZA II I UGOREK

5.1. Wstęp

Środowisko mieszkaniowe człowieka rozumiane jako miejsce jego zamieszkania – dom oraz sąsiedztwo – nabiera szczególnego znaczenia we współczesnym świecie zdeterminowanym rosnącym tempem życia. Narzuca ono wewnętrzną potrzebę poszukiwań zjawisk oraz elementów środowiska mieszkaniowego odpowiadających za jego komfort, a tym samym wysoką jakość. Cechami współczesnego europejskiego, a w tym także polskiego środowiska mieszkaniowego w miastach, są zmiany modelu rodziny, struktury gospodarstw domowych, a także moda na zdrowy styl życia, przy jednoczesnym starzeniu się społeczeństwa.

Jakość środowiska mieszkaniowego jest zagadnieniem niezmiernie zróżnicowanym i wielopłaszczyznowym, uzależnionym od ogólnego poziomu życia w danym regionie świata czy kraju. Można tę jakość oceniać w różnych skalach, a ocena może być bardziej zobiektywizowana lub wynikać z subiektywnych odczuć i wyobrażeń.

Warto przytoczyć stwierdzenie z Projektu Deklaracji Architektów Świata, przygotowanego z inspiracji i przez UIA na XIV Kongres IUA, że „Stała poprawa jakości życia powinna być podstawowym celem każdego zamierzenia i programu budowy osiedli ludzkich". W rozdziale *Strategia* napisano: „Polityka i programy w dziedzinie osiedli ludzkich powinny definiować i wprowadzać w życie postępowe standardy minimalne dla niezbędnego do osiągnięcia, możliwego do przyjęcia poziomu jakości życia. Standardy te będą zróżnicowane w zależności od kraju, a także wewnątrz krajów i w zależności od okresu realizacji powinny być elastyczne, aby odpowiadać zmieniającym się warunkom i powstającym możliwościom" (G. Schneider-Skalska, 2004).

[63] Prof. dr hab. inż. arch. Grażyna Schneider-Skalska, Katedra Kształtowania Środowiska Mieszkaniowego, Politechnika Krakowska.
[64] Dr hab. inż. arch. Justyna Kobylarczyk, prof. PK, Katedra Kształtowania Środowiska Mieszkaniowego, Politechnika Krakowska.

Badania jakości życia w kontekście zmieniających się uwarunkowań, wymagań i oczekiwań obfitują w ilość wskaźników, co wynika z podkreślonej na wstępie różnorodności statusu ekonomicznego i stopnia rozwoju poszczególnych krajów. Przykładem takich działań są prace prowadzone w ramach ONZ przez Komisję do spraw Zrównoważonego Rozwoju (Commission for Sustainable Development – CSD), która prowadzi swój program dotyczący wskaźników i uwzględnia nie tylko elementy środowiska, lecz także zagadnienia społeczne, ekonomiczne i instytucjonalne, posługując się 142 wskaźnikami nawiązującymi do Agendy 21.

Sięgając do europejskich przykładów oceny jakości środowiska mieszkaniowego, można przypomnieć badania przeprowadzone przez Komisję Europejską. Opublikowała ona w 2002 roku *Interim Report*, w którym badacze uwzględnili 10 grup problemowych: satysfakcję mieszkańców z mieszkania w danej lokalnej społeczności, udział lokalny w globalnych zmianach klimatu, lokalną mobilność i środki transportu, dostępność zielonych przestrzeni publicznych i usług, jakość powietrza, drogę dzieci do i ze szkoły, zrównoważone zarządzanie przez lokalne władze i lokalny biznes, zagrożenie hałasem, zrównoważone użytkowanie terenu oraz promocję produktów zrównoważonych (G. Schneider-Skalska, 2004), (J. Kobylarczyk, 2008).

Przytoczone badania dotyczyły całych miast. Jest oczywiste, że w obrębie każdego miasta mamy do czynienia z dużym zróżnicowaniem przestrzennym, programowym i estetycznym obszarów mieszkaniowych. W Polsce, i nie tylko, wciąż zauważalny obszar zajmują duże osiedla wielorodzinne z lat 60., 70. i 80. Są w różnej kondycji, często atrakcyjnie zlokalizowane i nadal będą środowiskiem zamieszkania dla wielu ludzi. Jest ważne, aby to środowisko współtworzyło strukturę miasta, spełniało współczesne wymagania wynikające z oczekiwań mieszkańców i miało cechy niezbędne z punktu widzenia wiedzy na temat zdrowego, zrównoważonego środowiska mieszkaniowego.

Powyższe założenia leżały u podstaw prac podjętych w 2014 roku w ramach Pilotażowego Programu Rehabilitacji osiedli Ugorek i Olsza II w Krakowie, których zabudowa jest charakterystyczna dla wymienianych już lat 60., 70. i 80. dwudziestego wieku. Projekt powstał z inicjatywy Urzędu Miasta Krakowa i był realizowany przez interdyscyplinarny zespół fachowców z Urzędu Miasta Krakowa, Instytutu Projektowania Urbanistycznego Politechniki Krakowskiej, Instytutu Socjologii Uniwersytetu Jagiellońskiego i Stowarzyszenia „Pracownia Obywatelska”.

Celem projektu było stworzenie dokumentu pilotażowego Programu Rehabilitacji osiedli Olsza II i Ugorek z udziałem mieszkańców. W wyniku tych działań ma powstać dokument opisujący metodykę rehabilitacji możliwą do zastosowania w innych osiedlach, w których powinien być przeprowadzony ten proces.

Cele szczegółowe projektu to:

- rozwijanie kompetencji mieszkańców, potrzebnych do zdefiniowania problemów i potrzeb osiedla, zaproponowania konkretnych rozwiązań i strategicznego myślenia o osiedlach,

- rozwijanie kompetencji społecznych osób, które chcą w większym stopniu zaangażować się w proces rehabilitacji,
- rozpoznanie kapitału społecznego i kulturowego możliwego do użycia w procesie współtworzenia programu rehabilitacji i późniejszego jego wdrażania,
- (równoległe) pozyskiwanie informacji dotyczących diagnozy, kierunków działań i wizji osiedla uzupełniających informacje uzyskane na Forum Strategicznym.

Proces przygotowania Pilotażowego Programu Rehabilitacji osiedli Ugorek I Olsza II miał charakter partycypacyjny. Formuła Forum Rehabilitacji zakłada partnerstwo pomiędzy inicjatorem programu – władzami miasta – a szeroko rozumianą lokalną społecznością. Szczególnym tego wymiarem jest udział środowiska naukowego i organizacji pozarządowych w pracach nad Programem przez merytoryczne i organizacyjne wsparcie procesu jego tworzenia.

Zadaniem zespołu z Wydziału Architektury Politechniki Krakowskiej było sporządzenie diagnozy funkcjonalno-przestrzennej osiedli Ugorek i Olsza II według metody, która mogłaby współtworzyć, wraz z opracowaniami pozostałych uczestników projektu, modelowy program rehabilitacji osiedli, kontynuowany w kolejnych piętnastu dużych osiedlach mieszkaniowych Krakowa[65].

5.2. Założenia i wątpliwości

Rozpoczęcie prac nad diagnozą funkcjonalno-przestrzenną wymagało rozważenia trzech obszarów problemowych. Pierwszy był związany z problematyką jakości środowiska mieszkaniowego, drugi ze specyfiką wybranych krakowskich osiedli, a trzeci z zakresem i metodologią planowanych analiz. Z uwagi na bardzo ważny społeczny aspekt projektu i wzmocnienie udziału mieszkańców w procesie tworzenia modelu rehabilitacji starano się we wszystkich trzech obszarach zwrócić uwagę na wiele aspektów psychologicznych, emocjonalnych, na subiektywny osąd mieszkańców. Środowisko mieszkaniowe rozumiane jako przestrzeń – dom – wyraża się bowiem zarówno w strefie zewnętrznej zarysowanej architekturą i przyrodą, jak i duchowej, związanej z indywidualnymi emocjami, przywiązaniem, czasem tęsknotą. Troska o miejsce zamieszkania wydaje się więc niezwykle ważna w życiu mieszkańców i użytkowników, których potrzebą jest chęć identyfikacji z nim, chęć przynależności do jego ram „życia" i funkcjonowania. Jako przestrzeń bliska człowiekowi,

[65] Zespół pracował w składzie: dr hab. inż. arch. Justyna Kobylarczyk, prof. PK – kierownik zespołu; prof. dr hab. inż. arch. Grażyna Schneider-Skalska – ekspert; dr inż. arch. Patrycja Haupt; dr inż. arch. Kinga Racoń-Leja; mgr inż. arch. Wojciech Sumlet – doktorant; mgr inż. arch. Paweł Tor – doktorant, oraz studenci Koła Naukowego „Projektowanie zrównoważone" przy Katedrze Kształtowania Środowiska Mieszkaniowego: Kamila Zasada – przewodnicząca Koła, Karolina Bogusz, Justyna Jakubas, Kazimierz Janusz, Katarzyna Płonka, Karol Ryska, Łukasz Tekiela, Katarzyna Waśniowska, Sonia Winnicka, Kinga Zemła.

stanowi ważny element jego życia, do którego on powraca. Choć powstaje wiele koncepcji idealnych środowisk mieszkaniowych, tak naprawdę każdy obszar zamieszkania niesie ze sobą swój własny indywidualizm, przejawiający się choćby wrażliwością i stylem życia jego mieszkańców. Styl życia jest nierozerwalnie związany z systemem wartości jednostki, z jej obowiązkami i przyjemnościami, z jej rytmem dnia, także ze sposobem pracy i strukturą rodziny, którą współtworzy. Jest wartością *in se.*

Czego dziś oczekujemy od środowiska zamieszkania? Nasze preferencje skupiamy wokół zasad głoszonych przez ideę zrównoważonego rozwoju, wyrażającą się szacunkiem do człowieka i środowiska przyrodniczego. Relacje człowiek – środowisko kształtują przestrzeń zamieszkania – miejsca, w którym człowiek mieszka, pracuje, wykonuje obowiązki dnia codziennego, realizuje ambicje zawodowe. By móc sprostać tym zadaniom, przestrzeń zamieszkania musi być bezpieczna, zdrowa i komfortowa.

Pojęcie komfortu zmienia się wraz z rozwojem cywilizacyjnym człowieka oraz postępem nauki i techniki, tendencjami w obszarze kształtowania środowiska mieszkaniowego. Rosną możliwości, a tym samym także oczekiwania i wymagania. Coraz częściej do głosu dochodzi ekologia, ważna z punktu widzenia paradygmatu zrównoważonego rozwoju, oraz zdrowy styl życia, wspierany prozdrowotnymi warunkami, zdeterminowanymi m.in. bliskością zieleni, typologią zabudowy, jej skalą i proporcjami wnętrz jej towarzyszących. Układ przestrzenny wraz z obiektami architektury, pełniąc określone funkcje, stwarza przyjazne warunki do prowadzenia zdrowego stylu życia – troski o kondycję fizyczną, samopoczucie psychiczne i mentalne, a także poczucie spójności społecznej (G. Schneider-Skalska, 2004; J. Kobylarczyk, 2013).

Ocena jakości środowiska zamieszkania jest w dużym stopniu niewymierna, zwłaszcza gdy dotyczy osobistych odczuć związanych z indywidualną wrażliwością. Na przykład trudno zmierzyć i jednoznacznie ocenić wartości estetyczne miejsca. Można ocenić jego stopień zadbania, czystość, stan techniczny obiektów. Czy jednak oceniane wnętrze jest ładne czy brzydkie – to ocena subiektywna. Można się z nią zgodzić lub nie. Ocena jeszcze bardziej się komplikuje, gdy wnętrze tworzy kilka zróżnicowanych elementów. Subiektywizm oceny środowiska zamieszkania będzie towarzyszył zarówno osobom zainteresowanym, jak i tzw. osobom z zewnątrz. W obu przypadkach należy brać pod uwagę czynniki mierzalne (wymierne), a także czynniki niewymierne, przez co ocenę można scharakteryzować jako niejednorodną.

Znaczenia dla omawianej problematyki nabiera także poziom bytu rozumianego jako stopień zamożności. Można zaryzykować stwierdzenie, że wraz ze wzrostem zamożności zwiększają się też oczekiwania i wymagania, co ma bezpośredni wpływ na przeprowadzaną ocenę. Związane z tym problemy wynikają w prostej linii z rozwoju cywilizacyjnego oraz dążeń człowieka do coraz lepszego życia. Wpływ zamożności ludzi i jego zróżnicowań jest jednak niezwykle trudny do określenia. Większa zamożność to większe możliwości poprawy poziomu życia, ale to także większe oczekiwania, inny też stopień zadowolenia z zastanych warunków kształtujących jakość środowiska zamieszkania.

5.3. Diagnoza przestrzenno-funkcjonalna analizowanych osiedli

Diagnoza przestrzenno-funkcjonalna wybranych osiedli krakowskich została postawiona na podstawie badań przeprowadzonych w terenie oraz na podstawie zebranych informacji i wniosków z obserwacji własnych w skali mikro (tzw. sąsiedztw) oraz w skali makro (w skali całego miasta). Próba stworzenia modelowej i zarazem uniwersalnej metody badań umożliwiła sporządzenie w miarę kompletnego zestawu zalet i problemów osiedli, możliwości i występujących na ich terenie zagrożeń.

Do badań szczegółowych zostali włączeni sami mieszkańcy, stanowiący ważne ogniwo decydujące o skuteczności Programu i procesu partycypacji, który stanowił jego podstawę. Mieszkańcy, jako osoby użytkujące zamieszkiwany obszar, mieli okazję wypowiedzenia się na temat mocnych i słabych stron swego środowiska zamieszkiwania, swoich potrzeb i oczekiwań.

W skonstruowaniu analiz z w skali makro pomocne było opracowanie wykonane na zlecenie Urzędu Miasta Krakowa, zatytułowane „Wielokryterialna analiza dziewiętnastu osiedli zabudowy blokowej położonych na terenie gminy miejskiej Kraków".

5.4. Wyniki analizy makro

Czynniki makro pozwoliły ocenić jakość środowiska zamieszkania w szerszym zakresie – w odniesieniu do całego miasta. Wśród nich zostały wyróżnione: lokalizacja oraz powiązania komunikacyjne analizowanych obszarów z resztą miasta, struktura społeczna badanych osiedli i bezpieczeństwo.

Lokalizacja oraz powiązania komunikacyjne

Olsza II i Ugorek, położone w środkowo-północnej części Krakowa, to osiedla, można powiedzieć, szczególne. Pomimo niewątpliwych cech stanowią one część struktury miejskiej. Są zlokalizowane stosunkowo blisko centrum, co determinuje ich komunikacyjną atrakcyjność. Istniejąca sieć ciągów komunikacyjnych (zarówno pieszych, jak i kołowych) jest dobrze zorganizowana, co pozwala nie tylko na względnie swobodne przemieszczanie się mieszkańców tych osiedli w ich obrębie, lecz także na połączenie z innymi częściami miasta (bezpośrednio z centrum Krakowa oraz Nową Hutą). Połączenia takie odbywają się zarówno dzięki komunikacji miejskiej, jak i przy wykorzystaniu samochodów osobowych. W przypadku Ugorka dodatkowym atutem jest możliwość korzystania z linii tramwajowej, jadącej wydzielonym torowiskiem, co zapewnia jej punktualność. Przystanki autobusowe są zlokalizowane

w dogodnych dla mieszkańców miejscach (odległość od mieszkań nie przekracza 400 m), a więc czas podróży nie jest dodatkowo wydłużony.

System komunikacji kołowej uzupełniają trasy rowerowe. Najczęściej prowadzone są bezkolizyjnie, jednak sieci tras rowerowych brakuje spójności. Nie jest też doprowadzona do centrum miasta, co części mieszkańców znacznie ogranicza jej użytkowanie. Dodatkowo główna trasa jest zlokalizowana wzdłuż ruchliwej ulicy, nieotoczona zielenią, a więc jest umiarkowanie atrakcyjna.

Podstawowym problemem komunikacyjnym w obrębie osiedli jest niedobór miejsc parkingowych. Niewielka liczba parkingów powoduje, że drogi i chodniki są zastawione parkującymi samochodami, zawężającymi ciągi kołowe i piesze, tym samym utrudniającymi manewrowanie pojazdami i poruszanie się w obrębie terenów mieszkalnych. Na 100 mieszkańców Olszy II przypada 12 ogólnodostępnych miejsc parkingowych, natomiast na terenie Ugorka – 9. Jest to konsekwencja czasu, w którym osiedla powstawały, i przyjmowanego ówcześnie wskaźnika liczby miejsc parkingowych.

Elementy społeczno-demograficzne badanych osiedli oraz problem bezpieczeństwa

Oceniając strukturę społeczną osiedli Olsza II i Ugorek, oszacowano te czynniki, które świadczą o odmiennych potrzebach różnych grup społecznych. Pod uwagę zostały wzięte m.in. płeć mieszkańców, ich wiek oraz liczebność, w tym gęstość zaludnienia, a także obiekty infrastruktury społecznej.

Analizowane obszary Olsza II oraz Ugorek zamieszkuje łącznie 12786 mieszkańców, z czego odpowiednio 7391 osiedle Olsza II oraz 5395 osiedle Ugorek. Liczba mieszkańców na obydwu osiedlach stanowi znikomy odsetek ludności Krakowa i nie przekracza 1%. Zaludnienie żadnego z tych osiedli (w wartoś-ciach bezwzględnych) nie wyróżnia się na tle innych osiedli w mieście. Gęstość zaludnienia wynosi dla badanych obszarów odpowiednio: 18,3 tys. M/km^2 dla Olszy II oraz 23,3 tys. M/km^2 dla osiedla Ugorek. Na tle całego obszaru miasta jest to wysoki wskaźnik (średnia gęstość zaludnienia miasta nie przekracza 2,5 tys. M/km^2), co jest związane z zabudową głównie wielorodzinną i brakiem np. terenów rolniczych, które w mieście stanowią duży procent. Są to wskaźniki raczej typowe dla podobnego typu krakowskich osiedli.

Wskaźniki demograficzne na osiedlach są raczej niekorzystne. Niewielka na tle Krakowa jest liczba osób w wieku przedprodukcyjnym. Drastycznie wysoki jest jednocześnie udział osób starszych w populacji osiedli. Dla osiedla Ugorek charakterystyczny jest wysoki udział ludności w wieku 75-79 lat. Śladową liczbę mieszkańców stanowią obcokrajowcy (odpowiednio 0,41% mieszkańców Olszy II oraz 0,33% Ugorka).

Problemem, który może powodować niedoszacowanie danych, jest zamieszkiwanie osiedli przez osoby stosunkowo młode, niemające zameldowania. Dotyczy to

zarówno Polaków, jak i obcokrajowców. Obiekty infrastruktury społecznej w osiedlach to szkoły i przedszkola, których w tym obszarze jest wiele.

Bezpieczeństwo jest jednym z najważniejszych wyznaczników wysokiej jakości środowiska mieszkaniowego. Niestety na terenie osiedli nie zostało wysoko ocenione przez prowadzących badania. Najpoważniejszym problemem są liczne kradzieże, rozboje oraz włamania do samochodów. Jednak mieszkańcy nie są świadomi zagrożenia, nie traktują swojego miejsca zamieszkania jako niebezpiecznego. Być może do tej sytuacji już się przyzwyczaili lub nie chcą mówić z obawy przed konsekwencjami.

5.5. Wyniki analizy mikro

Przystępując do analizy w skali mikro, starano się, zgodnie z założeniami projektu, znaleźć dla pożądanych cech osiedli określenia komunikatywne i łatwo zrozumiałe dla mieszkańców uczestniczących w warsztatach, spotkaniach i Forum. Zdecydowano, że ten warunek spełniają, a jednocześnie wyczerpują merytorycznie trzy określenia charakteru osiedli: **„żyjące", wygodne, zdrowe.**

Przyjęto, że pod pojęciem **osiedla „żyjącego"** kryją się: program usług, punkty aktywności (rekreacja bierna i czynna) i spotkań, miejsca, które mieszkańcy lubią, i miejsca identyfikacji.

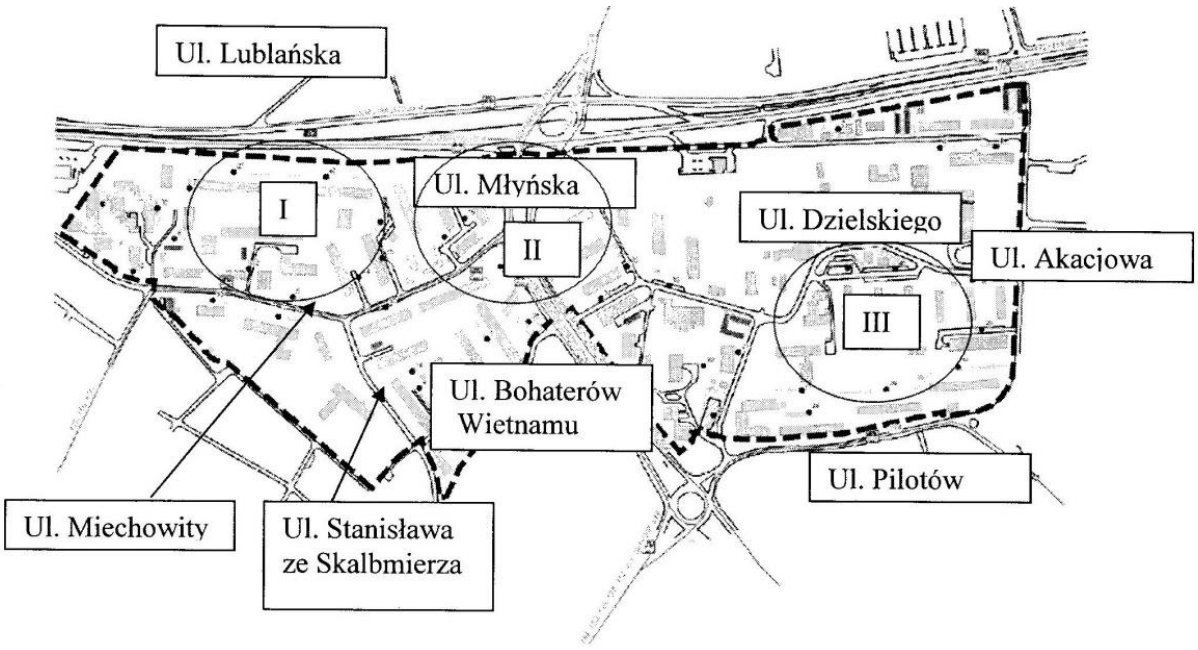
W ramach **osiedla wygodnego** uwzględniono układ funkcjonalno-przestrzenny, dostępność usług – parametry (promień dojścia – 300 m), komunikację i czytelność.

Osiedle zdrowe oznaczało, że sprzyja zachowaniu zdrowia fizycznego, samopoczucia psychicznego i mentalnego, poczucia spójności społecznej.

Czynniki mikro rozpatrywano w konkretnych, wyznaczonych obszarach zamieszkania, tzw. sąsiedztwach, a następnie przeprowadzono syntezę w skali całych osiedli. Z uwagi na ograniczoną objętość rozdziału zostaną przedstawione jedynie wybrane elementy analizy, niezbędne do pokazania metody i postawionej diagnozy.

W wyznaczonych sąsiedztwach na terenie Olszy II i Ugorka dominuje zabudowa wielorodzinna. W przypadku Olszy II część struktury stanowią bloki o pięciu kondygnacjach, powstałe w latach 1945-1964. Ich stan techniczny jest zadowalający. W analizowanym obszarze można także wyróżnić bloki dziewięciopiętrowe, wybudowane w latach 80., wymagające prac remontowych i modernizacyjnych. Na terenie Ugorka większość bloków zostało wybudowanych w latach 80. Tylko parę, znajdujących się w północnej części osiedla, zostało oddanych do użytku wcześniej, bo w 1963 roku.

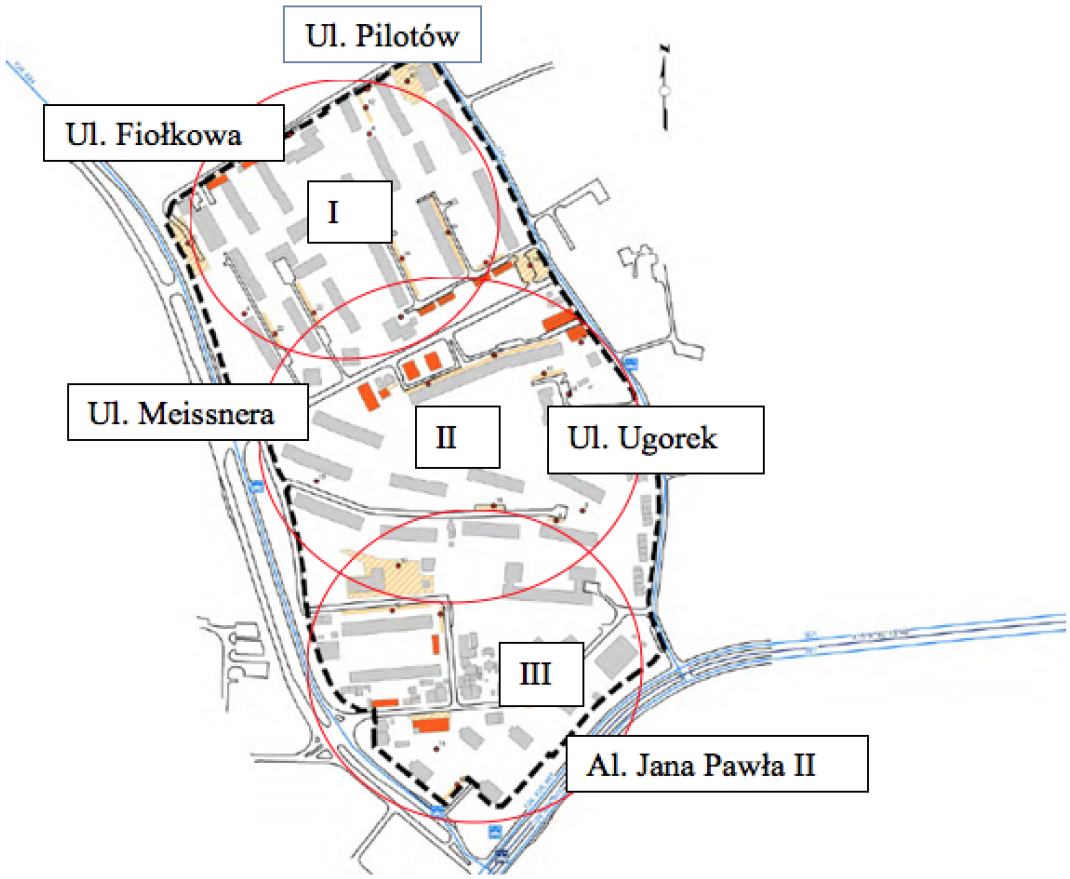
OLSZA II – SĄSIEDZTWA



1. SĄSIEDZTWO I – w granicach ulic: Lublańska, Młyńska, Bohaterów Wietnamu, Miechowity
2. SĄSIEDZTWO II – w granicach ulic: Miechowity, Młyńska, Bohaterów Wietnamu, Stanisława ze Skalbmierza
3. SĄSIEDZTWO III – w granicach ulic: Dzielskiego, Akacjowa, Pilotów, Młyńska

Rys. 5.5.1. Charakterystyczne sąsiedztwa na terenie osiedla Olsza II
Fig. 5.5.1. Specific neighbourhoods on Olsza II estate area

UGOREK – SĄSIEDZTWA



SĄSIEDZTWO I – w granicach ulic: Pilotów, Ułanów, Ugorek, Meissnera
SĄSIEDZTWO II – w granicach ulic: Ugorek, Meissnera, al. Jana Pawła II
SĄSIEDZTWO III – w granicach ulic: al. Jana Pawła II, Meissnera, Ugorek

Rys. 5.5.2. Charakterystyczne sąsiedztwa na terenie osiedla Ugorek
Fig. 5.5.2. Specific neighbourhoods on Ugorek estate area

Osiedle *żyjące*, jak to już stwierdzono, powinno spełniać wymagania programu usługowego, ale też stwarzać warunki do życia społecznego i aktywności mieszkańców.

W sąsiedztwie obu osiedli znajdują się: kompleks handlowo-rozrywkowy, a także blisko osiedla Ugorek zlokalizowane są kompleks sportowy Wieczysta oraz aquapark i multikino. Wskazane obiekty usługowe znajdujące się przy dwujezdniowej drodze o intensywnym ruchu samochodowym (ul. Bora-Komorowskiego) mają charakter bardziej ogólnomiejski. Nie stanowią obiektów ani przestrzeni, z którymi mieszkańcy chcą się utożsamiać. Przynależą do wszystkich, nie tylko do osób mieszkających na terenie osiedli. Ważnym, choć też znajdującym się w sąsiedztwie obszarem jest park Zaczarowanej Dorożki – teren rekreacyjny, do którego dostępność jest utrudniona. Park znajduje się bowiem po drugiej stronie ulicy

Lublańskiej – charakteryzującej się intensywnym ruchem samochodowym. Stanowi to poważną barierę, zwłaszcza że przestrzeń ta jest adresowana do dzieci i ich opiekunów. Bezpośrednie sąsiedztwo obiektów o charakterze ogólnomiejskim wpływa w jakimś stopniu na to, że na terenie analizowanych osiedli mało jest atrakcyjnych budynków czy miejsc, z którymi mogliby się utożsamiać mieszkańcy. Na osiedlu brakuje miejsc dla młodzieży – nie ma domu kultury, klubu czy kawiarni. Te braki łączą się z brakiem czytelnej przestrzeni publicznej, urządzonej ulicy, placu czy ciągu spacerowego, przy którym znalazłyby się interesujące obiekty lub tereny uczęszczane przez mieszkańców. Na terenie osiedli zdecydowanie brakuje oferty kulturalnej. Niegdyś ważnym obiektem na terenie Ugorka było kino, wspominane dobrze przez mieszkańców, które w przyszłości będzie funkcjonować jako centrum sportu i rehabilitacji małych dzieci.

Jak wykazała analiza czynników makro, na terenie osiedli jest wystarczająca liczba przedszkoli, szkół podstawowych i ponadpodstawowych. Niewątpliwie charakterystycznym i ważnym ze względu na walory wizualne miejscem na terenie Olszy II jest zabytkowy park przy liceum oo. pijarów. Jest to obszar publiczny, mogą więc z jego uroków i walorów wypoczynkowych korzystać mieszkańcy osiedla, nie tylko uczniowie liceum i gimnazjum. Jednak ze względu na jego bliskość względem obiektów szkół mieszkańcy traktują go jako własność oo. pijarów. Park nie jest więc w pełni wykorzystywany.

W zasięgu obydwóch osiedli brakuje obszarów aktywności dla poszczególnych grup wiekowych (dotyczy to zwłaszcza osób w wieku studenckim). Także układ kompozycyjny Olszy II nie jest w tym względzie sprzyjający. Osiedle przedzielone jest jedną z ulic na dwie niezależne części, co wpływa negatywnie na życie społeczne. Raczej dzieli je, nie scala. Wprowadzenie ważnego obiektu lub przestrzeni o charakterze publicznym mogłoby stanowić funkcję łącznika między podzielonymi obszarami.

Kolejne analizy stały się próbą odpowiedzi na pytanie czy Olsza II i Ugorek są osiedlami *wygodnymi*, w których łatwo odnaleźć szukane miejsce.

Na podstawie analizy czynników makro osiedle można ocenić jako dobrze skomunikowane. Istnieje tu łatwe połączenie z różnymi rejonami miasta, w tym z jego centrum oraz Nową Hutą. Jest to ważny element oceny wygody użytkowania terenu. Jednym z najpoważniejszych problemów osiedli w tym względzie jest wspomniany już brak miejsc parkingowych oraz zauważalny wzmożony ruch samochodowy w okolicach, w których zlokalizowane są szkoły, zwłaszcza w godzinach porannych i popołudniowych, kiedy dzieci są zawożone lub z nich odbierane. Jest to skutek powszechnego procesu dowożenia dzieci do szkoły. Rezultatem tych zjawisk jest zawężanie chodników przez parkujące samochody, co stwarza poważne niedogodności dla osób z ograniczeniami ruchowymi czy matek poruszających się z wózkami dla dzieci.

Zauważalne są niedogodności w ruchu rowerowym, wynikające z wymienianego już braku powiązania istniejących ścieżek rowerowych z centrum miasta, a także braków w odpowiednim wyposażeniu przestrzeni wspólnych w stojaki na rowery.

Należy jednak podkreślić, ze wygodzie użytkowania obszarów osiedli sprzyja ich czytelność kompozycyjna. Ułatwia ona orientację w terenie. W sposób naturalny wyczuwalne są granice obszarów przejrzyście podzielonych ze względu na ich charakter własności, a także przeznaczenie. Obszar prywatny, który zajmują przydomowe ogródki, czytelnie wyróżnia się od przestrzeni sąsiedzkiej czy publicznej. Przestrzenie wspólne, znajdujące się w sąsiedztwie bloków, wydają się domknięte przez same obiekty – bloki.

***Zdrowe* osiedle, jak już zostało napisane, powinno zapewniać dobre warunki do zachowania zdrowia we wszystkich jego aspektach.**

W ramach analizy oceniono warunki zapewniające realizację zdrowego stylu życia, który pozwala utrzymać dobrą kondycję fizyczną, wspomagającą dobre samopoczucie, a także sprzyja kontaktom społecznym. Analizy wykazały, że zaplecze sportowo-rekreacyjne jest niewystarczające z uwagi na brak obiektów krytych o funkcji sportowej, takich jak: hala sportowa, klub fitness itp. Dostęp do hali sportowej przynależącej do szkoły oo. pijarów, jak i klubu Wieczysta jest ograniczony. Z obiektów można korzystać jedynie w godzinach popołudniowych.

Na terenie osiedli znajdują się jednak dobrze zagospodarowane place zabaw. Jest ich zdecydowanie więcej na terenie Ugorka. Na osiedlu Olsza II można wyróżnić jeden duży plac zabaw dla dzieci, w sąsiedztwie którego znajduje się minisiłownia na świeżym powietrzu z zespołem boisk. Program rekreacyjny dla dzieci to poza tym liczne mniejsze place zabaw, utrzymane w średnim stanie technicznym – wymagają modernizacji. Pozostałe boiska sportowe, znajdujące się na terenie szkół, nie są dostępne dla ogółu mieszkańców. Mogą z nich korzystać jedynie uczniowie. Niewątpliwą zaletą osiedli jest sąsiedztwo parku wodnego. W przypadku Olszy II na uwagę zasługuje park przy szkołach (liceum i gimnazjum) oo. pijarów. W przypadku Ugorka jest to wspólna przestrzeń zielona, bardziej o charakterze społecznym niż publicznym, która zajmuje ok. 70% niezabudowanego obszaru osiedla.

Atutem osiedli wpływającym pozytywnie na samopoczucie psychiczne i mentalne mieszkańców są tereny zielone. Pomimo faktu, że w przeważającej części na osiedlu Olsza II nie jest to zieleń dobrze zagospodarowana, niewątpliwie jej potencjał jest zauważalny. Zieleń na osiedlach pełni funkcję rekreacyjną (otwarte tereny zielone między blokami), dekoracyjną (ogródki kwiatowe przy wejściach do bloków), służy uprawianiu sportu, a także odgrywa rolę izolacyjną, zwłaszcza od dróg o intensywnym ruchu samochodowym. Sprzyja to wrażeniu, że osiedla są spokojne, ciche, komfortowe. Obszary zielone są tymi, z którymi mieszkańcy utożsamiają się najmocniej.

Dobremu samopoczuciu psychicznemu i mentalnemu mieszkańców sprzyjają również skala budynków (nie jest zbyt duża), odpowiednie odległości między budyn-

kami, otwarty układ zabudowy decydujący o istnieniu terenów wspólnych. Nawet zagęszczenie zabudowy mieszkaniowej na osiedlu Ugorek nie stanowi poważnego problemu dzięki przyjaznej skali budynków. Ich wysokość przy odległości do 30 m nie przekracza pięciu kondygnacji. Wyjątek stanowią pojedyncze jedenastokondygnacjowe bloki. Poza nimi jednak na terenie osiedla wysokie budynki mieszkaniowe znajdują się w znacznej odległości (ok. 60 m i więcej).

Negatywnym elementem jest typizacja rozwiązań architektonicznych. Istniejące bloki mieszkalne nie mają indywidualnych walorów estetycznych. Jakości estetycznej nie podnoszą punkty usługowe i handlowe, które nie są zachowane w dobrym stanie i wymagają odnowy, oraz brak atrakcyjnych wizualnie obiektów architektonicznych.

5.6. Podsumowanie

Przyjęta metoda badań urbanistycznych polegająca na analizie czynników mikro w trzech obszarach problemowych: **osiedle żyjące, osiedle wygodne i osiedle zdrowe**, w połączeniu z metodą gabinetową (analiza czynników makro) pozwala na przeprowadzanie oceny jakości środowiska mieszkaniowego na terenie także innych osiedli mieszkaniowych charakteryzujących się specyfiką wynikającą z licznych uwarunkowań (zróżnicowanie typologii zabudowy mieszkaniowej, warunki przyrodnicze, rozbudowa infrastruktury, lokalizacja, czas powstania itd.). Jako kolejne zadanie przewidziane są kompleksowe badania przy wykorzystaniu opracowanej metody badawczej na terenie krakowskiego osiedla Azory.

Analiza makro wykazała, że atutem ocenianych osiedli jest ich lokalizacja – bliskość centrum, a także sprawny system powiązań komunikacyjnych dotyczących zarówno transportu publicznego, jak i prywatnego. Można sformułować wniosek, że lokalizacja, kiedyś peryferyjna, z czasem, w miarę rozrastania się miasta, stała się bardzo atrakcyjna i sprzyjała włączeniu osiedli w skomponowaną strukturę urbanistyczną miasta.

Dobra lokalizacja paradoksalnie wpłynęła negatywnie na liczbę usług i urządzeń o charakterze kulturalnym i rekreacyjnym właśnie z uwagi na bliskość atrakcyjnego programu ogólnomiejskiego. Pomimo niedogodności analizowane obszary można ocenić wysoko m.in. ze względu na duży potencjał i możliwości wprowadzenia nowych funkcji wskazywane przez mieszkańców i władze spółdzielni mieszkaniowej.

Okres powstawania osiedli oraz początkowo peryferyjna lokalizacja spowodowały, że na obu osiedlach widocznym i pozytywnym składnikiem są tereny zielone, których na ogół we współczesnych zespołach mieszkaniowych brakuje. Ilość zieleni i stopień jej zadbania pokazują, że mieszkańcy traktują ją jako ważny element dobrego miejsca zamieszkania. Sprzeciwiają się przeznaczeniu terenów zielonych na inne funkcje, nawet na tereny parkingów, których brak wyraźnie odczuwają. W dyskusjach pojawiły się nawet głosy o konieczności prowadzenia kampanii na rzecz kulturalnego parkowania i życia bez samochodu.

Okres powstawania ma również wpływ na stopień starzenia się osiedli. Widać malejącą liczbę ludzi młodych. Zachęcanie ich do pozostania w osiedlach czy zwiększanie liczby młodych osób wynajmujących mieszkania być może powinno się wiązać z rozbudową zaplecza sportowego (małe sale sportowe, kluby fitness itp.) lub miejsc spotkań (kawiarenki i kluby internetowe, filmowe, profilowane), które mogłyby być wykorzystywane zwłaszcza przez osoby w wieku studenckim.

Ważnym elementem składowym Pilotażowego Projektu Rewitalizacji były liczne spotkania z mieszkańcami. Warsztaty oraz wspólne dyskusje i rozmowy uwidoczniły negatywny stosunek mieszkańców do wszelkich zmian, propozycji wprowadzania nowych rozwiązań często – w opinii specjalistów – atrakcyjnych. Jest to niewątpliwie wynik wspomnianego już wieku przeważającej liczby mieszkańców. Szerokie badania socjologiczne w tej sytuacji mogłyby stanowić odpowiedź na liczne pytania, dotyczące m.in. takich czynników, jak lęk przed zmianami, przyzwyczajenie do stanu istniejącego, brak wystarczających motywacji lub ambicji polepszenia bytu. Z drugiej strony należałoby sobie zadać pytanie: czy w każdej sytuacji zmiany są korzystne? Czy niechęć do zmian wynika z przyzwyczajeń, niewiedzy czy może ze zdrowego rozsądku?

Niewątpliwie współpraca architektów, urbanistów, decydentów, socjologów i mieszkańców w ramach Projektu była dobrą okazją do lepszego poznania się tych grup, zbliżenia języka i formy przekazu, a także do zrozumienia trudności i niebezpieczeństw, jakie czekają na tych, którzy kształtują środowisko życia człowieka.

„Ocena jakości środowiska mieszkaniowego jest trudna i w znacznej części subiektywna. Nie da się jej w pełni sparametryzować. Ma charakter głównie jakościowy, a nie ilościowy. W części parametrów jest zero-jedynkowa (tak, nie), a w innym obszarze może być wielostopniowa. Ocenie zero-jedynkowej podlega na przykład wyposażenie. Ono jest lub go nie ma. (…) Najtrudniejsza ocena jest dokonywana w przypadku czynników, takich jak: poczucie bezpieczeństwa, intymność miejsca, dostęp do przestrzeni publicznych. W tych i podobnych przypadkach ocena jest w pełni subiektywna” (J. Kobylarczyk, 2013, s. 56).

Bibliografia

1. Kobylarczyk J.: Jakość środowiska mieszkaniowego w strefie centralnej wybranych miast województwa podkarpackiego. Wyd. Politechniki Krakowskiej, Kraków 2008.
2. Kobylarczyk J.: Ocena jakości środowiska zamieszkania w wybranych miastach województwa podkarpackiego po okresie transformacji w pierwszej dekadzie XXI wieku. Wyd. Politechniki Krakowskiej, Kraków 2013.
3. Schneider-Skalska G.: Kształtowanie zdrowego środowiska mieszkaniowego. Wybrane zagadnienia. Wyd. Politechniki Krakowskiej, Kraków 2004.

4. Schneider-Skalska G.: Zrównoważone środowisko mieszkaniowe: społeczne, oszczędne, piękne. Wyd. Politechniki Krakowskiej, Kraków 2012.
5. Pilotażowy Program Rehabilitacji osiedli Ugorek I Olsza II w Krakowie. Diagnoza funkcjonalno-przestrzenna. Opracowanie wykonane na zlecenie Urzędu Miasta Krakowa przez zespół: dr hab. inż. arch. Justyna Kobylarczyk, prof. PK – kierownik zespołu; prof. dr hab. inż. arch. Grażyna Schneider-Skalska – ekspert; dr inż. arch. Patrycja Haupt; dr inż. arch. Kinga Racoń-Leja; mgr inż. arch. Wojciech Sumlet – doktorant; mgr inż. arch. Paweł Tor – doktorant, oraz studenci Koła naukowego „Projektowanie zrównoważone" przy Katedrze Kształtowania Środowiska Mieszkaniowego: Kamila Zasada – przewodnicząca Koła, Karolina Bogusz, Justyna Jakubas, Kazimierz Janusz, Katarzyna Płonka, Karol Ryska, Łukasz Tekiela, Katarzyna Waśniowska, Sonia Winnicka, Kinga Zemła.

DIAGNOZA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA KRAKOWSKICH OSIEDLI OLSZA II I UGOREK

Streszczenie

Środowisko mieszkaniowe człowieka, rozumiane jako miejsce jego zamieszkania – dom oraz sąsiedztwo, nabiera szczególnego znaczenia we współczesnym świecie zdeterminowanym rosnącym tempem życia. Narzuca ono wewnętrzną potrzebę poszukiwań zjawisk oraz elementów środowiska mieszkaniowego, odpowiadających za jego komfort, a tym samym wysoką jakość. Diagnoza przestrzenno-funkcjonalna krakowskich osiedli Olsza II i Ugorek dała możliwość przeprowadzenie oceny zastanych warunków mieszkaniowych analizowanych osiedli oraz sporządzenia wniosków koniecznych do opracowania dokumentu strategicznego dla Programu Rehabilitacji Zabudowy Blokowej na terenie Gminy Miejskiej Kraków.

SPATIAL AND FUNCTIONAL DIAGNOSIS OF CRACOW'S ESTATE OLSZA II AND UGOREK

Abstract

Humanhousing environment understood as a placeof residence-the houseand the neighborhood-is of particular importancein the modern worlddetermined by the increasingpace of life. Itimposesan innerneed tosearch forphenomena andelements ofthe residential environment, responsible for its comfortand thus its high quality. Spatial and functional diagnosisof Cracowsettlements-OlszaII andUgorekprovided an opportunityto assess theexisting housing conditions of the analyzed estatesand-prepare conclusions necessary for the development of astrategic documentfor the Rehabilitation Program of Block Development in the Municipality of Krakow.

POLITYKA I PROGRAMY MIESZKANIOWE

2

Krzysztof GASIDŁO[66], Marek JANIK[67]

6. DZIAŁANIA WŁADZ PUBLICZNYCH NA MIESZKANIOWYCH TERENACH „ZAMROŻONYCH". PRZYPADEK CZĘSTOCHOWY

6.1. Problem terenów „zamrożonych"

Rodzaje terenów „zamrożonych"

Określenie „tereny zamrożone" dobrze oddaje stan, w jaki przechodzą obszary, które mają potencjał rozwojowy, ale których rozwój przez inwestycje jest utrudniony. Ich zagospodarowanie pozostaje przez wiele dziesiątków lat niezmienione. Nierzadka jest sytuacja, że na sąsiednich terenach prowadzone są inwestycje lub działania modernizacyjne, mimo to na terenach „zamrożonych" większych zmian się nie obserwuje. Tereny takie mogą też znacznie utrudniać lub wręcz blokować rozwój większych obszarów miasta.

Przyczyny tego stanu mogą być różne. Jedną z najbardziej istotnych jest nieodpowiedniość podziałów geodezyjnych oraz form własności do aktualnych potrzeb i potencjalnych kierunków rozwojowych. Inne powody „zamrożenia" to niekorzystne sąsiedztwo, duży stopień degradacji lub dewastacji, brak dostępu komunikacyjnego, silna ochrona prawna albo nieustalony status własności. Spośród wielu typów takich terenów można wyróżnić:

- tereny porzucone; ich właściciele są nieustaleni albo niedostępni, co utrudnia przez wiele lat podejmowanie działań. Nieruchomości gruntowe lub budowlane są wyłączone przez to z obrotu rynkowego. Dotyczy to np. obiektów i terenów, których właściciele wyemigrowali i nie interesują się swoją własnością, a także nieruchomości wchodzących w skład masy spadkowej do czasu podziału i nabycia spadku (czasem trwa to kilkadziesiąt lat),
- tereny silnie zdegradowane lub zdewastowane: poprzemysłowe, pogórnicze, stare osiedla pracownicze itd. Ich ponowne wprowadzenie do obrotu oraz prowadzenie inwestycji wymaga dużych nakładów na rekultywację lub rewitalizację,
- tereny o niekorzystnym sąsiedztwie. Mogą to być tereny leżące w pobliżu tzw. przestrzeni naznaczonej, np. cmentarza, szpitala psychiatrycznego albo

[66] Prof. dr hab. inż. arch. Krzysztof Gasidło, Wydział Architektury Politechniki Śląskiej.
[67] Dr inż. arch. Marek Janik, Wydział Architektury Politechniki Śląskiej.

obiektu uciążliwego, np. wysypiska odpadów komunalnych. Inwestowanie tu jest możliwe, jednak ryzyko rynkowe jest duże (dla przykładu: wiele osób nie kupi mieszkania w pobliżu cmentarza),
- tereny niedostępne (izolowane). Mogą to być obszary odcięte przez bariery naturalne (np. rzekę) albo infrastrukturę (np. linię kolejową). Przełamanie izolacji wiąże się z dużymi nakładami, których mogą nie zbilansować przyszłe korzyści z udostępnionych nieruchomości,
- tereny, których podział własnościowy i forma własności nie odpowiadają ich potencjałowi rozwojowemu, ujawniającemu się przy okazji procesów rozwojowych na obszarach sąsiadujących, to np. tereny poprzemysłowe czy tereny rolnicze leżące w śródmieściach miast. Ich rozwój wymaga restrukturyzacji, tj. zmiany przeznaczenia terenu, przebudowy struktury przestrzennej, zmiany struktury lub formy własności. Często występuje splot tych przyczyn, co potęguje trudności w działaniach na rzecz „odmrożenia" takich terenów.

Opisując takie tereny w ujęciu praw rządzących rozwojem miasta (Chmielewski 2010), należy zauważyć zawieszenie przynajmniej dwóch praw. Nie działa prawo koncentracji, mówiące o tym, że nowe inwestycje powstają przede wszystkim na już zagospodarowanych terenach, oraz prawo sukcesji, opisujące wypieranie mniej efektywnego zagospodarowania przez zagospodarowanie wywołujące wzrost renty gruntowej.

Rozmieszczenie terenów „zamrożonych" w miastach

Zgodnie z określeniem z punktu 6.1, aby teren mógł być nazwany „zamrożonym", powinna istnieć sprzeczność pomiędzy jego potencjałem rozwojowym a możliwościami inwestowania. Szczególnymi obszarami miejskimi o dużym potencjale rozwojowym są śródmieścia. Nietrudno jest znaleźć przykłady takich terenów. W śródmieściach wielu polskich miast (m.in. w Łodzi, Katowicach, Bielsku-Białej) w ostatnich trzech dekadach pojawiły się tereny poprzemysłowe, które niejednokrotnie czekały bardzo długo (a niektóre nadal czekają) na nowe zagospodarowanie. Innego rodzaju niemoc dotknęła śródmieście Gliwic, gdzie sytuacja prawno-własnościowa „zamroziła" atrakcyjny kwartał przy ul. Dworcowej/Dolnych Wałów, lub tereny po Hucie 1 Maja. W Częstochowie okolice Rynku (Stara Częstochowa) są wyłączone z modernizacji i nowych inwestycji z powodu nieuregulowanej sytuacji własnościowej. W tym samym mieście dzielnica podjasnogórska (Częstochówka), mimo niezwykle atrakcyjnego położenia, zastygła w kształcie sprzed dziesiątków lat.

Inne obszary o dużym potencjale to te leżące przy liniach komunikacyjnych. Uciążliwości wynikające z takiego sąsiedztwa wyłączają te tereny z inwestowania. Wystarczy spojrzeć za okno, wjeżdżając pociągiem do jakiegokolwiek miasta, aby zobaczyć tereny zagospodarowane wiele lat temu, obecnie zdegradowane, niemodernizowane, bez nowych inwestycji.

Osobną kategorią są tereny niedostępne (izolowane), które także mogą się znajdować w potencjalnie korzystnych lokalizacjach. Odpowiednim przykładem będzie poprzemysłowa dzielnica Krakowa Zabłocie odcięta od śródmieścia Wisłą, a od Pogórza i Płaszowa liniami kolejowymi biegnącymi po nasypach. Dopiero wybudowanie mostu Kotlarskiego udostępniło w większym stopniu teren dzielnicy.

Kierunki rozwiązania problemu

W każdym z przypadków opisanych w punkcie 6.1 rozwój terenu wymaga pokonania progu rozwojowego (w znaczeniu, jakie zdefiniował Bolesław Malisz). Spośród różnych metod pokonania takiego progu można wyróżnić:

- użycie adekwatnych nakładów (finansowych, rzeczowych itd.), np. budowa odpowiedniej infrastruktury. Taki sposób może być zastosowany w przypadku terenów izolowanych;
- zmiana prawa lub sytuacji prawnej (wykup lub wywłaszczenie nieruchomości, nowy podział lub scalenie nieruchomości, wyłączenie obszaru spod ochrony itd.). Narzędzia o charakterze prawnym były i są często stosowane w sytuacji „zamrożenia" czy degradacji, a czasem wręcz paraliżu gospodarczego. Często wymagają przymusu (w tym wywłaszczenia), co oczywiście utrudnia ich stosowanie. Jednak z perspektywy późniejszych korzyści okazują się one racjonalne. Przykładem takiego działania jest przeprowadzony przez królową Bonę w XVI wieku pomiar włóczna (podział włóczny), likwidacja w końcu XVIII wieku jurydyk w miastach, a wiek później obszarów dworskich. W prawie polskim takie narzędzia są słabe, co sprzyja „zamrażaniu" wielu obszarów. W innych krajach istnieje szersza gama narzędzi umożliwiających bardziej racjonalne działania w przestrzeni. W prawie brytyjskim są to różne rodzaje dzierżaw, w prawie francuskim to np. strefa uzgodnionego zagospodarowania stosowana w sytuacji, kiedy właściciele nie chcą przystąpić do działań modernizacyjnych podejmowanych przez samorząd lub państwo;
- stymulowanie zmian przez edukację, narzędzia partycypacji społecznej, innowacje technologiczne lub organizacyjne. Te „miękkie" narzędzia wymagają prowadzenia odpowiednich działań, często o charakterze społecznym, dyskusji, pokazywania wzorców, przekonywania, formułowania wspólnego celu „odmrożenia" terenu zgodnego z celami indywidualnych właścicieli itd. Szczególne znaczenie mają innowacje technologiczne i organizacyjne. Widać to na przykładzie mieszkalnictwa. Od kiedy mieszkalnictwo stało się problemem społecznym, a prawo do mieszkania jednym z podstawowych praw człowieka i obywatela, pojawiają się ciągle nowe rozwiązania, począwszy od utopijnego falansteru, poprzez osiedla patronackie, spółdzielczość mieszkaniową, wspólnoty mieszkaniowe, komuny mieszkalne, cohousing itd.

6.2. Zagadnienie udostępnienia „zamrożonych" terenów mieszkaniowych wokół Rynku Wieluńskiego w Częstochowie

Opis sytuacji

Częstochowska dzielnica Częstochówka stanowi ciekawy przykład blokowania procesu rozwojowego dzielnicy przez fakt istnienia zjawiska „zamrożonych" gruntów.

Korzystne położenie w bezpośrednim sąsiedztwie klasztoru jasnogórskiego przez znaczną część historii Częstochówki dawało jej solidne podstawy bytowe. Częstochówka do 1826 roku stanowiła odrębną miejscowość o wiejskim charakterze przestrzennym (pomimo praw miejskich nadanych w 1717 roku), z dużym placem – obecnie Rynkiem Wieluńskim – służącym jako miejsce targu. Proces połączenia Częstochówki i leżącej opodal Częstochowy w jeden organizm miejski poprzedziła rozbiórka fortyfikacji klasztornych i wytyczenie, z inicjatywy cara Aleksandra I, obecnej alei Najświętszej Marii Panny (wraz z ustanowieniem regulacji dotyczących jej zabudowy). Ta oś, zakończona dominantą klasztoru jasnogórskiego, stała się kręgosłupem założenia miejskiego i obszarem inwestycji budowlanych. Częstochówka znalazła się na uboczu nowej struktury miejskiej.

Rys. 6.2.1. Rynek Wieluński
Fig. 6.2.1. Wieluński Market Square
Źródło: Archiwum fot. autorów

Obecnie można obserwować niekorzystne zjawiska, pojawiające się głównie w obszarze starego centrum dzielnicy. Z jednej strony jest to pewien zastój gospodarczo-społeczny, skutkujący coraz większą peryferyzacją i degradacją przestrzenną (to zjawisko dotyczy głównie Rynku Wieluńskiego, ale także położonych w sąsiedztwie ulic). Równocześnie postępuje rozwój usług o charakterze podmiejskim, głównie z branży budowlanej, motoryzacyjnej, handlu hurtowego, co powoduje zjawisko, które można by określić mianem peryferyzacji funkcjonalnej (ta sytuacja jest obserwowalna przy ul. św. Rocha). Z drugiej strony wyraźne są tendencje rozwojowe w sferze budownictwa mieszkaniowego. Te jednak – wobec niskiej jakości przestrzeni publicznej i znacznego stopnia degradacji technicznej starej, dość lichej zabudowy – przybierają formy wyizolowanych przestrzennie wysp

dobrostanu, co – jak można domniemywać – skutkuje powiększającą się polaryzacją społeczną, niesprzyjającą dobremu funkcjonowaniu społeczności lokalnej. Nowe inwestycje mieszkaniowe pojawiają się głównie w północnej części dzielnicy, na obszarach położonych poza historycznymi terenami osadniczymi.

Rys. 6.2.2. Działalność gospodarcza, ul. św. Rocha
Fig. 6.2.2. Business, św. Rocha street
Źródło: Archiwum fot. autorów

Cały obecny proces rozwojowy opiera się na słabo zaplanowanym i regulowanym, partykularnym wykorzystywaniu nielicznych prostych rezerw i możliwości (dostępne wolne tereny pod zabudowę, łatwy dojazd, możliwość zaparkowania), co utrwala peryferyjny charakter dzielnicy i w dłuższej perspektywie może stawiać pod znakiem zapytania rozwój jakościowy Częstochówki jako przestrzeni miejskiej oraz utrudniać wykorzystanie atutów jej położenia.

Wydaje się, że jedną z istotnych przyczyn tej sytuacji jest fakt skostnienia wiejsko-małomiasteczkowej historycznej struktury przestrzennej dzielnicy, co blokuje naturalną dla niej – w kontekście położenia – „miejską" ścieżkę rozwojową. Bardzo mała intensywność zabudowy (do 10 procent), a co za tym idzie – mała liczba mieszkańców (gęstość zaludnienia 30-50 osób na hektar) nie dają możliwości funkcjonowania usług miejskich o charakterze centrotwórczym, przyczyniają się natomiast do stopniowej degradacji przestrzeni publicznej. Duże odległości, brak atrakcyjnych dla przechodnia funkcji, niska jakość zagospodarowania przestrzeni powodują, że mieszkańcy poruszają się najczęściej samochodami, co z kolei sprowadza przestrzeń publiczną głównie do funkcji komunikacyjnej. Istotnym problemem jest też wysoki koszt utrzymania infrastruktury *per capita*, co, przy próbie w miarę równomiernego finansowania z budżetu potrzeb remontowych poszczególnych dzielnic, może – w najlepszym razie – skutkować niepogarszaniem jej obecnego niskiego standardu. Symptomem owej degradacji jest też istnienie znacznej liczby prywatnych „ugorów miejskich" – gruntów, których właściciele nie mają środków lub możliwości (albo też nie widzą potrzeby), aby utrzymywać je w stanie adekwatnym do krajobrazu śródmiejskiego.

Rys. 6.2.3. ul. św. Rocha
Fig. 6.2.3. św. Rocha street
Źródło: Archiwum fot. autorów

Centrum dzielnicy – stara część Częstochówki z Rynkiem Wieluńskim – mieści się pomiędzy dwoma wzgórzami, z których na południowym znajduje się klasztor. Zachodnia część, stanowiąca ok. 1/3 obszaru zabudowy historycznej, jest zarówno najbardziej spoista i jednorodna, jak i problematyczna w kontekście rozwoju dzielnicy.

Teren o powierzchni ok. 27 ha pomiędzy ulicami: gen. Sikorskiego, ks. Kubiny, Bialską, Klasztorną i św. Jadwigi, jest podzielony na wąskie, od 6 do 15 m (większość ok. 10), długie (do ponad 100 m) działki. Środkiem tego obszaru biegnie ul. św. Rocha, wytyczona na dawnym trakcie wieluńskim. Istniejąca zabudowa, utrzymana w drobnej skali, głównie jedno- i dwukondygnacyjna, tworzy wzdłuż ul. św. Rocha zwarte pierzeje, wzdłuż pozostałych ulic zabudowa jest nieco swobodniejsza, ale usytuowana w strefie przyulicznej. Możliwości wykorzystania potencjału sporej powierzchni niezabudowanej są bardzo ograniczone z uwagi na zablokowanie istniejącą zabudową dostępności do dróg, a także z samej w sobie kłopotliwej małej szerokości działek. Tym sposobem spora część terenu jest „zamrożona”.

6.3. Koncepcje rozwoju terenu – działania miasta

Próba reparcelacji omawianego obszaru podjęta przez władze samorządowe w latach 90. zakończyła się fiaskiem. W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego obszar ten jest objęty strefą określoną jako „Tereny zabudowy mieszanej: wielorodzinnej i usług rangi ogólnomiejskiej”, co wskazuje na intencje włączania terenu dzielnicy w strukturę śródmieścia, jednak nie pociąga za sobą żadnych konkretnych działań. Również Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego (obecnie przygotowywany) nie ma mocy sprawczej, uruchamiającej proces przekształceń przestrzennych. Rutynowe działania organów władzy samorządowej nie rokują nadziei na zmianę obecnej sytuacji.

6.4. Studia i koncepcje rewaloryzacji Rynku Wieluńskiego

Koncepcja kierunków rozwojowych i przekształceń centrum Częstochówki była przedmiotem opracowania studialnego wykonanego w Katedrze Urbanistyki i Planowania Przestrzennego Wydziału Architektury Politechniki Śląskiej, zleconego przez miasto Częstochowa. Do pracy włączono studentów wykonujących projekty w ramach przedmiotu rewitalizacja i rewaloryzacja urbanistyczna (na 2. semestrze studiów 2. stopnia). W trakcie rozważań nad możliwymi i pożądanymi kierunkami przekształceń i rozwoju obszaru centrum dzielnicy zarysowały się dwa warianty strategii rozwojowej dzielnicy:

1. Częstochówka jako dobre miejsce do życia – opcja nastawiona na rozwój dzielnicy głównie w skali lokalnej i na potrzeby lokalne, poprawę warunków zamieszkiwania (w rozumieniu przestrzeni miejskich), co równocześnie stanowiłoby zachętę inwestycyjną zarówno w sferze budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego, jak i rozwoju usług towarzyszących o charakterze centrotwórczym. Działania w sferze przestrzennej zmierzałyby do wykształcenia atrakcyjnego centrum dzielnicy, zwiększenia wachlarza usług ponadpodstawowych i zintegrowania przestrzennego obszaru Częstochówki.
2. Centrum Częstochówki jako znaczący obszar przestrzeni publicznej Częstochowy i istotny punkt na turystycznej mapie regionu. Ten kierunek jest nastawiony głównie na wykorzystanie sąsiedztwa klasztoru jasnogórskiego, historyczne z nim związki, walory krajobrazowe centrum dzielnicy i bliskość alei NMP, a także przestrzenną możliwość zlokalizowania znaczącej inwestycji o charakterze kulturalnym. Poprawa jakości przestrzeni publicznej oraz warunków życia mieszkańców jest tu również bardzo istotna, ale staje się po części efektem ubocznym głównych działań nakierowanych na zmianę charakteru i znaczące podniesienie rangi centrum Częstochówki.

Obydwie ścieżki rozwojowe wymagają stymulowania przekształceń przestrzennych dzielnicy w kierunku bardziej miejskiej specyfiki, co oznacza – prócz dobrej jakości przestrzeni publicznej – głównie zwiększenie intensywności zabudowy i gęstości zaludnienia, która stanowi o możliwości funkcjonowania szerokiego zakresu usług ponadpodstawowych. Jedną z głównych przeszkód jest „zamrożenie" sporego areału w postaci niedostępnych, wąskich i długich działek w opisanym powyżej obszarze.

6.5. Innowacyjne koncepcje rozwoju terenu

W celu wykorzystania potencjału „zamrożonego" terenu i umożliwienia podejmowania nowych, rozwojowych inwestycji konieczne są zmiany struktury podziału własnościowego. Obecne uregulowania prawne nie dają praktycznie żadnej możli-

wości odgórnego przeprowadzenia reparcelacji. Z kolei działania oddolne, pomimo że byłyby korzystne ekonomicznie dla właścicieli (zwiększenie możliwości wykorzystania nieruchomości, zwiększenie jej wartości, możliwość sprzedaży części działki), nie występują w odpowiedniej skali. Działania inwestycyjne związane ze zmianą układu przestrzennego pojawiły się tam, gdzie była stosunkowo łatwa możliwość ich przeprowadzenia. Dwie, w miarę szerokie, działki w sąsiednich kwartałach zostały podzielone i zabudowane budynkami szeregowymi w układzie prostopadłym do ulicy. Takie przekształcenia, pominąwszy fakt ogrodzenia jednego z mikroosiedli, są krokiem w dobrym kierunku i pokazują możliwości znacznego zintensyfikowania gęstości zabudowy przy równoczesnym (tu wymuszonym wielkością działki, logiką deweloperską i wydaną decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu) zachowaniu drobnej skali istniejącej tkanki mieszkaniowej. Są to jednostkowe zmiany, które pojawiły się w szczelinach skostniałej struktury, pokazując potencjał możliwości rozwojowych, co nie zmienia faktu, że cały obszar pozostaje „zamrożony".

Jak wspomniano wyżej, przyczyn stagnacji jest kilka. Przede wszystkim bierność właścicieli może w znacznym stopniu wynikać ze względów emocjonalnych (wysoka pozycja „ojcowizny" w hierarchii tradycyjnych wartości, obawa i niechęć do zmian, przyzwyczajenie, identyfikacja z ziemią, fatalistyczne przekonania, że „i tak się nie uda"). Ponadto istotny może być brak prostych, ewidentnych możliwości poprawy jakości swojego stanu posiadania. Nie do uniknięcia jest za to konieczność podjęcia trudów współdziałania (potrzeba co najmniej jednej strony aktywnej i jednej dającej się zaktywizować), a także zainwestowania znacznych sił i środków (sądząc po stanie technicznym większości nieruchomości, może to być znaczące utrudnienie). Również motywacje zewnętrzne są słabe. Brakuje dobrych przykładów zakończonych sukcesem, podobnych działań podjętych przez sąsiadów, brak jest wyraźnych widoków na znaczące korzyści możliwe do uzyskania. Z drugiej strony obecny system podatków od nieruchomości nie wymusza efektywnego wykorzystywania gruntów na obszarze miasta, co przekłada się na częstą postawę wyrażaną słowami: „niech leży, jeść nie woła".

Biorąc pod rozwagę opisane wyżej okoliczności, można stwierdzić, że skuteczne działania w celu wprowadzenia „zamrożonych" terenów Częstochówki do puli terenów inwestycyjnych i tym samym umożliwienie pokonania progu rozwojowego wymagałyby podjęcia inicjujących oraz wspierających działań w dosyć szerokim zakresie. Nie wystarczą możliwe obecnie do podjęcia lokalne ruchy legislacyjne ani mechanizmy rynkowe, konieczne są długofalowe, aktywne i konsekwentne poczynania ze strony Urzędu Miasta.

Takie działania, prowadzone w formie długoterminowego programu lub części szerzej zakreślonego programu rewitalizacji, powinny obejmować:

1. stworzenie i systematyczne uzupełnianie oraz aktualizację bazy danych dotyczących nieruchomości obszarze „zamrożenia", ale również w jego bezpośrednim sąsiedztwie. Baza ta powinna obejmować informacje dotyczące:

- sytuacji prawnej nieruchomości wraz z kontaktami do właścicieli, władających, spadkobierców itp.,
- stanu fizycznego nieruchomości (stan zagospodarowania, użytkowania gruntu i obiektów, stan techniczny obiektów),
- intencji i zamierzeń właścicieli dotyczących nieruchomości;

2. studia i analizy zebranych informacji, prowadzone w kontekście obranej strategii rozwoju dzielnicy, pozwalające określić najlepiej rokujące (z punktu widzenia realizacji strategii rozwoju dzielnicy, ale także właścicieli nieruchomości) pola działań restrukturyzacyjnych.
3. propagowanie koncepcji przekształceń i kierunku rozwojowego,
4. działania modernizacyjne, remontowe i porządkujące w obrębie własności gminnej i nieruchomości w zarządzie gminy,
5. inicjowanie i aktywny udział (wspólnie z właścicielami nieruchomości) w wypracowywaniu lokalnych koncepcji reparcelacji lub wspólnych przedsięwzięć inwestycyjnych (rozbudowy, przebudowy, zmiany sposobu użytkowania itp.), pozwalających wykorzystać potencjał „zamrożony” przez obecną strukturę zabudowy i własności,
6. pomoc w postaci fachowych działań mediacyjnych pomiędzy właścicielami nieruchomości,
7. pomoc dotyczącą prawnej i administracyjnej obsługi przedsięwzięć reparcelacyjnych,
8. informację i pomoc w zakresie aplikowania o wsparcie finansowe podejmowanych działań,
9. pomoc związaną z kojarzeniem (bank danych, spotkania i konferencje) interesariuszy, właścicieli, potencjalnych inwestorów itp.

Kierunek przekształceń struktury obszaru musi być rezultatem studiów obecnej sytuacji, z włączeniem do tego procesu właścicieli nieruchomości. Musi także uwzględniać dynamikę zmian sytuacji lokalnego rynku nieruchomości oraz (również z tym związanych) zmian zamierzeń i możliwości właścicieli. Wyniki wstępnych analiz wskazują na niektóre możliwości uruchomienia „zamrożonych” terenów:

- scalanie i podział – klasyczna reparcelacja, wydzielenie pasa efektywnej i funkcjonalnej drogi dojazdowej, podział na działki o korzystnej dla zwartej zabudowy wielkości, wprowadzenie działek do obrotu,
- wydzielenie i scalenie kilku działek, a następnie sprzedaż pod większą inwestycję deweloperską lub wspólną inwestycję właścicieli nieruchomości,
- wydzielenie i scalanie, a następnie inwestycje partnerstwa publiczno-prywatnego (PPP), np. z udziałem Zarządu Gospodarki Mieszkaniowej i Towarzystwa Budownictwa Społecznego.

Istotnym elementem jest uzbrojenie terenu – np. konieczność zlokalizowania dodatkowej stacji transformatorowej, przeprowadzenia kanalizacji, gazociągów itd.

Te działania z uwagi na swój charakter powinny być z pewnym nadmiarem przewidywane od samego początku w skali całego restrukturyzowanego obszaru.

6.6. Podsumowanie i wnioski

Rynek nieruchomości jest tzw. rynkiem ułomnym, co oznacza, że istnieją ograniczenia w swobodnej wymianie praw na nieruchomościach. Nie można zatem zakładać, że zagospodarowanie danego obszaru będzie się optymalizowało pod działaniem „niewidzialnej ręki rynku". Regulacje gospodarki nieruchomościami przewidziane w Ustawie o gospodarce nieruchomościami z 21.08.1997 roku przewidują wprawdzie w rozdziale 2 sposób scalania i podziału nieruchomości, który można by zastosować w obszarze otaczającym Rynek Wieluński, jednak w praktyce takie postępowanie jest bardzo trudne. Jeśli założymy, że obecnie niemożliwa jest zmiana prawa ułatwiająca działania racjonalizujące zagospodarowanie „zamrożonego" obszaru, to w tej konkretnej sytuacji i w podobnych przypadkach możliwe są dwie drogi postępowania:

1. działanie polegające na skłonieniu właścicieli do podjęcia racjonalnych działań, które przyniosą korzyści im samym i całemu miastu. Konieczność dobrego rozpropagowania, okazja remontu ulicy św. Rocha i Rynku Wieluńskiego – projekty flagowe. Obranie konkretnego kierunku strategicznego przekształceń i rozwoju dzielnicy powinno być poprzedzone inwentaryzacją prawno-techniczno-społeczną. Taka droga wymaga aktywnej postawy miasta, wyrażającej się np. powołaniem zespołu zadaniowego w celu przeprowadzenia proponowanych działań. Jest to więc postępowanie o charakterze działań rewitalizacyjnych. Jako przykład można tu przywołać działalność *Scarborough Renaissance* – niewielkiej, utworzonej przez władze samorządowe agendy, która w ciągu kilku lat uzyskała znakomite wyniki w procesie rewitalizacji podupadającego miasteczka Scarborough, położonego we wschodniej Anglii. Organizowane przez nią działania w znacznym stopniu wiązały się z zaangażo-waniem – w sferze planowania i decydowania, ale również gospodarczej i inwestycyjnej – lokalnej społeczności;
2. poszukiwanie innowacyjnych koncepcji architektonicznych, które przy zastanym podziale umożliwią bardziej intensywne wykorzystanie terenu. Mowa tu o nieznanych dotychczas sposobach współużytkowania, służebności, zabudowy na różnych poziomach, zapewnienia doświetlenia, lokalizacji ogrodów itd.

Bibliografia

1. Chmielewski J.M.: Teoria urbanistyki w planowaniu i planowaniu miast, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa 2010.
2. Rynek Wieluński w Częstochowie. Koncepcja rewitalizacji urbanistycznej i rewaloryzacji Rynku, Katedra Urbanistyki i Planowanie Przestrzennego Politechniki Śląskiej, Gliwice 2014 (opracowanie niepublikowane).
3. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy, Uchwała Rady Miasta Częstochowa z dn. 08.11.2010.
4. Informacje dotyczące *Scarborough Renaissance* można znaleźć m.in. tu (dostęp 10.01.2015):
   http://www.rudi.net/node/21760
5. http://www.academyofurbanism.org.uk/scarborough/
6. http://www.jtp.co.uk/public/uploads/pdfs/scarborough_charter_rf3f.pdf
7. http://www.scarboroughsfuture.org.uk/renaissance-history/kissing-sleeping-beauty-page-1/

DZIAŁANIA WŁADZ PUBLICZNYCH NA MIESZKANIOWYCH TERENACH „ZAMROŻONYCH". PRZYPADEK CZĘSTOCHOWY

Streszczenie

Zjawisku „rozlewania" się miast często towarzyszy utrzymywanie niskiej intensywności zabudowy, a nawet jej zmniejszanie w obszarach śródmiejskich. Przyczyną tego są np. historyczne (anachroniczne) podziały własnościowe, nierozwiązane sprawy spadkowe, obiektywna lub subiektywna niemożność działania ze strony właścicieli. Takie obszary, chociaż położone w atrakcyjnym sąsiedztwie, są „zamrożone" w stanie sprzed wielu dziesiątków lat. Ta sytuacja, za sprawą małej intensywności zaludnienia takich obszarów, osłabia lokalną gospodarkę miejską. Typowe tego przejawy to problemy z utrzymaniem lokalnych usług i handlu wobec małej liczby klientów, wyższe koszty eksploatacji i utrzymania infrastruktury *per capita*, zaniedbanie i degradacja przestrzenna zniechęcające do inwestowania.

W celu uporania się z takimi zjawiskami, destrukcyjnymi dla nierzadko cennych historycznie i krajobrazowo obszarów miast, niezbędne są większa aktywność oraz systematycznie i konsekwentnie prowadzone działania władz samorządowych. Niemożliwe lub bardzo trudne jest podejmowanie działań scaleniowych i powtórnej parcelacji, które w przeszłości w wielu przypadkach pozwalały dostosować do współczesnych potrzeb rozwój podobnych obszarów. Nie działają tutaj także mechanizmy rynkowe, jak wiadomo, ułomne w przypadku nieruchomości.

Na przykładzie obszaru centrum dzielnicy Częstochówka w Częstochowie można przedstawić zarys planu takich działań. Obszar jest położony w śródmieściu Częstochowy, w odległości ok. 150 m od Jasnej Góry. Charakterystyczną cechą tego obszaru jest mała intensywność zabudowy, co stanowi pozostałość po jego wiejskiej

przeszłości, a także historycznej działalności regulacyjnej. Wyraźnie pojawia się tu problem niedostępności inwestycyjnej przy równoczesnym (w zdecydowanej większości) nabieraniu charakteru nieużytków przez niegdyś rolne działki. Próba scalania podjęta w latach 90. zakończyła się fiaskiem, natomiast formułowanie strategii zmierzającej do zapobieżenia postępującej degradacji tego obszaru wymaga jednak znalezienia sposobu dobrego wykorzystania potencjału „zamrożonych" działek. Koncepcja takich działań jest przedmiotem niniejszego rozdziału.

HANDLING WITH THE „FROZEN AREAS". THE CASE OF CZĘSTOCHOWA

Abstract

The „Frozen Area" is the term used by authors to denote the situation of a land located within the city borders, which is often situated close to the city center, blocked and unable to undergo any developing processes. Such areas are often awkward encumbrance to the city economy, simultaneously being huge progress capabilities.

This text presents the case of Częstochowa district called Częstochówka. Its specific ownership structure makes it interesting example of the „Frozen Area". The historical plan regulations are preserved in semi-rural shape and therefore it emerges the huge threshold in nowadays necessary district developing processes.

The authors give also the outline of some possible efforts of the local government to handle with this tricky situation.

Dariusz GAWEŁ[68]

7. DOM DOSTĘPNY – KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA ZAMIESZKANIA W WARUNKACH ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU

7.1. Wstęp

Niniejszy rozdział odnosi się do projektu badawczego realizowanego w ramach badań statutowych, obrazującego środowisko zamieszkania domu dostępnego obejmującego publiczny zasób mieszkaniowy gmin. Cele badawcze projektu to:

- przedstawienie obrazu i próba oceny środowiska zamieszkania budynków społecznych, komunalnych i socjalnych (realizacja przez badania terenowe),
- próba zdefiniowania pojęcia domu dostępnego (na potrzeby badań) w warunkach polskich i europejskich,
- określenie kryteriów oceny środowiska zamieszkania w warunkach polskich (realizacja przez krytykę literatury).

Problematyka pracy badawczej – oprócz przedstawionych celów – obejmuje określenia zawarte w Ustawie o ochronie praw lokalowych i mieszkaniowym zasobie gminy (DzU z 2001 r., nr 71, poz. 733, z późniejszymi zmianami). Ustawa definiuje w swojej treści rolę gminy oraz prawa i obowiązki właścicieli i najemców lokali publicznego zasobu mieszkaniowego.

Zakres terytorialny – pole badawcze obejmuje swoim zasięgiem miasta w części centralnej Polski bez wyraźnego podziału na formy organizacji budownictwa (społeczne – czynszowe, socjalne, komunalne). Badania przeprowadzono w takich miastach, jak: Kielce, Radom, Skarżysko Kamienna i Warszawa. Dobór miast wynikał z chęci zobrazowania środowiska mieszkaniowego w ośrodkach miejskich o różnej skali.

Termin przeprowadzenia – badania wykonano w okresie od stycznia 2014 do końca 2015 roku.

[68] Dr inż. arch. Dariusz Gaweł, Wydział Budownictwa i Architektury, Politechnika Świętokrzyska.

7.2. Dom dostępny w Polsce i w Europie

Kształtując architekturę, wywieramy wpływ na organizację procesów życiowych społeczeństwa. Tworząc współczesne formy przestrzenne, wpływamy na organizację cywilizacji i ludzkiej kultury[69] [Nowicki 1980, s. 5], dlatego znaczenia nabiera zapewnienie jednej z najistotniejszych potrzeb człowieka, jaką jest posiadanie miejsca schronienia – domu, mieszkania. Od końca II wojny światowej w Polsce starano się rozwijać formułę subsydiowania mieszkalnictwa[70], ostatecznie na przełomie 1956-57 państwo zrzeka się odpowiedzialności za wznoszenie mieszkań ze środków publicznych, powierzając tę funkcję spółdzielniom mieszkaniowym. To SM do 1990 roku realizowały w większości politykę mieszkaniową przez stosowane normatywy, technologie i dostęp do preferencyjnych kredytów.

W literaturze odnoszącej się do problematyki definicja mieszkalnictwa pojawia się za sprawą W. Szolginii, który jako jeden z pierwszych decyduje się na przybliżenie specyfiki tego terminu już w latach 90. XX wieku [8]. Autorem używającym otwarcie zwrotu *dom dostępny* jest J. Pallado[71] [Pallado 2007], jednocześnie coraz częściej termin ten staje się popularny jako propagowanie taniego, energooszczędnego budownictwa indywidualnego[72]. W każdym z tych przypadków oznacza to coś innego. Jego uniwersalność, a jednocześnie kluczowość dla gospodarki mieszkaniowej polega na możliwości uzupełniania adekwatnie do wymaganej sytuacji. W przypadku niniejszej pracy termin *dom dostępny* odnosi się do budynków (mieszkań) wielorodzinnych dla osób o średnich i niskich uposażeniach. Osoby najbardziej potrzebujące, a niemające zdolności kredytowej, zdane są na budownictwo subsydiowane.

Wśród współczesnych form budownictwa mieszkaniowego w naszym kraju należy wyróżnić mieszkania (domy):

- spółdzielcze (oddawane do użytku przez spółdzielnię mieszkaniową dla członków danej spółdzielni),
- komunalne (budowane za pieniądze z budżetu gminy, są to zarówno mieszkania, jak i lokale socjalne),
- przeznaczone na sprzedaż (budowane przez deweloperów),

---

[69] „Rozwój architektury wiąże się ściśle z rozwojem społeczności ludzkiej. Architektura, tworząc formy przestrzenne dla procesów życiowych społeczeństwa, jest od nich uzależniona, ale z kolei wywiera na nie wpływ", s. 5. J. Nowicki: Kształt przestrzeni mieszkalnej. Zakład Wydawniczy CZSP, Warszawa 1980.

[70] 17 czerwca 1948 roku – dekret o powołaniu przy Ministerstwie Odbudowy Zakładu Osiedli Robotniczych ZOR.

[71] „Domy dostępne będą miały zatem mieszkania o niewielkiej powierzchni, niezbyt kosztownym wykończeniu i skromnym wyposażeniu, nie na tyle jednak, aby poprzez konieczność częstych modyfikacji, modernizacji i remontów zwiększać ponad rozsądną miarę wydatki eksploatacyjne'', s. 9. J. Pallado: Architektura wielorodzinnych domów dostępnych. Wydawnictwo Naukowe Śląsk, Katowice 2007.

[72] Fundacja Dom Dostępny – propagująca idee indywidualnego budownictwa mieszkaniowego.

- społeczne – czynszowe (realizowane przez Towarzystwo Budownictwa Społecznego, fundacje i organizacje *non profit*),
- indywidualne – najczęściej domy jednorodzinne, realizowane przez przyszłych właścicieli z ich środków,
- zakładowe – realizowane przez zakłady pracy dla swoich pracowników, obecnie prawie w ogóle nie powstają nowe budynki (stare zasoby są często komunalizowane).

Poziom wysokości pomocy społecznej oraz strategie rozwoju mieszkalnictwa są podstawowymi czynnikami kreacji tej formy budownictwa w wielu krajach Europy. Dom dostępny pojawia się jako termin (w literaturze anglojęzycznej) określany mianem „tani dom". Oznacza to, że nie tylko chodzi o koszty budowy, lecz także koszty eksploatacji i jego wyposażenia (wykończenia i przyszłych remontów). Decydujące znaczenie ma tutaj udział gmin w programie realizacji taniego budownictwa dostępnego. Jest to funkcja stymulatora, koordynatora, ale często również właściciela i zarządcy.

7.3. Kryteria oceny osiedli i zespołów mieszkaniowych według zasad zrównoważonego rozwoju

Powszechne znaczenie terminu ogranicza go najczęściej do połączenia wybranych, ale jakże istotnych czynników, czyli ekonomiki i energooszczędności. Jako doktryna ekonomiczna ZR zakłada pewien poziom rozwoju, który dalej w określonych warunkach trwałości powinien gwarantować zaspokojenie potrzeb ludzkich.

Zastanawiając się nad znaczeniem terminu *zrównoważony rozwój*, nie sposób pominąć wagi, jaką ma to określenie we współczesnych dokumentach strategicznych rozwoju miast, regionów czy kraju. W warunkach polskich jego wymowę określa zapis w najważniejszym dokumencie, jakim jest Konstytucja RP[73]. Inne dokumenty[74] w sposób jeszcze bardziej szczegółowy odnoszą się do jego definicji, określając specyfikę tego terminu w poszczególnych dyscyplinach gospodarki narodowej.

Współczesne kształtowanie zespołów i osiedli mieszkalnych to zagwarantowanie odpowiednich standardów ich funkcjonowania. H. Zaniewska [Zaniewska 2008], oceniając kryteria *zrównoważonego rozwoju*, opiera się na 4 zasadniczych czynnikach, takich jak: techniczny, środowiskowy, społeczno-ekonomiczny i przestrzenno-architektoniczny.

[73] Rozdział I art. 5 Konstytucji RP.

[74] Ustawa Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r. Pojęcie zrównoważonego rozwoju jest zdefiniowane w art. 3 pkt 50 Ustawy: Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w której za podstawę działań w ramach kształtowania polityki przestrzennej przyjmuje się ład przestrzenny i zrównoważony rozwój.

Tabela 7.3.1

Kryteria oceny zrównoważonego rozwoju badanych zespołów mieszkaniowych *domów dostępnych* w warunkach polskich

CZYNNIK	ELEMENTY OCENY	PRZYKŁADY REALIZACJI
1	2	3
SPOŁECZNO--EKONOMICZNY	- dostępność obiektów mieszkalnych - bezpieczeństwo zamieszkania - partycypacja i integracja społeczna mieszkańców	- zapewnienie kredytowania obiektów, - współpraca inwestorów prywatnych i gmin, - możliwość wykupu mieszkań , - dostęp do dodatków mieszkaniowych dla najbardziej potrzebujących, - organizacja wspólnot mieszkaniowych, - tworzenie lokalnych przyjaznych mikroprzestrzeni sąsiedzkich, - aktywizacja mieszkańców osiedla
PRZESTRZENNO--ARCHITEKTONICZ-NY	- rozmieszczenie w strukturze miejskiej - przyjęte rozwiązanie urbanistyczno-architektoniczne - wyposażenie w infrastrukturę społeczną i techniczną	- zapewnienie w planach zagospodarowania terenów pod budownictwo mieszkaniowe, - przeciwdziałanie rozrostowi miast – w przypadku lokalizacji obrzeżnej, - preferowanie niskiej zabudowy wielorodzinnej, - tworzenie zwartej zabudowy plombowej, - zapewnienie sąsiedztwa obiektów usług i handlu, - zapewnienie dogodnej komunikacji transportowej z centrum miasta
TECHNICZNY	- wyposażenie w infrastrukturę techniczną i urządzenia - zapewnienie standardu przestrzennego i technicznego - dostosowanie warunków do indywidualnych potrzeb grup społecznych	- powszechny dostęp do instalacji wodno-kanalizacyjnych, elektrycznych, gazowych, - dbałość o zapewnienie dojazdów i dojść do budynków i urządzeń, - zagwarantowanie odpowiedniego współczynnika liczby miejsc parkingowych, - wyposażenie obiektów w pochylnie i wiatrołapy, - utrzymanie odpowiedniego bezpieczeństwa i stanu technicznego obiektów oraz urządzeń, - zapewnienie powierzchniowych i jakościowych standardów mieszkań
ŚRODOWISKOWY	- oszczędność energetyczna zastosowanych urządzeń - wdrażanie nowych technologii proekologicznych - dostępność terenów zieleni	- zastosowanie energooszczędnych urządzeń, - korzystanie ze źródeł energii odnawialnej, - wykorzystanie lokalne pojedynczych źródeł zasilania energetycznego, - stosowanie mat. energooszczędnych, - wdrażanie termomodernizacji obiektów, - sąsiedztwo terenów zieleni, - zwiększenie normatywów dla terenów biologicznie czynnych, np. zielone dachy, - większe wykorzystanie mat. naturalnych
ESTETYCZNY	- rozwiązania kolorystyczne - wizualność i iluminacja terenu - zindywidualizowanie form obiektów	- dopasowanie projektowanego rozwiązania kolorystycznego do otoczenia, - wkomponowanie obiektu lub zespołu obiektów w środowisko zbudowane, - nadanie lokalizacji charakteru miejsca, - podkreślenie indywidualnych cech architektonicznych przez iluminację
ZDROWOTNY	- urbanistyczne warunki bioklimatyczne - architektoniczno--budowlane rozwiązania bioklimatyczne - stosowanie materiałów bezpiecznych i atestowanych	- lokalizacja z zastosowanie stref ochronnych od obiektów uciążliwych i niebezpiecznych, - nasłonecznienie i wietrzenie zabudowy, - dyfuzja pary wodnej przegrody, - izolacyjność rozwiązania budowlanego - przeciwdziałanie koncentracji pary wodnej w pomieszczeniach mieszkalnych, - zapewnienie warunków wentylacji lokali, - wyposażenie w urządzenia monitorujące poziom czynników zagrażających zdrowiu

Źródło: Opracowanie własne

Próbując określić specyfikę zależności, jakie czynniki te wywołują, autorka definiuje je w postaci kryteriów, które wyrażają proces rozwoju osiedli już istniejących, budowanych lub projektowanych.

Z kolei G. Schneider-Skalska [Schneider-Skalska 2012] poszerza te elementy oceny o zjawiska natury estetycznej. Trudno wyobrazić sobie pominięcie strony wizualnej problematyki miejsca zamieszkania. Współczesne, jakże skomercjalizowane czasy zmuszają do poszukiwania coraz to nowych indywidualnych form wyrazu estetycznego. W dzisiejszych czasach, przyzwyczajeni do odbioru strony graficznej, często przez wizualizacje komputerowe szybciej i bardziej krytycznie oceniamy realia architektoniczne, stawiając im wyższe wymagania. Ta sama autorka odnosi się do problemu zdrowotności środowiska zamieszkania [Schneider-Skalska 2004], upatrując w nim dynamiczną współzależność, opartą na środowisku społecznym, fizycznym i potrzebach osobowych człowieka, która uwzględnia zależności biogenetyczne, psychiczne, behawioralne i środowiskowe (odniesienie do tabeli 7.4.1).

7.4. Kształtowanie środowiska zamieszkania domu dostępnego – charakterystyka przeprowadzonych badań

Podczas wykonywania badań stwierdzono brak umiejętności rozróżniania tych specyficznych form zabudowy zarówno przez samych zarządców nieruchomości, jak i samych mieszkańców. Traktowanie zabudowy domu dostępnego tylko jako obiektu socjalnego jest uproszczeniem i błędem. Jednocześnie stwierdzono, że zjawiska społeczne wynikające z akceptacji tej grupy mieszkańców nie miały przełożenia na kreowaną przestrzeń, architekturę i tworzenie środowiska zamieszkania.

Wielkość zespołu mieszkaniowego

W przeważającej większości współczesne realizacje obiektów domu dostępnego to niewielkie (od 54 do 352 lokali) zespoły mieszkaniowe, składające się z kilku budynków. Połączenie różnych badanych obiektów pod względem form organizacji (społeczne, komunalne, socjalne) nie wpłynęło na sposób przeprowadzenia i wyniki badań terenowych. Nadal widać różne podejście gmin do tworzenia zespołów o różnych wielkościach. Nie stwierdzono prób włączenia lub uzupełnienia zabudowy przez istniejące ukształtowane formy innych osiedli. Nie odnotowano też negatywnych zjawisk wyizolowania obiektów przez stosowanie ich wygrodzeń i zamknięć. Niepokoić może tworzenie wydzielonych enklaw samej zabudowy socjalnej czy komunalnej. Stwierdzono natomiast, że nadal istotne znaczenie dla najemców ma możliwość wykupu lokali jako element poczucia własności i możliwości wpływania na swoją sytuację ekonomiczną.

Tabela 7.4.1

Charakterystyka materiału badawczego – lokalizacja, forma i wielkość zespołów mieszkaniowych

LP.	MIASTO	NAZWA – LOKALIZACJA	WIELKOŚĆ ZESPOŁU (l. mieszkań)	Forma zabudowy	Możliwość wykupu
	1	2	3	4	5
1.	Kielce	Osiedle Sieje	352	społeczna	nie
2.	Radom I	ul. Odlewnicza	54	socjalna	tak
3.	Skarżysko	Kol. Robotnicza ul. Staffa	272	komunalna	tak
4.	Warszawa	Praga Pn ul. Białostocka	69	kom. i socjalna	nie
5.	Radom II	ul. Staroopatowska	77	komunalna	tak

Charakterystyka zabudowy

Wykorzystywanie różnych typów budynków powinno wpływać na urozmaicenie tworzonej kompozycji przestrzennej zespołów mieszkaniowych. Jednak w analizowanych przypadkach mamy do czynienia z małą liczbą elementów kompozycji przestrzennej, co w znacznym stopniu przekłada się na skromność tworzonych zespołów architektoniczno-urbanistycznych.

Przeważa niska, 4- i 5-kondygnacyjna zabudowa segmentowa, jednocześnie projektanci tworzyli wolno stojące budynki 1- i 2-kondygnacyjne, łączące 4 lub 8 mieszkań w obiekcie. Tylko w jednym przypadku (adaptacji hotelu) zdecydowano się na wysoki budynek o układzie korytarzowym. Niepokoić może mała powierzchnia mieszkań – średnio ponad 40 m² (42,63), a szczególnie najniższa, wynosząca niewiele ponad 30 m² (31,38) .

Tabela 7.4.2

Charakterystyka zabudowy – układ budynku, liczba kondygnacji, powierzchnia mieszkań

LP.	MIASTO	L . BUDYNKÓW	L. KONDYGNACJI	UKŁAD BUDYNKU	ŚR. POW. MIESZKANIA
	1	2	3	4	5
1.	Kielce	7	4	segmentowy	52,63 m²
2.	Radom I	14	1	wolno stojący	31,38 m²
3.	Skarżysko	34	2	wolno stojący	33,76 m²
4.	Warszawa	2	5	segmentowy	47,27 m²
5.	Radom II	2	11	korytarzowy	48,13 m²

Lokalizacja i formy kompozycji przestrzennej

Jak wynika z przeprowadzonych badań, lokalizacja zespołów mieszkaniowych jest zróżnicowana. Czynnikami, które bezpośrednio wpływają na ich usytuowanie w strukturze miejskiej, są skala, charakter zabudowy i pierwotne przeznaczenie obiektów (często są to obiekty adaptowane).

Kształtowane zespoły składają się z nielicznych budynków bez wyraźnie określonej formy urbanistycznej. Część z nich, lokalizowana w samym centrum, to pojedyncze obiekty w zabudowie plombowej. Można też wyróżnić jednostkowe budynki wysokie. Jednak zdecydowanie najliczniejszą grupą są małe zespoły mieszkaniowe w postaci kilku obiektów stanowiących swego rodzaju kolonie mieszkalne, bez wyraźnych cech organizacji przestrzeni. Odnotowano brak rozwiniętych i zindywidualizowanych form zagospodarowania terenów otoczenia (np. w postaci zieleni rekreacyjnej), co wywiera negatywny wpływ na czytelność układów kompozycyjnych. Cechą, która wyraźnie charakteryzuje sąsiedztwo badanych terenów, jest ich częsta alokacja w pobliżu obiektów przemysłowych. W dłuższym okresie tego typu umiejscowienie zespołów mieszkaniowych może wpływać na jakość środowiska zamieszkania.

Tabela 7.4.3

Charakterystyka zespołów mieszkaniowych – strefa, sąsiedztwo

LP.	MIASTO	CHARAKTER ZABUDOWY	STREFA	SĄSIEDZTWO TERENU
	1	2	3	4
1.	Kielce	otwarte wnętrza mieszkalne	obrzeżna	las, przemysł
2.	Radom I	kompozycja – wolno stojące budynki	obrzeżna	przemysł, zab. mieszkan.
3.	Skarżysko	zabudowa wzdłuż ulicy	pośrednia	przemysł, cmentarz
4.	Warszawa	2 budynki z garażem podziemnym	centrum	zieleń miejska, kamienice
5.	Radom II	2 budynki z częścią usługową	centrum	bazar, zab. mieszkaniowa

Rozwiązania konstrukcyjno-budowlane, detal architektoniczny i kolorystyka

Rozwiązania materiałowe w przeważającej większości ograniczają się do użycia metody tradycyjnej wznoszenia budynków z wykorzystaniem powszechnie stosowanych materiałów budowlanych. W większości przypadków preferowano układy konstrukcyjne poprzeczne i mieszane. W doborze materiałów budowlanych często wybierano między ceną, trwałością a uzyskaniem wymaganego efektu technicznego lub estetycznego. Izolacje termiczne ścian w badanych budynkach ograniczały się do użycia styropianu jako materiału termomodernizacyjnego oraz metody lekkiej mokrej jako technologii wykonania.

Ograniczone stosowanie rozwiązań proekologicznych i alternatywnych źródeł energii w badanych budynkach jest wynikiem braku dostatecznych zachęt ekonomicznych do ich wykorzystania. Jednak używanie najtańszych materiałów budowlanych i technologii wykonawczych z biegiem czasu może powodować obniżenie cech wytrzymałościowych, a tym samym problemy eksploatacyjne i konieczność przeprowadzania kosztownych remontów.

Pomimo ograniczeń technicznych, jakie powoduje metoda ocieplania, projektanci starali się wykorzystywać kilka form detalu architektonicznego w postaci zaakcentowania elementów wejść do budynku, wyodrębnienia pionów komunikacyjnych klatek schodowych, dachów czy balkonów. W jednym przypadku natrafiono na wyraźne zaakcentowanie indywidualnych cech miejsca wyróżniających lokalizację (Starej Pragi) w połączeniu z interesującą architekturą, materiałem wykończenia elewacji i detalem architektonicznym (Warszawa – Dom nad Rozchodnikiem) [Gaweł 2014].

Kolorystyka obiektów stanowi przejaw mieszania się 2 nurtów: neutralnego, o spokojnych, jasnych zestawieniach, oraz intensywnego, z podkreśleniem odważnego zaakcentowania barw na elewacjach.

Tabela 7.4.4

Rozwiązania materiałowe, detal arch., kolorystyka, wykończenie elewacji

LP.	MIASTO	OBIEKT	MATERIAŁ ŚCIENNY	DOCIEPLENIE	DETAL	KOLORYSTYKA WYKOŃCZENIE
	1	2	3	4	5	6
1.	Kielce	Projekto-wany	gazobeton	styropian	skromny	spokojna – tynk
2.	Radom I	Adapto-wany	gazobeton	styropian	skromny	żywa – tynk
3.	Skarżysko	stare zasoby	cegła i kamień	-	rozwinięty	mat. naturalne
4.	Warszawa	Projekto-wany	cegła	styropian	rozwinięty	żywa – klinkier
5.	Radom II	Adapto-wany	płyta pref.	styropian	skromny	żywa – tynk

Rys. 7.3.1. Kielce, osiedle Sieje – zagospodarowanie terenu jako przykład organizacji środowiska zamieszkania przez kształtowanie formy zabudowy

Fig. 7.3.1. Kielce – development plan, arranging housing environment by shaping of urbanistics solutions

Źródło: Google maps

7.5. Wnioski i podsumowanie

Przeprowadzone badania dowodzą, że istnieje potrzeba tworzenia nowoczesnych, dopasowanych do realiów ekonomicznych państwa i jego obywateli form budownictwa mieszkaniowego [3].

W przebadanych zespołach mieszkaniowych i poszczególnych obiektach odnotowano dbałość o stworzenie sprzyjających warunków organizacji *zrównoważonego środowiska zamieszkania* mieszkańców, a także zarówno tworzenie budynków nowo projektowanych, jak i wykorzystywanie obiektów już istniejących, poddawanych adaptacji.

Z przedstawionych badań wynika, że w formule domu dostępnego chodzi o mieszkania małe, o powierzchni użytkowej ok. 40 m^2 (odnotowano również lokale większe, o powierzchni przekraczającej 60 m^2). Pomimo swoich ograniczonych gabarytów powierzchniowych nie są to przeludnione lokale substandardowe.

W porównaniu badanych domów dostępnych z innymi formami budownictwa mieszkaniowego nie wypadają one negatywnie. Jednocześnie przy skromnym potraktowaniu kształtowania układów zieleni w badanych zespołach ograniczono się prawie wyłącznie do wyposażenia w podstawowe elementy infrastruktury, jak: parkingi, ciągi piesze i jezdnie oraz ewentualnie place zabaw dla dzieci.

Istniejące zespoły mieszkaniowe domów dostępnych pozostają częścią struktur miejskich, stąd występuje konieczność oceny ich funkcjonowania w kontekście tych struktur (ale jako zespoły mieszkalne, bez cech dużych osiedli, enklaw miejskich) [1]. Pomimo faktu lokalizacji osiedli mieszkaniowych w obrębie strefy obrzeżnej należy dążyć do ograniczenia tego zjawiska.

Największym problemem funkcjonowania domów dostępnych jest szybka potrzeba powstawania nowych zasobów (stwierdzono cechy wyeksploatowania technicznego i czasowego), spowodowana brakiem zrównoważenia popytu nad podażą w całym mieszkalnictwie w Polsce. Powodów tej trudnej sytuacji może być wiele, jednak najczęstsze z nich to:

- szybkie zmiany i modyfikacje programów subsydiujących formy mieszkalnictwa dla grup najbardziej potrzebujących,
- brak zachęt ekonomicznych w postaci odliczeń od podatków, dogodnych kredytów, możliwości lokowania nadwyżek finansowych itp. dla grupy zainteresowanych inwestorów prywatnych czy gmin,
- rozwarstwienie społeczne, brak zatrudnienia i postępujące ubożenie ludności.

Nowoczesne kształtowanie zrównoważonego rozwoju osiedli w dzisiejszych czasach stało się nie tylko koniecznością, lecz także powszechnym dążeniem do osiągnięcia niezbędnego standardu zamieszkania i poprawy warunków życia mieszkańców.

Bibliografia

1. Chmielewski J.M., Mirecka M.: Modernizacja osiedli mieszkaniowych. Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa 2007.
2. Gaweł D.: Kształtowanie zabudowy i detalu architektonicznego budownictwa społecznego, [w:] Habitaty – architektura socjalna. Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej, Wrocław 2014.
3. Gaweł D.: Potrzeba mieszkań na wynajem. Gazeta Finansowa Nieruchomości, Real Estate, nr 21, z dnia 27 maja 2013 r., dostępność: http://www.gf24.pl/12163/potrzeba-mieszkan-na-wynajem
4. Nowicki J.: Kształt przestrzeni mieszkalnej. Zakład Wydawniczy CZSP, Warszawa 1980.
5. Pallado J.: Architektura wielorodzinnych domów dostępnych. Wydawnictwo Naukowe Śląsk, Katowice 2007.
6. Schneider-Skalska G.: Kształtowanie zdrowego środowiska mieszkaniowego. Monografia 307, Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, Kraków 2004
7. Schneider-Skalska G.: Zrównoważone środowisko mieszkaniowe. Społeczne – oszczędne – piękne. Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, Kraków 2012.
8. Szolginia W.: Architektura. Sigma NOT, Warszawa 1992.
9. Zaniewska H., Kowalewski A.T., Thiel M., Barek R.: Zrównoważony rozwój osiedli i zespołów mieszkaniowych w strukturze miasta. Kryteria i poziomy odpowiedział-ności. IRM, Kraków 2008.

DOM DOSTĘPNY – KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA ZAMIESZKANIA W WARUNKACH ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU

Streszczenie

Rozdział jest prezentacją części badań dotyczących kształtowania środowiska zamieszkania domu dostępnego. Na wstępie przeprowadzana jest próba zdefiniowania samego pojęcia domu dostępnego w warunkach polskich. W badaniach autor odnosi się do oceny cech jakościowych środowiska zamieszkania osób o średnich i niskich dochodach. Pytanie o formę rozwoju przyszłego mieszkalnictwa dla Polaków to pytanie o prognozy jutra w warunkach wymogów zrównoważonego rozwoju miast i osiedli. Zapewnienie odpowiedniego poziomu mieszkalnictwa staje się podstawą przyszłego pomyślnego rozwoju gospodarczego kraju. Autor stawia kilka zasadniczych pytań odnoszących się do kluczowych problemów społeczeństwa polskiego, próbując określić adekwatną odpowiedź. Czy w Polsce możemy mówić o zrównoważonym rozwoju w odniesieniu do mieszkalnictwa wielorodzinnego? W jaki sposób kształtowane są zespoły mieszkaniowe dla mało i średnio zarabiających?

AFFORDABLE HOUSE – SHAPING THE HOUSING ENVIRONMENT IN TERMS OF SUSTAINABLE DEVELOPMENT

Abstract

This paper is a part of the research presentation for shaping of housing environment of house affordable. At the outset, an attempt is made to define the very concept - home available in Polish conditions. In the research author refers to the evaluation of qualitative characteristics of the housing environment of people with medium and low incomes. The question of the form of the development of the future housing for the Poles, is the question of the forecast tomorrow in terms of the sustainable development of cities and settlements. Ensure an adequate level of the housing is the foundation of the future economic prosperity of the country. The author poses some fundamental questions relating to the key problems of Polish society, trying to determine the adequate answer. Is in Poland we talk about sustainable development in relation to the multi-family houses? How are shaped the housing units for low and medium income earners?

Jakub HECIAK[75]

8. OCENA JAKOŚCI ŚRODOWISKA ZAMIESZKANIA JAKO ELEMENT POLITYKI MIESZKANIOWEJ SZWAJCARII

8.1. Wprowadzenie

Szwajcaria ze względu na swe górzyste położenie charakteryzuje się niskim, bo wynoszącym zaledwie 31% powierzchni kraju, odsetkiem terenów możliwych do zabudowy. Największą krainą Konfederacji Helwecji jest Mittelland, znajdujący się pomiędzy Jurą i Alpami region, który zajmuje 27% kraju, gdzie znajdują się największe miasta, szlaki komunikacji oraz ośrodki produkcji przemysłowej. Mittelland jest jednocześnie jednym z terenów najgęściej zaludnionych w Europie.

W ciągu ostatnich kilku lat ludność Szwajcarii wzrastała średnio o 0,5% rocznie, osiągając w 2009 roku 7,785 mln mieszkańców, z czego aż 21% (ok. 1,5 mln) stanowili cudzoziemcy. Działo się tak ze względu na wzmożoną migrację zarobkową ludności z krajów byłej Jugosławii oraz Niemiec. Trzy czwarte Helwetów mieszka w mieście lub w jego pobliżu, dlatego wyzwaniem dla władz konfederacji stała się w ostatnich dekadach walka z rozlewaniem się miast[76]. Ponadto w latach 90. Szwajcaria weszła w poważny kryzys mieszkaniowy. Stało się tak z powodu spowolnienia gospodarczego i obniżenia dochodów mieszkańców, w wyniku czego ceny nieruchomości zmniejszyły się, spadła rentowność inwestycji oraz zanotowano wzrost bezrobocia przy jednoczesnym spadku udziału sektora budowlanego w PKB do 10%. Konieczność wprowadzenia do Konstytucji zapisów wynikających z podjętych zobowiązań w Agendzie 21 i Deklaracji z Rio wymusiła uchwalenie przez Radę Federacji „Strategii 2002 dla zrównoważonego rozwoju" (niem. *Nachhaltige Entwicklung 2002*), która zakłada ingerencję w trzech głównych obszarach: „Rozwoju terytorialnego i urbanizacji", „Spójności społecznej" oraz „Środowiska i zasobów naturalnych", w celu osiągnięcia zrównoważonego rozwoju zabudowy mieszkaniowej oraz podniesienia jej jakości (tabela 8.6.1).

---

[75] Dr inż. arch. Jakub Heciak, Wydział Budownictwa i Architektury Politechniki Świętokrzyskiej.

[76] M. Hanak (ed.), (2006) *Human Settlement in Switzerland. Spatial Development and Housing*, Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen, p. 8.

Ze względu na permanentną zbyt małą podaż mieszkań w stosunku do potrzeb wprowadzono wraz z nowelizacją Ustawy mieszkaniowej (WFG) kilka instrumentów pomocnych w rozwiązaniu problemu deficytu mieszkań. Zgodnie z jej zapisami pomoc publiczna powinna zostać ukierunkowana na zwiększenie różnorodności, a zatem dostępności mieszkań. Oprócz ustawy wspomagającej budowę mieszkań w sektorze budownictwa dostępnego ułatwiono także prywatyzację zasobów mieszkaniowych oraz wprowadzono do prawodawstwa na poziomie federalnym system oceny jakości środowiska mieszkaniowego – *Wohnungs-Bewertungssystem*.

Omawiając środowisko zamieszkania w Konfederacji Szwajcarii, należy wspomnieć o wysokim, bo wynoszącym aż 65%, odsetku mieszkań, które są wynajmowane. Dzieje się tak głównie z powodu silnej ochrony prawnej lokatorów przed eksmisją lub nadmiernym wzrostem kosztów najmu. Jak wynika z ankiety przeprowadzonej wśród najemców mieszkań w 2003 roku, całkowity koszt utrzymania kształtuje się w okolicach 20% dochodu gospodarstwa domowego[77]. Mimo starań rządu o wzrost udziału mieszkań zasiedlonych przez właścicieli (np. przez możliwość wypłacenia z przeznaczeniem na zakup nieruchomości składki emerytalnej) utrzymuje się nadal dość wysoki odsetek mieszkań w sektorze mieszkań dostępnych przeznaczonych na wynajem.

Statystyczne mieszkanie w zasobach spółdzielczych przeznaczonych na wynajem składa się z 3,3 pokoju (własnościowe z 5 pokoi). Od 3 do 4 pokoi ma ⅔ mieszkań, zaledwie ¼ z nich oferuje 1 lub 2 pokoje, a jedynie ⅛ mieszkań ma 5 lub więcej pokoi. Ponad połowa mieszkań lokatorskich ma powierzchnię od 60 do 100 m^2.

W przeciągu ponad 100 lat zabudowa spółdzielcza w charakterze „domu dostępnego" stała się integralną częścią szwajcarskiego mieszkalnictwa. Mieszkania na wynajem są oferowane przez ponad 1700 organizacji non profit, których zasoby stanowią ok. 8% wszystkich mieszkań (do 20% na obszarach miejskich) i 13% całego zasobu przeznaczonego na wynajem. Większość mieszkań jest budowanych i zarządzanych przez małe organizacje (<100 mieszkań). Istnieje też ok. 30 większych, które są właścicielem 4000-5000 mieszkań. Przez duży zasięg działania i skalę aktywności duże spółdzielnie potrafią dość istotnie wpływać na poziom czynszu w danym regionie, a także wdrażać proekologiczne rozwiązania. Istotnym elementem polityki mieszkaniowej kraju są trzy regionalne organizacje patronackie (ang. *Umbrella Organisations*), reprezentujące spółdzielnie mieszkaniowe w działaniach legislacyjnych oraz zapewniające wsparcie merytoryczne, techniczne i finansowe[78].

Kluczowym czynnikiem wpływającym na rozwój sektora budownictwa społecznego jest możliwość pozyskania gruntu po obniżonych cenach oraz gwarancja kredytowa udzielana przez rząd. Poza tym nie oferuje się innego wsparcia (żadnych

[77] Ibidem, s. 43.
[78] Ibidem.

pożyczek ani dotacji finansowanych z pieniędzy publicznych, począwszy od 2009 roku!), a nowe projekty lub remonty istniejącej substancji mieszkaniowej są uzależnione od finansowania prywatnego (np. funduszy inwestycyjnych). W tym przypadku gwarantem właściwego prowadzenia inwestycji jest system WBS, który umożliwia obiektywną ocenę jakości i wartości nieruchomości na podstawie znanych kryteriów jeszcze przed wybudowaniem.

8.2. Prawo budowlane

Ze względu na federacyjny charakter kraju (26 krajów związkowych – kantonów) w Szwajcarii przepisy różnią się w zależności od regionu, kantonu czy miasta. Jednak te dotyczące budownictwa, a w szczególności środowiska mieszkaniowego, zawierają się w kilku obszarach: federalnym, lokalnym (na poziomie kantonu lub gminy) oraz norm i przepisów technicznych (SIA[79]). Ze względu na ich zróżnicowanie wprowadzono pewną hierarchię. Na poziomie kraju wprowadzono Federalną Ustawę o planowaniu przestrzennym *Raumplanungsgesetz* (*RPG*) oraz na poziomie regionalnym (kantonalnym) opierające się na RPG regulacje dotyczące planowania i budowy (niem. *Planungs- und Baugesetze*, *PBG*), zawierające przepisy określane w Polsce warunkami technicznymi. Wykonawcze przepisy – Warunki zabudowy – plany zagospodarowania przestrzennego i przepisy budowlane (niem. *Zonenordnung, Bauordnung, BZO*) określają parametry zabudowy (wysokość, intensywność) oraz przeznaczenie terenu. Co istotne, nasycenie planami czy wymogami technicznymi różni się w zależności od kantony czy gminy. Różne też są minimalne odległości budynku od granicy działek.

Wymagania dotyczące budynków oraz warunki techniczno-budowlane i normy są regulowane również przez SIA. Zawierają one wymagania dotyczące m.in.: wyjść awaryjnych i dróg ewakuacyjnych, systemów ogrzewania, wentylacji oraz wind i oświetlenia światłem naturalnym; zapewniają odpowiednią ochronę przed m.in. hałasem, drganiami, ogniem i wilgocią oraz zapewniają oświetlenie światłem naturalnym. Obowiązkowa norma SN 521500 gwarantuje przystosowanie budynku do potrzeb osób starszych i niepełnosprawnych.

[79] Stowarzyszenie Inżynierów i Architektów z siedzibą w Zurychu – istniejąca od 1837 roku niezależna organizacja pozarządowa zrzeszająca inżynierów architektów, ustalająca przepisy, warunki techniczne oraz normy dotyczące planowania przestrzennego i regulujące zabudowę, a także samego procesu inwestycyjnego.

8.3. System oceny Wohnungs-Bewertungssystem

WBS – system planowania, oceny i porównania budynków mieszkalnych – jest systemem oceny będącym owocem badań nad zabudową mieszkaniową, które były finansowane jest przez Radę Federacji. Jako główny cel jego powstania wskazuje się konieczność stworzenia odpowiednich narzędzi do podejmowania decyzji w sektorze budownictwa społecznego. Adresowany jest nie tylko do architektów i urbanistów czy inwestorów, lecz także do każdego z aktorów rynku nieruchomości. Stanowi czytelne i jasne źródło wiedzy o jakości użytkowej inwestycji. Liczne i ogólnodostępne publikacje zawierające wyjaśnienie kryteriów pozwalają zrozumieć zasadę działania systemu.

Po raz pierwszy został on opublikowany w 1975 roku, a następnie był kilkakrotnie aktualizowany. Początkowo służył ocenie nowych inwestycji w ramach federalnego programu wspierania budownictwa mieszkaniowego. W 2000 roku *Wohnungs-Bewertungssystem* został dostosowany do nowych wymagań dotyczących środowiska zamieszkania i rozszerzono zakres jego wykorzystywania. Uproszczono też system oceny, a liczba kryteriów zmniejszyła się z 66 do 39. Uwzględnia on wiele różnych uwarunkowań. Budynki wzniesione zgodnie z nim powinny się wyróżniać pod względem: organizacyjnym, elastyczności i wszechstronności. Praktyczna wartość mieszkania, budynku mieszkalnego lub osiedla jest wyrażona w kategoriach miary użytkowej. Im wyższa jest ta wartość, tym bardziej wszechstronne jest zastosowanie mieszkalne obiektu. Charakterystyczna dla systemu oceny WBS jest możliwość wykorzystania go do oceny mieszkań w budynkach wielorodzinnych domów jednorodzinnych, budynków istniejących (przeznaczonych do renowacji) oraz projektowanych, a także o różnych sposobach zasiedlenia (prywatny lub publiczny najem) i różnym charakterze (mieszkania dla seniorów, niepełnosprawnych itp.).

Podstawą oceny jest zestaw 39 kryteriów zawierających się w 3 kategoriach, który wraz z przyporządkowaną im wagą punktową pozwala oszacować wartość użytkową z punktu widzenia mieszkańca (tabela 8.6.2). WBS nie opisuje jednak jakości przez walory czysto architektoniczne lub ekologiczne, lecz pozwala oszacować wartość mieszkań, a następnie w sposób bezwzględny porównać je z innymi, co stanowi w pewnym sensie tzw. listę kontrolną (analiza takich elementów, jak powierzchnia mieszkania, możliwe warianty umeblowania lub bliskość sklepów czy szkół wpisane w system oceny). Razem z parametrami technicznymi i mierzalnymi, jak np. zużycie energii czy koszt wyprodukowania, tworzy dobry materiał do porównań i prac badawczych na temat stanu oraz jakości środowiska mieszkaniowego.

Ze względu na konieczność dojazdu do miejsca pracy, szkoły lub korzystania z oferty usługowej, jak sklep spożywczy, przychodnia itp., ocenie zostały poddane również istotne dla potrzeb życia codziennego elementy infrastruktury społecznej i transportowej. Szczególny nacisk na kryteria opisane w tabeli jako W3 jest kładziony na obszarach wiejskich, gdyż kryteria dotyczące położenia, dostępu do

usług i udogodnień są łatwiejsze do spełnienia na terenach miejskich. Łączna waga kryteriów to 36%, tyle samo co w przypadku W1 – Mieszkanie. W systemie oceny WBS dużą wagę przywiązuje się do położenia oraz możliwości korzystania z transportu publicznego, co wpisuje się w politykę ograniczania rozpraszającej się zabudowy oraz podnoszenia jakości środowiska mieszkaniowego w centrach miast. Rozróżniono rolę lokalnego centrum usług, oferującego dostęp do sklepu spożywczego, apteki, drogerii, poczty, placówki bankowej, fryzjera, restauracji, a także możliwości pracy, oraz centrum regionalnego, oferującego dostęp do usług o charakterze ponadlokalnym. Nadużyciom na tym polu ma się przeciwstawić lista Biura Statystyki. Projekty, które nie zakładają w swych założeniach minimum dostępu do infrastruktury społecznej lub komunikacyjnej, są eliminowane ze wsparcia. Takie podejście do kształtowania zespołów mieszkaniowych w sposób konsekwentny ogranicza szkodliwe zjawisko rozlewania się miast, zapewniając jednocześnie wygodę mieszkańcom oraz odpowiedni dostęp do usług lokalnych i ponadpodstawowych.

Aby zapewnić adekwatną ocenę mieszkań, stworzono odpowiednią klasyfikację ich wielkości. W tym celu służy zestawienie przedstawione w tabeli 8.6.3. Szczególną uwagę autorzy zwrócili na parametry określające standard przestrzenny w stosunku do liczby mieszkańców nie tylko w jednowymiarowym kryterium powierzchni użytkowej mieszkania, lecz także przy uwzględnieniu niezwykle istotnych dla każdego użytkownika aspektów funkcjonalnych: przestrzenie wspólnego użytkowania domowników, powiązania wewnętrzne i minimalne wyposażenie sanitarne. Wartość użytkowa mieszkań w zamyśle autorów WBS nie powinna powodować konieczności zmiany mieszkania w przypadku choroby lub starości.

8.4. Wybrane kryteria szczegółowe

Kryterium „Możliwość umeblowania pokoju dziennego” (B4) jest zależne od kilku czynników: powierzchni pomieszczenia, jego szerokości lub proporcji długości ścian, a także umiejscowienia drzwi, okien lub grzejników. Im więcej jest możliwości aranżacji mebli, tym wyższa jest wartość użytkowa pomieszczenia. Celem kryterium jest promocja takich rozwiązań, które pozwalałyby na jak największą elastyczność układu wyposażenia salonu.

Innym szczegółowym elementem ewaluacji jest „Możliwość alternatywnego umiejscowienia umeblowania” (B12), od którego zależą możliwości wszechstronnego zaaranżowania takich pomieszczeń, jak kuchnia lub aneks kuchenny, pomieszczenia sanitarne lub korytarze. Przestrzenie te powinny pozwalać na dodatkowe umeblowanie bądź wyposażenie poza tym, które jest wymagane prawem. Elementem mierzenia kryterium jest moduł szafy. Jako jedyne kryterium w grupie zostało ocenione na 4 punkty.

Kryterium oceny B16, opisane jako „Dostęp do prywatnej przestrzeni na zewnątrz", wskazuje, czy każde mieszkanie zostało wyposażone w bezpośrednie wyjście na zewnątrz, np. taras, loggię, ogródek. Wystarczające do spełnienia tego wymogu jest zaprojektowanie balkonu o szerokości minimalnej 140 cm.

W grupie elementów oceny oznaczonych jako Zespół Mieszkaniowy (B19) znajduje się kryterium „Elastyczny rozmiar mieszkania", które sprawdza, czy możliwa jest zmiana powierzchni użytkowej mieszkania ze względu na układ konstrukcyjny oraz czy po jego ewentualnej przebudowie wszystkie właściwości użytkowe mieszkania zostaną zachowane. Zakłada się, że w ramach modernizacji ponad połowa mieszkań w budynku może zostać przekształcona np. przez zmianę przyporządkowania sypialni z jednego mieszkania do drugiego na jednej klatce schodowej.

Element oceny „Wspólne przestrzenie zewnętrzne" (B26) uznaje się za wartość najwyższą, która decyduje o wartości użytkowej mieszkania. Oceniane są takie przestrzenie zewnętrzne: place zabaw lub parki, które powinny być przystosowane nie tylko dla dzieci, lecz także dla młodzieży, dorosłych i osób starszych. Maksymalna liczba punktów jest przyznawana, jeżeli na 1 mieszkańca przypada 12 m^2 powierzchni przestrzeni wewnątrzosiedlowej przeznaczonej na rekreację. Jako jedyne kryterium w grupie zostało ocenione na 4 punkty.

Twórcy systemu WBS uznali także, że kryterium oceny „Parkowanie samochodów" (B28) nie powinno oceniać liczby miejsc postojowych, lecz ich dostępność mierzoną odległością od wejścia do budynku. Brane pod uwagę są również niedogodności związane z zanieczyszczeniem środowiska, hałasem, oślepiającymi światłami itp.

Ostatnie ogólne kryterium oceny zawiera element ewaluacji „Przystanek komunikacji zbiorowej" (B33), który sprawdza, czy przystanek jakiegokolwiek środka transportu publicznego znajduje się w pobliżu. Mierzony jest nie tylko dystans dojścia do niego, lecz także określana jest częstotliwość jego kursowania. Do uzyskania maksymalnej liczby punktów powinna ona wynosić minimum 4 razy na godzinę, natomiast częstotliwość na poziomie 1 razu na godzinę nie jest punktowana.

8.5. System oceny efektywności energetycznej MINERGIE

Istniejący od 1989 roku system certyfikowania budynków MINERGIE jest wspierany przez rząd Szwajcarii, władze kantonów oraz szwajcarską Izbę Przemysłowo-Handlową. Przez ocenę zużycia energii, obliczanego na podstawie normy SIA 380/1, przyznawane są certyfikaty na kilku podstawowych poziomach,

m.in. Minergie Standard[80], Minergie-P[81] oraz Minergie-A[82]. Jednym z kryteriów, oprócz energooszczędności i wymagań prozdrowotnych, jest także racjonalność podejmowanych decyzji dotyczących rozwiązań technicznych oraz nakładów kapitałowych – określony maksymalny wzrost kosztów nie może przekraczać 15% w stosunku do budynku spełniającego podstawowe wymagania – gwarantująca zwrot inwestycji. W związku z tym na potrzeby MINERGIE szwajcarski sektor budowlany opracował szeroką gamę produktów i usług dla budynków projektowanych. Dzięki temu wzrosła świadomość rozwiązań sprzyjających obniżeniu kosztów projektu, budowy, a w końcowym etapie finalnego zużycia energii w budynku. Większość kantonów dofinansowuje powstanie budynków w standardzie Minergie, a sektor finansowy, świadomy wyższej wartości inwestycji w przyszłości, jest w stanie znacząco obniżyć koszt kredytu. Ze względu na duży udział kapitału prywatnego finansującego budownictwo społeczne standardem stało się certyfikowanie budynków w standardzie Minergie.

8.6. Podsumowanie

Współczesna architektura szwajcarska, także mieszkaniowa, mimo zróżnicowania uwarunkowań prawnych stała się w ostatnich dwóch dekadach niezwykle rozpoznawalna. Jest tak ze względu na charakterystyczny minimalizm, prostotę, funkcjonalizm, kompozycję przestrzenną oraz integralność. Niezwykle istotnym elementem helwetyckiej tradycji architektonicznej jest także umiejętność budowania (niem. *baukultur*), która także zyskała w ostatnich latach międzynarodowy rozgłos. Warto też zwrócić uwagę na opisany wyżej system oceny, który czerpie właśnie ze szwajcarskiego *Baukultur.* Jako jeden spośród kilku europejskich systemów oceny jakości wbudowanych w system prawny takich jak Building for Life (Wielka Brytania) czy *Woningwaarderingsstelsel*, funkcjonujący w Holandii, helwetycki WBS wyróżnia się szerokim zastosowaniem, czytelnością, prostotą działania oraz, co istotne, powszechnością. Jest też najdłużej funkcjonującym systemem oceny jakości na świecie. Przykład Szwajcarii dowodzi, że ocena kwalifikująca zespół do realizacji, współfinansowany z pieniędzy publicznych lub gwarantowany przez rząd, powinna urzeczywistniać założenia polityki państwa. Należy podkreślić, że każdy z celów

[80] Zapotrzebowanie na ciepło potrzebne do ogrzewania, ciepłej wody użytkowej oraz energia potrzebna do wentylacji w budynku wielorodzinnym nie mogą przekroczyć 38 kWh/m^{2}rok – dom o niskim zużyciu energii.

[81] Zapotrzebowanie na ciepło potrzebne do ogrzewania, ciepłej wody użytkowej oraz energia potrzebna do wentylacji w budynku wielorodzinnym nie mogą przekroczyć 30 kWh/m^{2}rok – dom o minimalnym zużyciu energii.

[82] Zapotrzebowanie na ciepło potrzebne do ogrzewania, ciepłej wody użytkowej oraz energia potrzebna do wentylacji w budynku wielorodzinnym na poziomie 0 kWh/m^{2}rok – dom o bilansie energetycznym 0 lub 0+.

zapisanych w strategii zrównoważonego środowiska mieszkaniowego jest realizowany za pomocą systemu certyfikacji Minergie oraz systemu oceny środowiska mieszkaniowego WBS.

Tabela 8.6.1

Cele zapisana w Strategii 2002 dla zrównoważonego rozwoju

Ekonomia	**Społeczeństwo**	**Środowisko**
Wspieranie wzrostu gospodarczego przez politykę rozwoju przestrzennego	Rozwój obszarów wiejskich i regionów peryferyjnych przez zorientowanie na dominujące ośrodki regionalne	Promocja transportu przyjaznego środowisku oraz zmniejszenie „wymuszonej mobilności"
Poprawa dostępności	Ochrona zdrowia ludzkiego, ochrona przed emisją i zagrożeniami naturalnymi	Zachowanie zasobów nieodnawialnych
Akceptowalny koszt rozwoju osadnictwa	Poprawa jakości życia, w szczególności jakości lokalnych osiedli mieszkaniowych	Ponowne wykorzystanie istniejących zabudowy

Źródło: Department of the Environment, Transport, Energy and Communications (DETEC), Federal Office for Spatial Development (ARE), Raumentwicklungsbericht (2005), [za:] Hauri E., Steiner V., Vinzens M. (2006), Human Settlement in Switzerland, Spatial Development and Housing, Federal Office for Housing, Grenchen, p. 29.

Tabela 8.6.2

Zestawienie wszystkich parametrów określonych w WBS wraz z wagą punktową

(W1) Mieszkanie		**(W2) Zespół Mieszkaniowy**		**(W3) Lokalizacja**	
Powierzchnia użytkowa netto	3	Różnorodność dostępnych mieszkań	2	Plac zabaw w dzielnicy	3
Liczba sypialni	3	Możliwość wynajęcia dodatkowego pokoju ogólnego lub pracowni	3	Park, las	2
Wszechstronność	3	Elastyczny rozmiar mieszkania	2	Przystanek komunikacji zbiorowej	8
Możliwość umeblowania pokoju dziennego	3	Przestrzeń dostępu do mieszkań	2	Centrum lokalne	8
Okna w pokoju ogólnym/sypialniach	2	Dostęp do budynku mieszkalnego	2	Przedszkole/szkoła podstawowa	3
Położenie miejsca spożywania posiłków	2	Dodatkowe powierzchnie użytkowe (pralnia, suszarnia, wspólny hall)	3	Szkoły średnie i wyższe	1
Możliwość umeblowania miejsca spożywania posiłków	2	Dodatkowe prywatne powierzchnie do przechowywania (kom. lokatorska)	2	Usługi społeczne	1
Połączenie z kuchnią	2	Dodatkowe wspólne powierzchnie do przechowywania	1	Bliskość terenów rekreacyjnych	3

Okno w kuchni	3	Wspólne pomieszczenia	1	Centrum regionalne	7
Wyposażenie w łazienkach	1	Wspólne przestrzenie zewnętrzne	4	-	
Okno w łazienkach	1	Ścieżki piesze i rowerowe	2	-	
Możliwość alternatywnego umiejscowienia umeblowania	4	Parkowanie samochodów	1	-	
Elastyczność organizacji przestrzennej mieszkania	2	Stopniowanie ekspozycji prywatne – publiczne	1	-	
Elastyczność rzutu kondygnacji	2	Ochrona przed hałasem	2	-	
Możliwość wyboru dróg dostępu do pomieszczeń	2	-		-	
Dostęp do prywatnej przestrzeni na zewnątrz	3	-		-	

Źródło: Opracowanie własne na podstawie broszury: Loderer B. (ed.): Concevoir, valuer et comparer des logements – Système d'évaluation du logement, Edition 2000, Hochparterre, Zurich 2000.

Tabela 8.6.3

Zestawienie parametrów określonych w Kryterium ogólnym W1 – Wielkość mieszkania w zależności od PPM – projektowanej liczby mieszkańców

Wielkość gospodarstwa domowego	**studio**	**1 PPM**	**2 PPM**	**3 PPM**	**4 PPM**	**5 PPM**	**6 PPM**	**7 PPM**	**8 PPM**
Minimalna powierzchnia mieszkalna netto kryterium **B1**	30 m^2	40 m^2	50 m^2	60 m^2	70 m^2	80 m^2	90 m^2	100 m^2	110 m^2
Aneks kuchenny, liczba miejsc przy stole kryterium **B7** Wymiary w cm	2 150x150 120x240	2 150x150 120x240	2 150x150 120x240	3 150x240	4 180x240	5 210x240	6 240x240	7 270x240	8 300x240
Aneks kuchenny minimalna liczba modułów 60 x 60 cm kryterium **B7** Powierzchnia	4,0 4,0 m^2	4,5 4,5 m^2	4,5 4,5 m^2	5,5 5,5 m^2	5,5 5,5 m^2	6,5 6,5 m^2	6,5 6,5 m^2	7,5 7,5 m^2	7,5 7,5 m^2
Szafa minimalna liczba modułów 60 x 60 cm	2	2	2	3	4	5	6	7	8
Pomieszczenia higieniczno-sanitarne Pomieszczenie 1: Wyposażenie Wymiary w cm kryterium **B10**	D/WC/L 165x180	D/WC/L 165x180	D/WC/L 165x180	B/WC/L 170x240 180x225	B/WC/L 170x240 180x225	B/WC/L 170x240 180x225	B/WC/L 170x240 180x225	B/WC/L 170x240 180x225	B/WC/L 170x240 180x225
Pomieszczenie 2: Wyposażenie Wymiary w cm						WC/L 100x50	WC/L 100x50	WC/L 100x50	WC/L 100x50
Przestrzeń zewnętrzna	3 m^2	3 m^2	3 m^2	3 m^2	3 m^2	4 m^2	4 m^2	4 m^2	4 m^2

Wielkość gospodarstwa domowego	studio	1 PPM	2 PPM	3 PPM	4 PPM	5 PPM	6 PPM	7 PPM	8 PPM
Pokój ogólny	przynajmniej jedno pomieszczenie o powierzchni 12 m^2								
Sypialnia	1-osobowa o powierzchni min. 8 m^2 oraz 2-osobowa o powierzchni min. 12 m^2								
Aneks kuchenny	Oświetlenie i wentylacja naturalna Moduły 60 x 60 cm, przejście szerokości 120 cm Stół dla minimum 2 osób Otwarcie na inne pomieszczenie o szerokości 120 cm								
Szafa wbudowana	Moduł 60 x 60 cm, przejście szerokości 90 cm Garderoba zamiast szafy wbudowanej jest liczona podwójnie								
Pomieszczenia higieniczno-sanitarne	Dostępne dla osób niepełnosprawnych								
Przestrzeń zewnętrzna – balkon, loggia, taras	głębokość minimum 140 cm								
LEGENDA: D – prysznic, WC – toaleta, L – umywalka, B – wanna									

Źródło: Opracowano na podstawie broszury: Bürgi H., Raaflaub P.: Wohnbauten planen, beurteilen und vergleichen, Bundesamt für Wohnungswesen, Gretchens 2000.

Bibliografia

1. Bürgi H., Raaflaub P.: Wohnbauten planen, beurteilen und vergleichen, Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen 2000.
2. Hanak M. (ed.): Human Settlement in Switzerland. Spatial Development and Housing, Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen 2006.
3. Loderer B. (ed.): Concevoir, valuer et comparer des logements – Système d'évaluation du logement, Edition 2000, Hochparterre, Zurich 2000.

OCENA JAKOŚCI ŚRODOWISKA ZAMIESZKANIA ELEMENTEM POLITYKI MIESZKANIOWEJ SZWAJCARII

Streszczenie

Ocena jakości środowiska zabudowanego, w tym także środowiska zamieszkania, może być elementem wspierania oczekiwanych przez politykę państwa rozwiązań przestrzennych. Jednym z nich jest funkcjonujący w Szwajcarii system *Wohnungsbewertungssystem* (WBS), stanowiący narzędzie do podejmowania decyzji w sektorze budownictwa społecznego. Jest on związany z dobrze zorganizowanym rynkiem budowy oraz finansowania systemu budownictwa czynszowego. Rozdział ma na celu prezentację systemu oceny WBS jako elementu polityki Konfederacji Szwajcarii w ramach planowania, oceny i porównania budynków mieszkalnych. Rozdział wskazuje na istotną rolę WBS w osiąganiu celów wyznaczonych w strategiach rozwoju państwa. Osią kompozycyjną tekstu jest omówienie

zasady funkcjonowania systemu, przedstawienie kryteriów oceny oraz roli narodowego systemu oceny efektywności energetycznej Minergie w ocenie środowiska zamieszkania.

SYSTEM OF EVALUATION OF THE HOUSING ENVIRONMENT AS A PART OF SWISS HOUSING POLICY

Abstract

Quality's evaluation of built environment can be a part of the state's policy. One of them is operating in Switzerland *Wohnungsbewertungssystem* (WBS) which is an instrument for decision making in affordable housing sector. It is associated with well organized market of housing production and financing. The article has to describe WBS as instrument to plan, compare and asses residential buildings. This proceedings characterizes important WBS's role in achieving the objectives set out in Swiss development strategies. The axis of this paper is an overview of the operating principles of the system, general and detailed criteria of the assessment and the role of Minergie - the Swiss national energy efficiency assessment.

Bartłomiej HOMIŃSKI[83]

9. REALIZACJA POLITYKI MIESZKANIOWEJ DOTYCZĄCEJ BUDOWNICTWA KOMUNALNEGO NA PRZYKŁADZIE OSIEDLI MIESZKANIOWYCH W KRAKOWIE

9.1. Wprowadzenie

Zamieszkiwanie jest jedną z podstawowych i uniwersalnych ludzkich potrzeb. Odkąd budujemy miasta, głównym pod względem ilości tworzywem tkanki urbanistycznej są budynki mieszkalne. To z niej wyróżniają się obiekty szczególne, takie jak świątynie, urzędy, obiekty kultury, handlu, rozrywki czy przestrzenie transportu. Szacuje się, że budynki mieszkalne stanowią obecnie ok. dwóch trzecich wszystkich budynków na świecie[84].

Fundamentalne dla każdego człowieka znaczenie pojęcia *domu* zostało podkreślone w polskiej ustawie zasadniczej z 1997 roku. Artykuł 75 Konstytucji wskazuje mianowicie, że *władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałają bezdomności, wspierają rozwój budownictwa socjalnego oraz popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania*. Warto zauważyć, że w przytoczonym artykule ustawy zasadniczej nie tylko zwrócono uwagę na ogólną potrzebę zapewnienia i ochrony dachu nad głową oraz wskazano wynikające z tego zadania państwa wobec najbardziej potrzebujących. Potwierdzono w nim również aprobatę dążeń obywateli do posiadania mieszkania na własność. Argumenty za wyższością tej formy władania dobitnie przedstawiono w *Języku wzorców*, którego autorzy poświęcili własności domu osobny wzorzec, zatytułowany *Twój własny dom*. Stwierdzają w nim, że *ludzie nie czują się dobrze i zdrowo w domu, który nie jest ich własnością. Wszelkie formy wynajmu, zarówno od prywatnych właścicieli, jak i publicznych agencji mieszkaniowych, stoją w sprzeczności z naturalnymi procesami decydującymi o stabilności, zdrowiu i samoświadomości społeczeństwa*[85]. Nie pole-

[83] Dr inż. arch. Bartłomiej Homiński, Wydział Architektury, Politechnika Krakowska.
[84] Wykład Dietera Eberle, Kraków, 7 czerwca 2011 r.
[85] Ch. Alexander (red.): Język wzorców, Gdańskie Wydawnictwo Psychologiczne, Gdańsk 2008, s. 399.

mizując ze słusznością powyższego stwierdzenia oraz abstrahując od okoliczności, w jakich zostało ono sformułowane, trzeba zauważyć, że w Polsce znaczna część obywateli nie jest w stanie samodzielnie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych przez zakup lub budowę domu bądź mieszkania. Wielkość krajowego deficytu mieszkaniowego, mierzona różnicą pomiędzy liczbą gospodarstw domowych a liczbą mieszkań, jest szacowana na ok. 1,8 mln[86] i pomimo stabilizującej się liczby ludności zdaniem dr. Waldemara Siemińskiego z Instytutu Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa ma tendencję wzrostową[87], co wiąże się m.in. ze zmianami modelu rodziny i zmniejszaniem się średniej wielkości gospodarstwa domowego. Spadkowi deficytu mieszkaniowego nie sprzyja fakt, że oferta firm deweloperskich, budujących domy i osiedla na sprzedaż, nie jest dostępna dla wielu gospodarstw domowych[88] z uwagi na wysoką cenę oferowanych lokali własnościowych, niedostępność kredytu lub brak możliwości jego spłacania. Eksperci zajmujący się mieszkalnictwem w ujęciu ekonomicznym zwracają uwagę, że brakuje w Polsce systemowych rozwiązań na szczeblu krajowym, które tworzyłyby, wzorem krajów zachodnich, warunki dla inwestorów prywatnych do długoterminowego inwestowania w mieszkania (budynki, zespoły) na wynajem bez bezpośredniego angażowania środków publicznych, a dla najemców – stabilne i bezpieczne warunki najmu[89]. Niedostatek lub wręcz brak bardziej dostępnych i elastycznych rozwiązań niż zakup domu lub mieszkania sprawia, że jednym z nielicznych sposobów zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych uboższych jest nabycie prawa do mieszkania komunalnego.

Nakreślony ogólnie w artykule 75 Konstytucji cel związany z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych obywateli znajduje kontynuację w ustawach o samorządzie gminnym oraz o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy. Artykuł 7 Ustawy o samorządzie gminnym określa, że sprawy gminnego budownictwa komunalnego należą do zadań własnych gminy, a artykuł 4 Ustawy o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy wskazuje m.in., że gmina ma zaspokajać potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Gmina Kraków realizuje zadania związane z mieszkalnictwem na podstawie uchwalonej przez Radę Miasta *Polityki mieszkaniowej*. Dokument ten ustala dwa cele strategiczne. Realizacja pierwszego z nich obejmuje szeroki zakres działań tworzących warunki do rozwoju mieszkalnictwa we wszelkiego rodzaju zabudowie mieszkaniowej na terenie miasta, a więc m.in. zwiększanie pokrycia obszaru miasta

[86] B. Świątkowska (red.): Redukcja/Mikroprzestrzenie. Synchronizacja; Szymon Żydek rozmawia z Waldemarem Siemińskim: Mieszkaniowa pięta achillesowa, Fundacja Nowej Kultury Bęc Zmiana, Warszawa 2010, s. 128.

[87] Ten sposób szacowania wielkości deficytu jedynie w przybliżeniu określa realne zapotrzebowanie na mieszkania i nie uwzględnia m.in. inwestycyjnego zakupu mieszkań przez osoby fizyczne i prawne z przeznaczeniem na wynajem, mieszkań służbowych czy drugich i kolejnych mieszkań do użytku własnego.

[88] B. Homiński: Mieć czy… wynajmować – o formułach budowy i zamieszkiwania domów jutra, Środowisko Mieszkaniowe, 11/2013, Wydawnictwo Katedry Kształtowania Środowiska Mieszkaniowego, Kraków 2013.

[89] Zob. np. L. Nykiel: Mieszkania na wynajem jako warunek rozwoju rynku mieszkaniowego, Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości, vol. 20, nr 3, 2012, s. 95-110.

miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, rozbudowę sieci uzbrojenia technicznego i siatki ulic, porządkowanie stanu prawnego nieruchomości, rehabilitację istniejącej zabudowy blokowej i udzielanie mieszkańcom pomocy mieszkaniowej. Wdrażanie drugiego z celów obejmuje natomiast działania związane z utrzymaniem i powiększaniem zasobu mieszkań gminnych: komunalnych i socjalnych[90]. W ramach realizacji tego celu gmina Kraków przewiduje m.in. budowę mieszkań komunalnych, nabywanie budynków i lokali na rynku pierwotnym i wtórnym oraz realizację inwestycji mieszkaniowych we współpracy z partnerami prywatnymi. Istotne jest podkreślenie, że zgodnie z założeniami uchwalonej polityki pomoc w formie prawa do mieszkania z zasobu gminnego jest adresowana do mieszkańców o niskich dochodach, którzy aktualnie samodzielnie nie są w stanie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych (a nie do wszystkich mieszkańców, niezależnie od dochodów). Konsekwencją takiego założenia jest przyjęcie w polityce mieszkaniowej Krakowa zasady, że mieszkanie z zasobu gminnego nie jest mieszkaniem docelowym, ale tymczasową formą pomocy, udzielaną jedynie na czas uniemożliwiający zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

Preferowaną przez gminę Kraków formą pozyskiwania nowych mieszkań komunalnych jest budowa budynków mieszkalnych na własnych gruntach. Od 2008 roku zrealizowano w ten sposób dwa osiedla mieszkaniowe, a kolejne dwa są obecnie w realizacji. We wszystkich czterech przypadkach zespoły mieszkaniowe są realizowane w formule „zaprojektuj i wybuduj" przez wykonawcę wyłonionego w przetargu. Argumentami przemawiającymi za tą właśnie formą są, w ocenie władz miasta, przede wszystkim niskie koszty pozyskania mieszkań oraz względy eksploatacyjne (łatwość zarządzania całym budynkiem). Budowa budynków mieszkalnych na własnych gruntach (inaczej niż np. zakup mieszkań czy budynków od deweloperów) jest tą formą powiększania gminnego zasobu mieszkań komunalnych, w której gmina Kraków w najpełniejszy sposób może realizować założenia swojej polityki mieszkaniowej, dlatego w dalszej części rozdziału analizie poddano dwa zespoły komunalnych budynków mieszkalnych, zrealizowanych od podstaw na zlecenie gminy Kraków w latach 2008 i 2013, oraz podjęto próbę określenia urbanistyczno-architektonicznych atrybutów komunalnej zabudowy mieszkaniowej.

[90] Pojęcia lokalu komunalnego i socjalnego są powszechnie mylone. Definicje lokalu (lokalu komunalnego) i lokalu socjalnego wprowadza Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. (DzU 2001, nr 71, poz. 733). Lokalem komunalnym w rozumieniu ustawy jest lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych (oraz lokal będący pracownią twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki). Lokalem socjalnym natomiast jest lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m^2, a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m^2, przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie.

9.2. Osiedle Przyzby

Osiedle przy ul. Jana Kantego Przyzby, zaprojektowane przez katowickie biuro Jana Pallado i Aleksandra Skupina, powstało na terenie o powierzchni niemal trzech hektarów w południowo-zachodniej części miasta w 2008 roku, na podstawie projektu z lat 2005-2006. Podstawą planistyczną inwestycji była decyzja o warunkach zabudowy. Zespół zabudowy składa się z dziewięciu czterokondygnacyjnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w których znajduje się w sumie 290 mieszkań i 10 lokali użytkowych (o łącznej powierzchni ok. 500 m^2). Powstało pięć budynków jednoklatkowych z czterema mieszkaniami na kondygnacji, jeden budynek dwuklatkowy z trzema mieszkaniami na kondygnacji w każdej klatce oraz trzy budynki czteroklatkowe z czterema mieszkaniami na kondygnacji w każdej klatce. Klatki schodowe są zaprojektowane bardzo oszczędnie, w ten sposób, że z każdego ze spoczników (co pół kondygnacji) jest dostęp do dwóch mieszkań. Taki układ komunikacji wewnętrznej przekłada się wyraźnie na oryginalną formę architektoniczną. Wszystkie budynki są zorientowane dłuższą osią w kierunku wschód-zachód i tak zlokalizowane, że wewnątrz luźno ukształtowanego kwartału zabudowy znajduje się teren zielony. Na terenie zaprojektowano blisko 300 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, plac zabaw, a także boiska sportowe, jednak te ostatnie elementy projektu nie zostały zrealizowane. Osiedle nie jest ogrodzone. Bezpośrednie sąsiedztwo osiedla stanowi głównie zabudowa jednorodzinna wolno stojąca, ale w odległości kilkuset metrów znajduje się wiele zespołów zabudowy wielorodzinnej, powstającej od drugiej połowy lat 90. XX wieku. Odległość od najbliższego przystanku autobusowego wynosi ok. 400 m[91]. W obrębie osiedla, w jednym z budynków zaprojektowano punkt przedszkolny[92] oraz lokale użytkowe na wynajem, a więcej usług komercyjnych znajduje się w zasięgu dojścia pieszego. Liczba nowych drzew i krzewów osiedla jest niezbyt duża, zachowano natomiast istniejące drzewa sporych rozmiarów.

W strukturze mieszkań można wyróżnić mieszkania jedno-, dwu- i trzypokojowe, wszystkie z jedną łazienką (bez wydzielonej toalety), z oddzielną kuchnią, w większości bez balkonów, przy czym zdecydowanie najwięcej jest mieszkań dwupokojowych (71%). Do części mieszkań zlokalizowanych na parterze przypisano natomiast ogródki, wydzielone niskim, ażurowym ogrodzeniem. W oknach mieszkań na parterze zainstalowano rolety zewnętrzne. Część pokoi wyposażono w wąskie porte-fenetry, ale nie zawsze są to pokoje dzienne. Większość mieszkań jest przewietrzana narożnikowo, a część – na przestrzał. Budynki nie są wyposażone w windy, a klatki schodowe są pozbawione światła dziennego. W budynku dwuklatkowym na każdej kondygnacji zaprojektowano komórki lokatorskie w liczbie zgodnej z liczbą mieszkań, a w pozostałych budynkach komórki w liczbie zgodnej

[91] Przystanek autobusowy Zachodnia obsługuje w godzinach szczytu 12 kursów na godzinę.
[92] Samorządowy punkt przedszkolny mieści dwa oddziały.

z liczbą mieszkań umieszczono w piwnicy. Odległości pomiędzy budynkami wewnątrz osiedla wynoszą ok. 30 m przy wysokości ok. 13 m.

Rys. 9.2.1. Przestrzeń pomiędzy budynkami czteroklatkowymi przy ul. Jana Kantego Przyzby zajmują parkingi
Fig. 9.2.1. The space between the linear blocks is arranged as a parking lot
Źródło: Fotografia autora

Do atutów zespołu należą niewątpliwie niezbyt wysoka intensywność zabudowy, duże odległości między budynkami i znaczny udział nawierzchni trawiastych. Na osiedlu zaprojektowano punkt przedszkolny oraz niewielką liczbę małych lokali usługowych, w których działają m.in. kawiarnia i sklep spożywczy. Są one dogodnie położone na krawędzi osiedla, w drodze do przystanku autobusowego, i są łatwo dostępne zarówno dla mieszkańców zespołu, jak i sąsiednich działek. W głębi luźno ukształtowanego kwartału znajduje się przestrzeń społeczna o czytelnie zaznaczonym stopniu prywatności pomimo braku fizycznych barier. Budynki mają oryginalną formę architektoniczną. Elementy małej architektury i detale są wykonane z prefabrykowanych elementów betonowych[93], co jest praktyczne (trwałość, odporność na uszkodzenia) i może być traktowane jako element identyfikujący.

Pomimo braku ogrodzenia osiedla mieszkańcy prawdopodobnie czują się bezpiecznie, ponieważ wiele wejść do klatek schodowych, mimo wyposażenia w domofony, pozostaje otwartych na oścież. Do słabych stron należy zaliczyć niezbyt

[93] Z betonu wykonano m.in. altany śmietnikowe, mostek nad rowem melioracyjnym, zadaszenia nad wejściami do klatek i lokali użytkowych.

wysoki standard użytkowy budynków: klatki schodowe nie mają naturalnego oświetlenia, w wielu mieszkaniach brak jest balkonów, niektóre mieszkania są niezbyt funkcjonalne. Z powodu braku balkonów mieszkańcy w oknach zainstalowali ramy z linkami do suszenia prania, co w miastach południa bywa uznawane za element przydający malowniczości, jednak w tak spójnym formalnie zespole wprowadza wrażenie nieporządku i jest niepraktyczne. Uformowanie przestrzeni wspólnych i aranżacja zieleni nie sprzyjają poczuciu prywatności w mieszkaniach na parterze, dlatego mieszkańcy tych mieszkań na własną rękę instalują wyższe ogrodzenia i przegrody oraz nasadzają zieleń, co prowadzi do ogólnego wrażenia nieporządku. Liczba miejsc postojowych wydaje się większa niż zapotrzebowanie. Daje się również zauważyć niski standard utrzymania, powodujący pogorszanie się ogólnego stanu osiedla.

Rys. 9.2.2. Centralna część zespołu mieszkaniowego przy ul. Jana Kantego Przyzby jest zagospodarowana jako teren zieleni
Fig. 9.2.2. The buildings of the housing complex in Jana Kantego Przyzby street are arranged around the central green space
Źródło: Fotografia autora

9.3. Osiedle Działkowa

Drugi z omawianych zespołów mieszkaniowych jest położny w południowo-wschodniej części miasta, przy ulicy Działkowej. Podstawą planistyczną inwestycji była decyzja o warunkach zabudowy. Na terenie o powierzchni 89 arów według

projektu Przedsiębiorstwa Rewaloryzacji Zabytków w Krakowie S.A.[94] wybudowano w 2013 roku cztery trzykondygnacyjne dwuklatkowe budynki mieszkalne wielorodzinne, mieszczące w sumie 82 mieszkania. Budynki dłuższą osią są zorientowane w kierunku wschód-zachód. W piwnicach zaprojektowano 40 wydzielonych garaży (wynajmowanych niezależnie od mieszkań), a na terenie dodatkowo 44 miejsca postojowe oraz plac zabaw. Sąsiedztwo osiedla stanowią wolno stojące domy jednorodzinne i ogródki działkowe. Osiedle nie jest ogrodzone, jednak jest ono położone w drugiej linii zabudowy i z trzech stron jest otoczone ogrodzeniami zabudowy sąsiadującej. Dostęp jest możliwy tylko z jednej strony, częściowo drogą wewnętrzną szerokości ok. 3 m, bez chodników. Odległość od najbliższego przystanku autobusowego wynosi ok. 150 m[95], a od przystanku tramwajowego, zapewniającego większą liczbę połączeń, ok. 1 km[96]. Usługi społeczne i komercyjne są oddalone o ok. 1 km. Odległość pomiędzy budynkami wynosi ok. 28 m. Najniższa kondygnacja mieszkalna jest położona pół kondygnacji nad poziomem terenu, co sprzyja poczuciu prywatności. Wyraz architektoniczny południowym elewacjom budynków nadaje rytm dużych loggii. Forma architektoniczna budynków jest niezbyt wyrafinowana, typowa dla budynków mieszkalnych z lat 90. XX wieku.

Rys. 9.3.1. Centralna część zespołu mieszkaniowego przy ul. Działkowej
Fig. 9.3.1. The central space of the housing complex in Działkowa street
Źródło: Fotografia autora

[94] Projektanci: Wojciech Kozioł i Witold Zieliński.
[95] Przystanek Bieżanów Trafo obsługuje w godzinach szczytu 4 kursy na godzinę.
[96] Przystanek Nowy Prokocim obsługuje w godzinach szczytu 12 kursów na godzinę.

Zaprojektowano mieszkania jedno-, dwu-, trzy- i czteropokojowe, niemal wszystkie z oddzielną kuchnią i jedną łazienką, przy czym najwięcej jest mieszkań jednopokojowych (56%). Ponad 70% mieszkań jest przewietrzanych na przestrzał, a 80% ma loggię. Wszystkie klatki schodowe są oświetlone światłem dziennym. W oryginalny, choć częściowo sprzeczny z zasadami projektowania uniwersalnego sposób rozwiązano sprawę dostępności dla osób niepełnosprawnych. Dwa największe mieszkania, o powierzchni 97 m^2, dostosowane do potrzeb osób poruszających się na wózkach inwalidzkich zaprojektowano w jednym z budynków na parterze. Mieszkania te są dostępne przez odrębne wejście wyposażone w podnośnik i położone po przeciwnej stronie budynku niż wejścia dla pozostałych użytkowników.

Rys. 9.3.2. Znaczną część terenu zespołu przy ul. Działkowej zajmuje niezbyt efektywnie zaprojektowany układ drogowy
Fig. 9.3.2. A large part of the terrain in Działkowa street is occupied by the overly extensive road layout
Źródło: Fotografia autora

Atutami zespołu mieszkaniowego przy ul. Działkowej, podobnie jak w przypadku osiedla przy ul. Przyzby, są niewysoka intensywność zabudowy, duże odległości między budynkami przy niewielkiej wysokości, a także spora liczba nawierzchni trawiastych oraz drzew i krzewów. Mieszkania mają funkcjonalne rzuty. Wadą zespołu jest, pomimo sporej powierzchni terenu, w zasadzie brak jakiejkolwiek przestrzeni społecznej. Rozległy teren wokół budynków jest w dużej części zajęty przez niezbyt efektywnie zaprojektowany układ drogowy z drogą pożarową, a zieleń zajmuje głównie to, co nie jest zajęte przez budynki i nawierzchnie utwardzone. Znaczna część terenu (choć relatywnie mniejsza niż w przypadku pierwszego

omawianego osiedla) jest przeznaczona na parking. Jedyne atrybuty przestrzeni społecznej to kilka ławek umieszczonych w pobliżu placu zabaw dla dzieci. Liczba miejsc parkingowych wydaje się większa niż zapotrzebowanie, co wynika zapewne ze statusu materialnego mieszkańców, a nie dostępności komunikacji publicznej, która jest mała. Z powodu dostępności z tylko jednej strony oraz położenia w drugiej linii zabudowy, pośród domów jednorodzinnych, zespół jest słabo zintegrowany z otoczeniem.

9.4. Podsumowanie

Podsumowując urbanistyczno-architektoniczną charakterystykę omawianych zespołów zabudowy wielorodzinnej, można stwierdzić, że oba cechują się zbliżonymi parametrami urbanistycznymi, które przedstawiono w tabeli 9.4.1.

Tabela 9.4.1

Porównanie parametrów zespołów przy ul. Przyzby i Działkowej		
	Przyzby	**Działkowa**
Pow. terenu [ha]	2,99	0,89
Pow. zabudowy [m^2]	4526	1747
Pow. ogólna [m^2]	17258	5241
Pow. użytkowa mieszkań [m^2]	10400	3426
Liczba mieszkań	290	82
Gęstość zabudowy [mieszkania/ha]	97	92
Intensywność zabudowy	0,58	0,58
Liczba kondygnacji nadziemnych	4	3
Liczba miejsc postojowych	300	84 (w tym 40 w garażach)
Współczynnik miejsc postojowych na 1 mieszkanie	1,03	1,02
Koszt [zł]	26 mln	11 mln
Koszt budowy 1 m^2 [zł]	2500	3202
Wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m^2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w roku budowy [zł]	3470	4450

Źródło: Opracowanie własne

W obu przypadkach intensywność zabudowy w porównaniu z inwestycjami deweloperskimi jest relatywnie niska. Wysokość budynków jest niewielka i jest związana z brakiem wind (co przekłada się na niższe koszty eksploatacji). Mieszkańcy mają zapewnione miejsca postojowe w liczbie jednego miejsca na mieszkanie. Rozwiązania architektoniczne i funkcjonalne, pomimo pewnych mankamentów, są zbliżone do rozwiązań oferowanych przez deweloperów, choć standard materiałowy, a zwłaszcza standard utrzymania są zauważalnie niższe niż w podobnych zespołach deweloperskich. Oba osiedla są w całości zarządzane przez Miejski Zarząd Budynków Komunalnych i wynajmowane na czas oznaczony mieszkańcom spełniającym kryteria określone w Ustawie o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy. Zgodnie z założeniami w przypadku ustania okoliczności kwalifikujących do prawa do mieszkania komunalnego, np. w przypadku polepszenia się sytuacji materialnej najemcy, umowa nie jest przedłużana. W praktyce jednak taka sytuacja nie zdarza się zbyt często. Katarzyna Izdebska, kierownik w Referacie Obsługi Mieszkańców z Zarządu Budynków Komunalnych, podkreśla, że dużą część najemców stanowią osoby starsze, niepełnosprawne itd., w przypadku których nie należy oczekiwać polepszenia się sytuacji materialnej, prowadzącego do rozwiązania umowy. Oba zespoły, pomimo drobnych mankamentów, oferują dobre warunki zamieszkiwania, przez co są atrakcyjne jako miejsce zamieszkania nie tylko tymczasowo, lecz także w długim okresie.

Niewielka rotacja najemców w gminnym zasobie mieszkaniowym, a także niekorzystna struktura sektora mieszkaniowego, na który składają się głównie mieszkania własnościowe i niewielka liczba mieszkań czynszowych, spółdzielczych i TBS, powodują nadmierne zapotrzebowanie na mieszkania komunalne[97]. Brak rozwiązań pośrednich pomiędzy zakupem mieszkania na kredyt a zamieszkiwaniem w mieszkaniu komunalnym wydaje się jednym z największych współczesnych wyzwań w rozwoju mieszkalnictwa w Polsce.

Bibliografia

1. Alexander Ch.: Język wzorców. A Pattern Language. Miasta Budynki Konstrukcja, Gdańskie Wydawnictwo Psychologiczne, Gdańsk 2008.
2. Bradecki T.: Twardoch A., Współczesne kierunki Kształtowania zabudowy mieszkaniowej, Politechnika Śląska, Gliwice 2013.
3. Gyurkovich M. (ed.): Future of the City. Mass Housing Estates or Multifamily Housing Complexes, Kraków 2012.
4. Piątek G., Trybuś J.: Lukier i mięso. Wokół architektury w Polsce po 1989 roku. Rozmawia Marcin Kwietowicz, Stowarzyszenie 40 000 Malarzy, Warszawa 2012.

[97] T. Bradecki, A. Twardoch: Współczesne kierunki Kształtowania zabudowy mieszkaniowej, Politechnika Śląska, Gliwice 2013, s. 41.

5. Rybczyński W.: Dom. Krótka historia idei, Wydawnictwo Marabut, Oficyna Wydawnicza Volumen, Gdańsk, Warszawa 1996.
6. Zbroja B.: Architektura międzywojennego Krakowa 1918-1939. Budynki Ludzie Historie, Wysoki Zamek, Kraków 2013.
7. Polityka mieszkaniowa Gminy Miejskiej Kraków, załącznik nr 1 do uchwały nr LVIII/797/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 października 2012 r.
8. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń na lata 2012-2017, załącznik do uchwały nr LVIII/794/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 października 2012 r.

REALIZACJA POLITYKI MIESZKANIOWEJ DOTYCZĄCEJ BUDOWNICTWA KOMUNALNEGO NA PRZYKŁADZIE OSIEDLI MIESZKANIOWYCH W KRAKOWIE

Streszczenie

Rozbieżność pomiędzy liczbą gospodarstw domowych a liczbą mieszkań w Polsce, szacowana na ok. 1,8 mln, wskazuje, że znaczna liczba obywateli nie jest w stanie samodzielnie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych. Jednym z alternatywnych sposobów ich realizacji jest nabycie prawa do mieszkania komunalnego. Budowa mieszkań komunalnych jest jednym z dwóch celów strategicznych prowadzonej przez Gminę Miejską Kraków polityki mieszkaniowej. Zgodnie z jej założeniami ta droga jest adresowana do gospodarstw domowych o niskich dochodach, które samodzielnie nie są w stanie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych. W rozdziale omówiono realizację dwóch komunalnych osiedli mieszkaniowych na tle założeń przyjętej polityki.

IMPLEMENTATION OF THE COMMUNAL HOUSING POLICY ON THE EXAMPLE OF HOUSING COMPLEXES IN CRACOW

Abstract

The difference between the number of households and the number of housing units in Poland, which is estimated at the level of 1.8 million, indicates that a substantial number of citizens are not able to meet their need of having their own home. One of the alternative ways to meet the need is to live in community-owned rental housing. This solution is addressed to the poorest who cannot afford buying or renting a home on the market. The article describes the implementation of a project involving two community-owned rental housing complexes in Krakow.

STUDIA PRZYPADKÓW I BADANIA *IN SITU*

3

Przemysław BIGAJ[98]

10. DUŃSKI MODEL ROZWOJU WSPÓŁCZESNEGO MIESZKALNICTWA NA PRZYKŁADZIE ØRESTAD – NOWEJ DZIELNICY KOPENHAGI

10.1. Wstęp

Na początku lat 90. ubiegłego wieku podjęto na terenie wyspy Amager strategiczne decyzje planistyczne co do jednej z dróg dalszego rozwoju polityki przestrzennej Kopenhagi. Postanowienia te wynikały przede wszystkim z potrzeby przełamania stagnacji ekonomicznej regionu, nasilającej się z końcem lat 80. XX wieku. Wraz z coraz większym bezrobociem, wyraźnym spadkiem populacji w stosunku do lat 50. oraz rosnącym zadłużeniem miasta Kopenhaga zaczęła stopniowo tracić na znaczeniu geopolitycznym w tej części Europy na rzecz takich ośrodków, jak Hamburg czy Sztokholm. W celu wywołania efektu ożywienia gospodarczego i zwiększenia konkurencyjności regionu podjęto nie tylko śmiałe starania w kierunku modernizacji, rozwoju i budowy imponujących przedsięwzięć infrastrukturalnych, lecz także zaplanowano powstanie w ich niedalekim sąsiedztwie nowej dzielnicy – Ørestad – prężnego i wyrazistego symbolu tych przemian. O dalszym rozwoju stolicy Danii miały zadecydować przede wszystkim inwestycje komunikacyjne w skali nie tylko samej aglomeracji miejskiej, lecz także te o charakterze ponadlokalnym. Do najważniejszych należy zaliczyć: rozbudowę portu lotniczego Kastrup, realizację w pełni zautomatyzowanego metra oraz budowę spektakularnej przeprawy nad cieśniną Sund, łączącej stolicę Danii ze szwedzkim miastem Malmö[99]. Te strategiczne działania miały stać się głównym bodźcem rozwojowym regionu oraz zadecydować o powodzeniu realizacyjnym nowej dzielnicy Ørestad, uznawanej za największy projekt urbanistyczny współczesnej Kopenhagi. Oprócz budynków o przeznaczeniu biurowym, kulturalnym czy naukowo-dydaktycznym postawiono na dominującą rolę zróżnicowanych form budownictwa mieszkaniowego o oryginalnej architekturze. Mają one dziś znaczący wpływ nie tylko na dalsze kierunki rozwoju

[98] Dr inż. arch. Przemysław Bigaj, Wydział Architektury, Politechnika Krakowska.

[99] M. Karpińska: Nowa Kopenhaga – Ørestad – nowa dzielnica stolicy Danii, [w:] Architektura & Biznes, nr 5 [238]/2012. Firma Wydawniczo-Reklamowa RAM, s. 58.

duńskiego modelu mieszkalnictwa, lecz stały się także źródłem inspiracji dla europejskiej i światowej architektury.

10.2. Ørestad – podstawowe założenia planistyczne

Na nową dzielnicę wybrano podłużny i płaski pas terenu położony blisko centralnej części Amager, na pograniczu rozległych łąk rozciągających się na południowy zachód i zurbanizowanej (środkowo-wschodniej) części wyspy. Jego wymiary sięgają 5 km długości przy szerokości ok. 600 m, tworząc wydłużony obszar o powierzchni 3,1 km²[100].

Zgodnie z przyjętą przez duński parlamet w 1992 roku ustawą powołany został Ørestad Development Corporation (Ørestadsselskabet) – publiczne konsorcjum, któremu powierzono rozpoczęcie działań w kierunku stworzenia ogólnego planu dla nowej dzielnicy. Ogłoszony w 1994 roku międzynarodowy konkurs na Masterplan Ørestad wygrał fiński zespół projektantów APRT, który przy udziale duńskiej pracowni KHR Arkitekter podjął się prac projektowych pod nowym, wspólnym szyldem ARKKI ApS. Główne założenia zwycięskiego projektu zakładały podział linearnego układu nowej dzielnicy na mniejsze części, które byłyby powiązane z linią metra. Są to: Ørestad Nord, Ørestad City, Ørestad Syd[101]. Dzięki oryginalnej architekturze realizowanych budynków poszczególne strefy dzielnicy Ørestad stopniowo zyskują wyrazistą tożsamość estetyczną, wybijającą się na tle pozostałych miejskich struktur Kopenhagi.

Jeśli chodzi o przestrzenie publiczne, dominującą rolę odgrywa ruch pieszy i rowerowy, a także transport zbiorowy. Postawienie na rozwój transportu publicznego jest kontynuowaniem polityki zapoczątkowanej w latach 60. XX wieku, polegającej na uwalnianiu miejskiej przestrzeni od intensywnego i uciążliwego ruchu kołowego. Jedną z podstaw uzupełniających tę politykę stał się rozwój całego systemu ścieżek rowerowych i związanej z nimi infrastruktury towarzyszącej, który jest sukcesywnie wdrażany na terenie całej Kopenhagi[102]. Nie inaczej miało być w przypadku Ørestad – dzielnica została włączona w tę sieć komunikacji. Pozyskiwane środki na przedsięwzięcia infrastrukturalne pochodziły w dużej części ze sprzedaży działek pod przyszłe inwestycje. Obrazuje to konsekwentnie przemyślaną politykę rozwoju przestrzennego struktur miejskich w Europie i może być uznane za wzorzec dla dobrych praktyk planistycznych.

[100] Źródło: http://www.orestad.dk/english/uk-5minutes.aspx
[101] Ibidem.
[102] O znaczeniu ruchu pieszego oraz rowerowego w kształtowaniu przyjaznego klimatu współczesnych przestrzeni miejskich można przeczytać m.in. w publikacjach: J. Gehl: Miasta dla Ludzi. Wydawnictwo RAM, Kraków 2014; J. Gehl: Życie między budynkami. Wydawnictwo RAM, Kraków 2009.

W nowej dzielnicy znajduje się wiele realizacji związanych z powszechnie rozumianą funkcją mieszkalnictwa, które stały się swoistym poligonem doświadczalnym dla odważnych projektów, niejednokrotnie docenianych przez europejskie i światowe środowiska architektów i urbanistów, czego dowodem mogą być liczne publikacje w literaturze branżowej. Ich oryginalność pozwala dostrzec specyfikę rozwoju współczesnego mieszkalnictwa w Danii na tle pozostałych rozwiązań znanych z Europy. Marta Karpińska podkreśla, że: *Nowa dzielnica, już na etapie wytycznych konkursowych z 1994 roku, została potraktowana jako laboratorium dla eksperymentów architektonicznych, realizowanych w duchu poszanowania twórczej wolności. Duńscy oraz światowi architekci podjęli wyzwanie, tworząc w Ørestad przestrzenny rejestr najnowszych architektonicznych standardów w dziedzinie formy i funkcji – można się z nimi zapoznać w ciągu zaledwie paru godzin, nie zsiadając nawet z roweru*[103].

10.3. Rozwój współczesnego mieszkalnictwa w poszczególnych rejonach Ørestad

Ørestad Nord

Ørestad Nord to obecnie najpełniej zagospodarowany obszar nowej dzielnicy, który jednocześnie leży najbliżej historycznej części śródmieścia Kopenhagi. Zlokalizowano tu przede wszystkim obiekty o charakterze naukowo-kulturalnym, ukierunkowane na media i technologie IT. Znajduje się tu: gmach sali koncertowej Duńskiego Radia na 1800 miejsc (projekt: Ateliers Jean Nouvel, 2009), tuż obok mieści się centrum medialne Duńskiego Przedsiębiorstwa Nadawczego (DR BYEN, projekt: Vilhelm Lauritzen Architects, 2009) oraz nowy budynek naukowo-dydaktyczny Uniwersytetu IT autorstwa Henniga Larsena (2002-2004); zlokalizowano tu także część południowego kampusu Københavns Universitet. W sąsiedztwie tych instytucji pojawiły się budynki związane głównie z funkcją mieszkalną – są to przede wszystkim domy studenckie i akademiki. Całość tego rejonu Ørestad została zorganizowana wokół dwóch kanałów wodnych. Pierwszy – „University Canal" – ma charakter reprezentacyjny, biegnie pomiędzy ważniejszymi gmachami. Drugi, tzw. Landscape Canal, wije się aż z obszaru Amager Fælled. Wokół niego zlokalizowano większość zabudowy mieszkaniowej wraz z przyległymi terenami służącymi rekreacji i aktywności fizycznej.

Wśród szeroko rozumianego mieszkalnictwa można wskazać budynki oddające różnorodną specyfikę form zbiorowego zamieszkania – głównie domy studenckie

[103] M. Karpińska: op.cit., s. 59.

i akademiki oraz budynki z lokalami socjalnymi czy przeznaczonymi na wynajem. Do najbardziej wyrazistych można zaliczyć:

• **Tietgenkollegiet**[104] (projekt: Lundgaard & Tranberg Arkitekter, 2006) został zaprojektowany jako siedmiokondygnacyjna, cylindryczna forma z wewnętrznym dziedzińcem, tworząca rodzaj kwartału na rzucie okręgu. Na lokalizację tego domu studenckiego przewidziano środkową część Ørestad Nord, znajdującą się pomiędzy dwoma głównymi kanałami z wodą. Zarówno w planie, jak i w przestrzeni forma „rotundy" podkreśla centralne miejsce tego fragmentu dzielnicy. Funkcja budynku ma charakter mieszany. Składa się z 360 wąskich mieszkań, przeznaczonych dla ok. 400 studentów, o powierzchniach 26-33 m² oraz przestrzeni i funkcji towarzyszących. Zrealizowany tu model mieszkalnictwa łączy funkcje społeczne, integrujące życie we wspólnocie, z prywatnymi jednostkami mieszkalnymi zapewniającymi intymność.

Rys. 10.3.1. Tietgenkollegiet, Lundgaard & Tranberg Arkitekter, 2006
Fig. 10.3.1. Tietgenkollegiet, Lundgaard & Tranberg Arkitekter, 2006
Źródło: Fot. autor, maj 2012

• **Boligslangen**[105] (projekt: Domus Architekter, 2005) to jeden z największych zespołów mieszkalnych w Ørestad Nord. Mieści się tu ok. 300 lokali o zróżnicowanym przeznaczeniu mieszkalnym. Założenie składa się z kilku niezależnych brył pospinanych elementami zadaszenia, co tworzy w dosłownym tłumaczeniu rodzaj „mieszkalnego węża". Pierwszy z budynków, nazwany Fælledhaven, to zespół mieszkań socjalnych, zaprojektowanych jako otwarta przestrzeń z rodzajem „wyspy" mieszczącej sanitariaty. Taki układ pozwala rozwiązać przestrzeń mieszkalną w wielu wariantach projektowych w zależności od indywidualnych potrzeb lokatorów.

[104] Źródło: http://www.archdaily.com/474237/tietgen-dormitory-lundgaard-and-tranberg-architects/
[105] A. Fernandez Per, J. Mozas, J. Arpa: DBook – Density, Data, Diagrams, Dwellings. a+t Density series, Vitoria-Gasteiz, Spein 2007, p. 138-143.

Druga część to Universitehaven – kompleks budynków mieszczących mieszkania studenckie przeznaczone dla kilku współlokatorów.

Rys. 10.3.2. Boligslangen, Domus Architekter, 2005
Fig. 10.3.2. Boligslangen, Domus Architekter, 2005
Źródło: Fot. autor, maj 2012

Rys. 10.3.3. Bikuben Kollegiet, Aart, 2006
Fig. 10.3.3. Bikuben Kollegiet, Aart, 2006
Źródło: Fot. autor, maj 2012

• **Bikuben Kollegiet**[106]– dom studencki (projekt: Aart, 2006) znajduje się w północno-wschodnim narożniku wyznaczającym granicę Ørestad Nord. Jego forma przypomina rodzaj rozrzeźbionego prostopadłościanu z wewnętrznym atrium. Ten

[106] Ibidem, p. 176-181.

dom łączy w swoim układzie przestrzennym prywatność lokali mieszkalnych (na kształt pokoi hotelowych) z funkcjami towarzyszącymi zapewniającymi odpowiednie warunki do nauki, rozrywki i życia we wspólnocie studenckiej. Charakterystyczna kolorystyka i sposób ukształtowania formy budynku stają się wyraźnym akcentem definiującym początek przestrzeni miejskiej Ørestad Nord.

Ørestad City

Środkową część nowej dzielnicy Ørestad zajmuje obszar nazwany Ørestad City. Dogodne położenie w bezpośrednim sąsiedztwie głównych szlaków komunikacyjnych, dostęp do nowoczesnej infrastruktury, bliskość lotniska to podstawowe atuty decydujące o jej rozwoju. Dominuje tu zabudowa o zróżnicowanej funkcji – charakterystyczna dla miejsca aspirującego do rangi centrum nowej dzielnicy. Znajduje się tu baza hotelowa, rekreacyjna, duże centrum handlowe, przeważa jednak zabudowa mieszkalno-biurowa. Wśród najważniejszych budynków organizujących przestrzeń należy wymienić: Field's – uznawane za jedno z największych skandynawskich centrów handlowych (projekt: C. F. Møller Architects, 2004), dominujący nad okolicą hotel Bella Sky (projekt: 3XN, 2007), budynek Gimnazjum Ørestad (projekt: 3XN, 2007) czy jeden z pierwszych zrealizowanych na tym obszarze zespołów biurowych – Ferring (projekt: Henning Larsen, 2001). Do najbardziej spektakularnych osiągnięć architektonicznych w Ørestad City należy zaliczyć przede wszystkim realizacje mieszkaniowe:

Zespół mieszkaniowy V&M[107](projekt: PLOT architects (BIG+JDS), 2000) składa się z dwóch budynków, których główny plan jest zbliżony do układu liter V i M. Taki sposób ukształtowania form obu obiektów uzasadnia dogodne oświetlenie i widoki z mieszkań, przy zachowaniu odpowiedniego stopnia prywatności. Jako jedne z pierwszych realizacji mieszkaniowych na tym terenie oferują ok. 80 dwukondygnacyjnych apartamentów. Ich typologia jest rodzajem reinterpretacji układu mieszkań znanych z Unite d'Habitat Le Corbusiera, jednak o znacznie korzystniejszym rozkładzie komunikacji[108]. Program funkcjonalny i elastyczne plany mieszkań pozwalają na dostosowanie wnętrz do indywidualnych potrzeb mieszkańców.

[107] A. Fernandez Per, J. Mozas, J. Arpa: DBook…, op.cit., p. 236-241.
[108] Źródło:http://www.archdaily.com/970/vm-houses-plot-big-jds/

Rys. 10.3.4. V&M, BIG+JDS, 2008 – “V”
Fig. 10.3.4. V&M, BIG+JDS, 2008 – “V”
Źródło: Fot. autor, maj 2012

Rys. 10.3.5. V&M, BIG+JDS, 2008 – “M”
Fig. 10.3.5. V&M, BIG+JDS, 2008 – “M”
Źródło: Fot. autor, maj 2012

Mountain Dwellings[109] (projekt: BIG+JDS, 2008) to budynek, którego wyjątkowość polega na zręcznym połączeniu funkcji parkingu wielopoziomowego z kompleksem 80 mieszkań w sposób nawiązujący swą ideą do sztucznego wzgórza. Poszczególne moduły mieszkań tworzą system kształtujący zbocze sztucznej góry. Układ nałożonych na siebie apartamentów tak zaprojektowano, aby taras jednego mieszkania był jednocześnie dachem drugiego. Dało to charakterystyczny efekt schodkowego zbocza nakrywającego przestrzeń wielokondygnacyjnego parkingu na 480 miejsc. Każdy z apartamentów ma własny taras i ogródek. Istotnym elementem estetyki budynku są intensywne kolory wnętrza parkingu oraz elewacje z perforowanych arkuszy blachy, tworzące narożnik budynku, których układ otworów odwzorowuje zdjęcie Mount Everestu. Część mieszkalną sztucznego zbocza wykończono drewnem, nawiązując tym samym do duńskich tradycji estetyczno-materiałowych.

Rys. 10.3.6. Mountain Dwellings, BIG+JDS, 2008
Fig. 10.3.6. Mountain Dwellings, BIG+JDS, 2008
Źródło: Fot. autor, maj 2012

The Bridge House[110] (Dom mostów, projekt: 3XN, 2007) wziął swoją nazwę od charakterystycznych przewieszeń na wysokości siódmego piętra, tworzących monumentalne otwarcia dla półprywatnych przestrzeni dziedzińców. Jego kształt nawiązuje do zabudowy kwartałowej. Elewacje z licznymi balkonami oraz przewieszenia nadają nietradycyjny wyraz architektoniczny formie obiektu. Widok dachu wyraźnie uwydatnia w bryle całości założenia rysunek przypominający literę „S". The Bridge House jest jednym z kilku budynków mieszkalnych zlokalizowanych wokół Byparken – otwartej i urządzonej przestrzeni rekreacyjnej.

[109] A. Fernandez Per, J. Mozas, J. Arpa: HoCo – Density Housing Construction & Costs. a+t Density series, Vitoria-Gasteiz, Spein 2009, p. 154-169.
[110] Źródło: http://www.dac.dk/en/dac-life/copenhagen-x-gallery/cases/bridge-house/

Rys. 10.3.7. Dom mostów, 3XN, 2007
Fig. 10.3.7. The Bridge House, 3XN, 2007
Źródło: Fot. autor, maj 2012

Ørestad Syd

Ørestad Syd to najdalej wysunięty na południe obszar dzielnicy Ørestad. Jego granicę wyznacza zbiornik wodny powiązany z kanałami. Północną część tego terenu przeznaczono na funkcję związaną z handlem, natomiast południe miało być zdominowane przez osiedla mieszkaniowe. Kryzys ekonomiczny sprawił, że rozwój tej strefy Ørestad nie był tak dynamiczny, jak zakładano. Część działek przeznaczonych na inwestycje czasowo przekształcono w tereny sportowo-rekreacyjne, czekając na korzystniejszy okres gospodarczy. Pomimo stagnacji powstało kilka znaczących budynków mieszkalnych inicjujących proces inwestycyjny na tym obszarze miasta. Duża dbałość o detal oraz jakość projektowanych elementów przestrzeni publicznych i półprywatnych świadczy o wysokim standardzie życia mieszkańców Kopenhagi, nawet na odległych krańcach miasta. Wśród nowych realizacji wielorodzinnych należy wymienić:

8 Tallet[111] (projekt: BIG, 2010) to dużych rozmiarów (61 000 m²), wielofunkcyjny obiekt o dominującej funkcji mieszkalnej. Monumentalne założenie powstało w wyniku reinterpretacji formy typowego kwartału zabudowy, opierającej się na planie zbliżonym do tytułowej „8”. Utworzono w ten sposób dwa kameralne podwórza, wokół których koncentruje się życie towarzyskie oraz wypoczynek wspólnoty mieszkańców. Program budynku zaprojektowano, tak aby oddać miejski charakter przestrzeni, ujęty w ramy jednego obiektu. Na niższych kondygnacjach (głównie parteru) zlokalizowano biura (o pow. ok. 10 000 m²), lokale przeznaczone na usługi i sklepy. Wyższe kondygnacje zajmują mieszkania o bardzo zróżnicowanym

[111] Źródło:http://www.archdaily.com/83307/8-house-big/

charakterze funkcjonalnym (łącznie 476 lokali mieszkalnych). Są tu zarówno dwukondygnacyjne mieszkania (150 lokali) z niewielkimi ogródkami, przypominające typową zabudowę szeregową znaną z innych części Kopenhagi, jak i duży wybór lokali przeznaczonych dla mniejszych i większych rodzin oraz osób samotnych w różnym wieku. Najwyżej znajdują się luksusowe mieszkania typu penthouse. Strefę mieszkalną zlokalizowano w obrębie pieszej i pochyłej promenady, o specyficznie ukształtowanej geometrii – biegnącej wzdłuż elewacji aż na najwyższe kondygnacje i pozwalającej na „okrążenie" budynku od najbardziej widokowych i nasłonecznionych stron. Promenada ta tworzy rodzaj miejskiej ulicy, wokół której toczy się codzienne życie mieszkańców. Forma kwartału została odpowiednio ukształtowana przez obniżenia i podwyższenia, tak aby uzyskać dogodne widoki i nasłonecznienie mieszkań.

Rys. 10.3.8. Tallet, BIG, 2010
Fig. 10.3.8. Tallet, BIG, 2010
Źródło: Fot. autor, maj 2012

Stævnen[112] (projekt: Vilhelm Lauritzen Architects, 2009) – założenie mieszkalne zwane The Bow („Łuk") zlokalizowano przy sztucznie wykonanym zbiorniku wodnym wyznaczającym południową granicę rozwoju dzielnicy Ørestad. Jest jednym z pierwszych budynków wzniesionych na tym terenie. Rozrzeźbiona forma z licznymi balkonami i zaakcentowaną sytuacją narożną mieści w przeważającej części funkcję mieszkalną o zróżnicowanym programie. Atrakcyjna lokalizacja na krańcu nowej dzielnicy pozwala cieszyć się rozległym widokiem na podlegające ochronie tereny naturalnych łąk Kavebod Fælled. Całość została utrzymana w białej kolorystyce elewacji skontrastowanej z ciemną ślusarką okienną.

[112] Śladami architektury: Kopenhaga – broszura towarzysząca wyjazdowi naukowo-badawczemu 17-20.05.2012. Organizator i wydawca: Stowarzyszenie Architektów Polskich Oddział Kraków, Kraków 04.2012, s. 14.

Rys. 10.3.9. Stævnen, Vilhelm Lauritzen Architects, 2009
Fig. 10.3.9. Stævnen, Vilhelm Lauritzen Architects, 2009
Źródło: Fot. autor, maj 2012

Rys. 10.3.10. Ørestad Plejeboliger, JJW Arkitekter, 2012
Fig. 10.3.10. Ørestad Plejeboliger, JJW Arkitekter, 2012
Źródło: Fot. autor, maj 2012

Ørestad Plejeboliger[113] (projekt: JJW Arkitekter, 2012) to przykład budownictwa mieszkaniowego przeznaczonego dla osób starszych, o powierzchni ok. 12 000 m². Architekturę tego zespołu domów opieki wyróżnia nie tylko jaskrawa kolorystyka utrzymana w tonacjach żółci i zieleni, lecz także przestrzenny charakter elewacji. Rzeźbiarskość fasad uzyskano dzięki prostemu zabiegowi, polegającym na dodaniu do ich lica pościnanych w różnych kierunkach loggii i doświetli. Mieszkanie dla seniora (ok. 5,4 x 7,0 m) mieści aneks kuchenny, łazienkę i pokój (składający się

[113] Źródło: http://www.jjw.dk/?projekt=orestad-plejecenter

z części sypialnej i dziennej). Całość została przystosowana dla osób poruszających się na wózkach. W ramach budynków znajdują się także przestrzenie wspólne – integrujące mieszkańców i zapobiegające poczuciu wykluczenia społecznego osób w podeszłym wieku.

10.4. Podsumowanie

Zrealizowane w Ørestad przykłady budynków mieszkalnych świadczą o twórczym i kompleksowym podejściu nie tylko samych architektów, lecz także władz w poszukiwaniu nowych modeli rozwoju współczesnego mieszkalnictwa dla kopenhaskiej społeczności. Dzielnica ta już w początkowym zamyśle miała stać się polem dla licznych eksperymentów nad nowatorskimi ideami i formami zabudowy, mającymi bezpośrednie przełożenie na jakość kształtowanego środowiska mieszkaniowego oraz przestrzeni miejskiej. Przyjęcie konsekwentnych rozwiązań urbanistycznych i dopuszczenie w wielu przypadkach do realizacji nietypowych rozwiązań architektonicznych sprawiło, że taki sposób planowania i rozwoju nowych dzielnic miast okazał się wzorcem postępowań dla innych europejskich metropolii. To, co charakteryzuje współczesny model rozwoju duńskiego mieszkalnictwa, to przede wszystkim poszukiwanie nowych zasad tworzenia oryginalnej typologii zabudowy dla struktur miejskich na podstawie reinterpretacji sprawdzonych wzorców i sposobów kształtowania obiektów oraz przestrzeni życiowej człowieka. Pojawiają się tu zarówno enklawy miasta zwartego – kwartały miejskie i ich wnętrza, pierzeje, zaakcentowane sytuacje narożne, zaczątki przestrzeni ulic – jak i części tzw. miasta otwartego – rozległe przestrzenie, zieleńce, parki, place publiczne tworzące otoczenie dla wolno stojących budynków-dominant. Zrealizowane dotychczas obiekty oddają różnorodną specyfikę form zamieszkania zbiorowego, szanując zasadę współżycia społecznego i demografię mieszkańców. Znajduje to odwzorowanie m.in. w układach funkcjonalnych mieszkań i w samej estetyce budynków. Architektura wielorodzinna unika tu środków kompozycyjnych, które mogą w znaczący sposób eksponować zróżnicowany status materialny mieszkańców w ramach określonego zespołu mieszkaniowego, co bywa cechą charakterystyczną dla wysoko rozwiniętych, demokratycznych ustrojów społecznych, często o socjalnym charakterze. Budynki takie jak 8 Tallet, Moutain Dwellings, V&M, Tietgenkollegiet czy Bikuben Kollgiet stały się stosunkowo szybko ikonami współczesnej architektury mieszkaniowej, o czym zaświadczają liczne publikacje fachowe na ich temat. Znana z racjonalności i powściągliwości duńska architektura zyskuje tu nowy, bardziej ekspresyjny wyraz. Czy będzie to zmiana o charakterze ewolucyjnym, czy kolejna rewolucyjna próba przemian w architekturze mieszkaniowej, ocenią to mieszkańcy i czas.

Bibliografia

1. Gehl J.: Miasta dla ludzi. Wydawnictwo RAM, Kraków 2014.
2. Gehl J.: Życie między budynkami. Wydawnictwo RAM, Kraków 2009.
3. Karpińska M.: Nowa Kopenhaga – Ørestad – nowa dzielnica stolicy Danii, [w:] Architektura & Biznes, nr 5 [238]/2012. Firma Wydawniczo-Reklamowa RAM, s. 46-59.
4. Fernandez Per A., Mozas J., Arpa J.: DBook – Density, Data, Diagrams, Dwellings. a+t Density series, Vitoria-Gasteiz, Spein 2007.
5. Fernandez Per A., Mozas J., Arpa J.: HoCo – Density Housing Construction & Costs. a+t Density series, Vitoria-Gasteiz, Spein 2009.
6. Śladami architektury: Kopenhaga – broszura towarzysząca wyjazdowi naukowo-badawczemu 17-20.05.2012. Organizator i wydawca: Stowarzyszenie Architektów Polskich Oddział Kraków, Kraków, 04.2012.
7. Internet: www.archdaily.com; www.dac.dk; www.jjw.dk; www.orestad.dk

DUŃSKI MODEL ROZWOJU WSPÓŁCZESNEGO MIESZKALNICTWA NA PRZYKŁADZIE ØRESTAD – NOWEJ DZIELNICY KOPENHAGI

Streszczenie

Ørestad, nowo powstająca dzielnica Kopenhagi, szybko wzbudziła zainteresowanie środowisk twórczych Europy nie tylko ze względu na charakter i wielkość urbanistycznego założenia, lecz przede wszystkim na oryginalność realizowanej architektury. Oddane do użytku w ostatnich latach budynki dowiodły, że projekt dzielnicy Ørestad stał się swoistym poligonem doświadczalnym dla poszukiwania nowatorskich rozwiązań w powszechnie rozumianej dziedzinie mieszkalnictwa. Czytelność linearnego układu dzielnicy została spotęgowana wyrazistą rejonizacją przez wprowadzenie trzech stref – Ørestad Nord, Ørestad City, Ørestad Syd, które dzięki architekturze nowych budynków-ikon stopniowo zyskują rozpoznawalną tożsamość estetyczną, wybijającą się na tle pozostałych struktur stolicy Danii. Stosunkowo wysoka i skoncentrowana zabudowa wzniesiona pośród rozległych łąk wyspy Amager sprzyja temu efektowi. Przyjęty model urbanizacji prezentuje konsekwentną politykę planowania przestrzennego struktur miejskich, unikając monofunkcyjnych przerostów i niekontrolowanej rozbudowy peryferii miasta.

W rozdziale starano się przybliżyć ten największy i wciąż pozostający w fazie realizacji urbanistyczny projekt współczesnej Kopenhagi, zwracając szczególną uwagę na aspekt kształtowania nowych tendencji w projektowaniu architektury mieszkaniowej. Pomimo znacznych różnic kulturowych i społecznych duński model rozwoju współczesnego mieszkalnictwa może się stać inspirującym pretekstem dla krajowych rozwiązań projektowych.

DANISH MODEL OF THE DEVELOPMENT OF MODERN HOUSING ILLUSTRATED WITH AN EXAMPLE OF ØRESTAD – THE NEW DISTRICT OF COPENHAGEN

Abstract

Ørestad, a newly established district of Copenhagen, quickly aroused interest of artistic societies of Europe not only because of its character and size of urban layout but above all because of originality of the realized architecture. Buildings completed in recent years proved that the project of Ørestad district has become a testing ground for searching innovative solutions in widely understood housing branch. Clearness of linear arrangement of the district is enhanced by the expressive division into areas which introduces three zones – Ørestad Nord, Ørestad City, Ørestad Syd, which thanks to architecture of new buildings – icons – gradually gain recognizable aesthetic identity making a mark among other structures of the capital of Denmark. Relatively high and concentrated buildings built among extensive meadows of the Amager Island help to achieve this effect. Adopted model of urbanization presents consistent politics of town and country planning of urban structures avoiding monofunctional excess and uncontrolled expansion of the outskirts of the city.

The article tries to bring closer this largest and still being in the process of realization town planning project of modern Copenhagen, paying special attention to the aspect of forming new tendencies in designing housing architecture. Despite considerable culture and social differences, the Danish model of the development of modern housing may become an inspiring pretext for country's project solutions.

KAPITAŁ LUDZKI
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI

UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI
FUNDUSZ SPOŁECZNY

Projekt „Politechnika XXI wieku – Program rozwojowy Politechniki Krakowskiej – najwyższej jakości dydaktyka dla przyszłych polskich inżynierów" współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Europejskiego Funduszu Społecznego.

Elżbieta BŁESZYŃSKA[114]

11. Osiedle TAZ w Zawierciu dzisiaj i jutro

Tematem rozdziału jest ukazanie sposobu adaptowania historycznego układu urbanistycznego osiedla mieszkaniowego TAZ w Zawierciu, wpisanego do rejestru zabytków województwa śląskiego pod numerem rejestru A/1428/91, na współczesne osiedle mieszkaniowe.

W wyznaczonym obszarze opracowania zlokalizowane jest dawne osiedle robotnicze Towarzystwa Akcyjnego w Zawierciu, powstałe na przełomie XIX i XX wieku (1880-1887). Do dnia dzisiejszego osiedle wyraźnie zachowało swój pierwotny układ kompozycyjny oraz niepowtarzalny charakter. Obecnie miejsce to funkcjonuje, żyje w nim specyficzna grupa mieszkańców Zawiercia. Jednak istnieje poważny problem związany z przyszłością osiedla. Czy będzie nadal funkcjonowało, a jeżeli tak, to w jakiej formie?

W 2013 roku autorka opracowała koncepcję zagospodarowania kompleksowej rewitalizacji osiedla TAZ w Zawierciu w celu pozyskania śródków unijnych i uważa, że jest to jednorazowa szansa, jaką dostało osiedle mieszkaniowe TAZ. Czy uda się mu skorzystać z tej próby? Czy miasto zachowa historyczną przestrzeń, czy ją straci?

11.1. Położenie terenu opracowania

Teren opracowania jest położony w śródmieściu Zawiercia, wydzielony od strony północnej ul. Bohaterów Westerplatte, od strony wschodniej ul. Tadeusza Kościuszki, od strony południowej współczesną zabudową zlokalizowaną przy ul. Mieczysława Niedziałkowskiego, od strony zachodniej zabudową zlokalizowaną przy ul. Stanisława Moniuszki.

[114] Dr inż. arch. Elżbieta Błeszyńska, Wydział Architektury, Politechnika Śląska.

Rys. 11.1.1. Lokalizacja terenu opracowania w Zawierciu
Fig. 11.1.1. Selected area in the city context
Źródło: www.mapy.google.com

Rys. 11.1.2. Widok z lotu ptaka na osiedle TAZ
Fig. 11.1.2. Bird's eye view for TAZ estate
Źródło: www.zawiercie.eu/kategorie/urzad_miejski (dostęp sierpień 2015)

11.2. Historia terenu opracowania

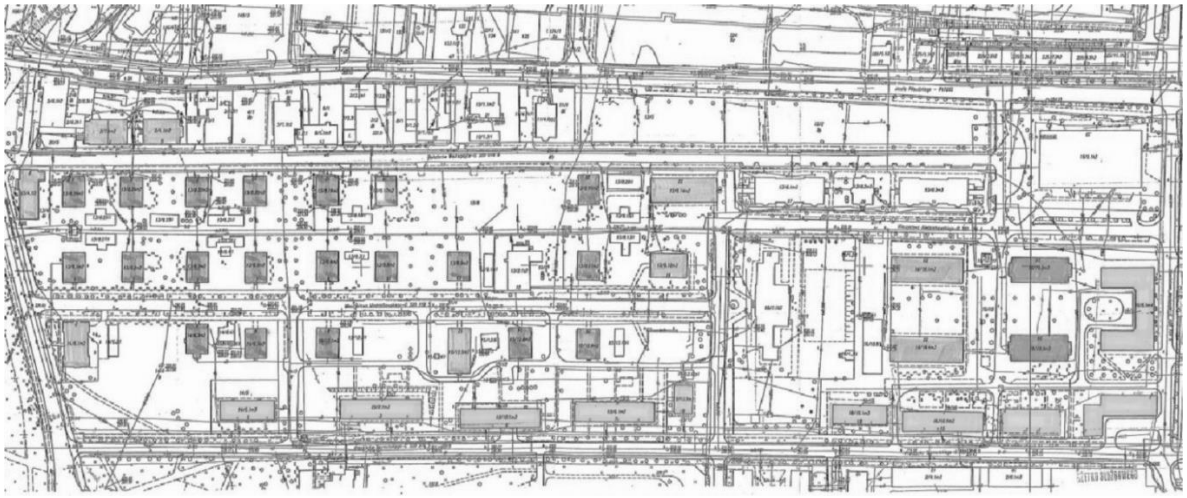
Układ urbanistyczny osiedla TAZ w Zawierciu jest wpisany do rejestru zabytków województwa śląskiego pod numerem rejestru A/1428/91. W wyznaczonym obszarze opracowania zlokalizowane jest dawne osiedle robotnicze Towarzystwa Akcyjnego w Zawierciu, powstałe na przełomie XIX i XX wieku (1880-1887). Obecnie nosi nazwę osiedle Marchlewskiego. Do dnia dzisiejszego wyraźnie zachowało ono swój pierwotny układ kompozycyjny oraz charakter. Układ urbanistyczny jest rozplanowany w postaci układu szachownicowego. Trzy ulice wytyczone na osi wschód – zachód wraz z przecinającymi je uliczkami tworzą wartościowy układ urbanistyczny. Główne ulice, podporządkowane wytyczonym osiom, to: ul. Bohaterów Westerplatte, ul. Niedziałkowskiego, założone równolegle, wraz z towarzyszącymi, ułożonymi prostopadle uliczkami pieszymi.

Zabudowa występująca na osiedlu swoimi gabarytami oraz rytmem tworzy zwartą kompozycję i niepowtarzalny klimat miejsca. Na osiedlu zlokalizowane są budynki powtarzalne, jak: budynki mieszkaniowe, potocznie nazywane „białe" (elewacje otynkowane tynkiem cementowo-wapiennym), powtarzalne, zlokalizowane przy ul. Bohaterów Westerplatte i ul. Niedziałkowskiego, budynki mieszkalne powtarzalne, potocznie nazywane „z czerwonej cegły" (elewacje wykonane z cegły klinkierowej), oraz obiekty użyteczności publicznej: szkoła, Dom Ludowy – dawna resursa, Dom Inżyniera, dawna Łaźnia, Pałacyk Szymańskiego – dawna willa dyrektora.

Zabytkowa kompozycja osiedla została wytyczona ulicami, rytmem budynków mieszkalnych oraz obiektów użyteczności publicznej wraz z towarzyszącą zielenią osiedlową i ogólnoużytkową. W skład występującej obecnie zieleni wchodzą:

wartościowy drzewostan, regularnie nasadzone lipy, które podkreślają wytyczone osie kompozycyjne osiedla, tworząc szpalery wzdłuż ulic, samosiejki, drzewa owocowe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, zieleń ogródkowa towarzysząca zabudowie mieszkaniowej, jak żywopłoty oraz pnącza. Istniejący drzewostan wraz z zielenią towarzyszącą jest zaniedbany i chory. Wymaga wnikliwej oceny, inwentaryzacji, a następnie profesjonalnej konserwacji.

Na podstawie wizji w terenie oraz przeprowadzonej ekspertyzy stwierdzono, że budynki mieszkalne wchodzące w skład osiedla mają zły stan techniczny i wymagają generalnego remontu.



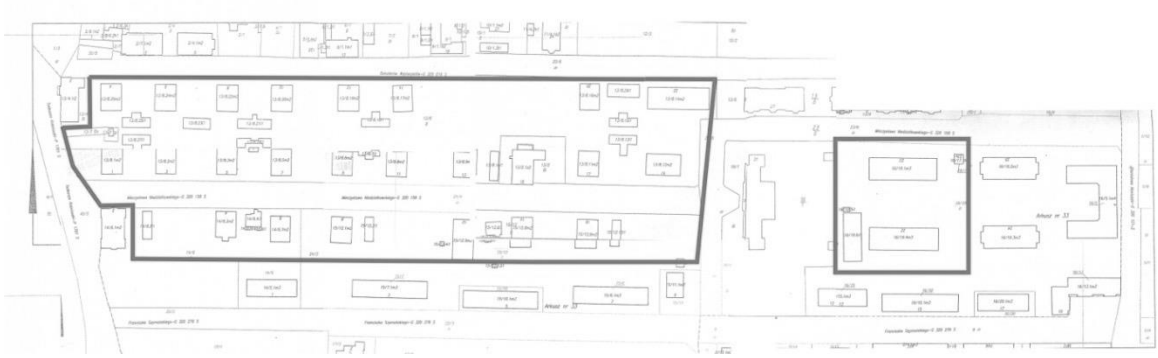
Rys. 11.2.1. Lokalizacja terenu opracowania w Zawierciu
Fig. 11.2.1. Localisation in Zawiercie
Źródło: Opracowanie własne

11.3. Gdzie tkwi problem?

Bardzo dobrze zlokalizowany obszar w mieście, dzielnica o wysokich wartościach historycznych, bogatym drzewostanie, obecnie jest zamieszkała przez mieszkańców o specyficznych upodobaniach. Potocznie dzielnicę tę w Zawierciu nazywają „dzielnicą cudów". Z przykrością należy stwierdzić, że te zabytkowe budynki o bardzo niskim standardzie mieszkaniowym użytkują ludzie bezrobotni, często będący w konflikcie z prawem. Właścicielem terenu wraz z budynkami jest miasto. Do tej pory wszelkie remonty wraz modernizacją były finansowane przez urząd.

Granice terenu opracowania. Po przeanalizowaniu istniejących możliwości pozyskiwania środków finansowych, istniejących realnych potrzeb miasta został określony obszar opracowania, będący tematem zaproponowanej koncepcji „Kompleksowa rewitalizacja osiedla TAZ w Zawierciu". Koncepcja swoim zakresem obejmuje: od północy obszar ograniczony pierzeją zlokalizowaną przy ul. Bohaterów Westerplatte z numerami budynków od 4 do 20 wraz z towarzyszącym terenem oraz

budynkami gospodarczymi, od zachodu ul. Tadeusza Kościuszki, od południa zabudową mieszkaniową wraz przyległymi terenami i budynkami gospodarczymi dostępnymi od ul. Mieczysława Niedziałkowskiego, od wschodu – teren towarzyszący budynkowi mieszkalnemu położonemu przy ul. Niedziałkowskiego 22.



Rys. 11.3.1. Granice opracowania
Fig. 11.3.1. Development area border
Źródło: Opracowanie własne

11.4. Opis koncepcji projektu

Na podstawie wyznaczonego obszaru opracowania w celu niezbędnej poprawy zauważonych przestrzennych, społecznych problemów zaproponowano zadania, które wchodzą w zakres koncepcji „Kompleksowa rewitalizacja osiedla TAZ w Zawierciu”.

Priorytetowe zadanie to poprawa warunków mieszkaniowych w istniejących budynkach mieszkalnych wraz z zagospodarowaniem przyległego terenu dla 20 budynków powtarzalnych, przebudowa wraz modernizacją istniejących powtarzalnych budynków mieszkalnych z zachowaniem wszelkich wytycznych konserwatorskich oraz istniejącej funkcji mieszkaniowej. Koncepcja obejmuje budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Bohaterów Westerplatte o nr. 4-20, budynki mieszalne zlokalizowane po obu stronach ul. Mieczysława Niedziałkowskiego, pierzeję północną o nr. 1-19, z wyłączeniem nr. 15 (przychodnia zdrowia), pierzeję południową o nr. 4-16, z wyłączeniem nr. 12.

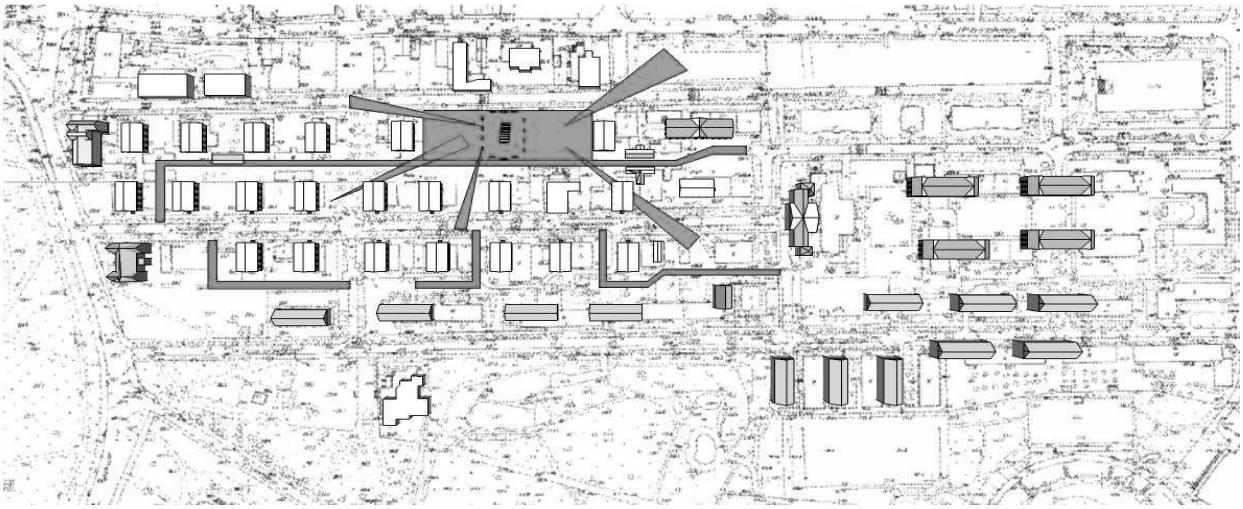
W celu obsługi komunikacyjnej, parkingowej, niezbędnej do poprawnego funkcjonowania modernizowanych obiektów mieszalnych, koncepcja proponuje ożywienie wewnętrznej drogi dojazdowej, która obecnie obsługuje jedynie komórki gospodarcze. Proponuje się wprowadzić utwardzoną drogę wraz z towarzyszącymi parkingami do obsługi adaptowanych budynków mieszkalnych.

Droga gospodarcza wraz z otaczającymi parterowymi budynkami gospodarczymi została zastąpiona propozycją drogi utwardzonej z towarzyszącymi parkingami. Zły stan techniczny obiektów gospodarczych, znikomy potencjał gabarytowy oraz wstęp-

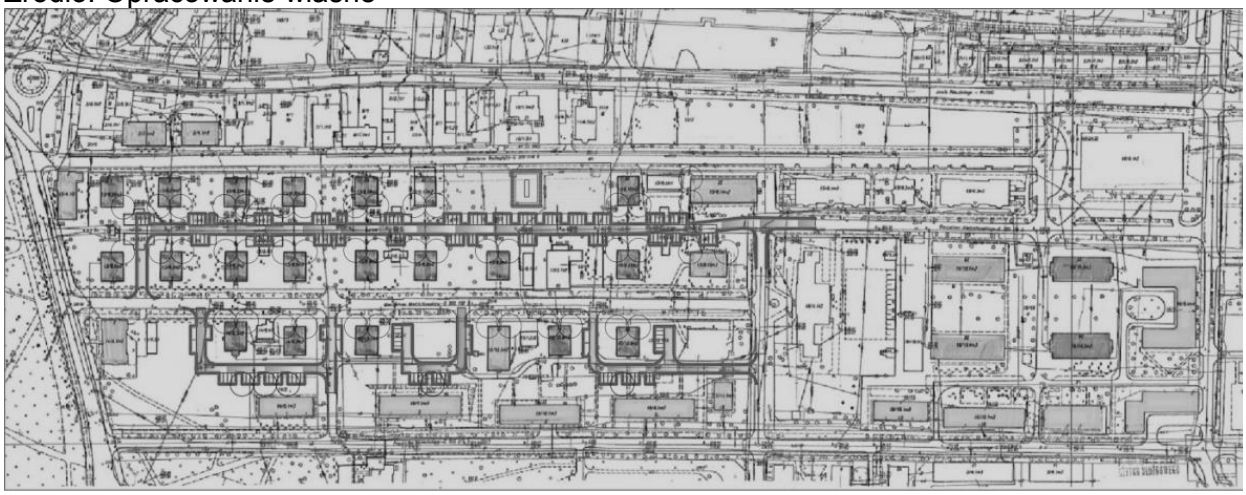
na akceptacja Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Katowicach upewniła w podjęciu tej decyzji.

Koncepcja zagospodarowania w celu poprawy jakości przestrzeni publicznych, likwidacji barier architektonicznych proponuje wymianę istniejących nawierzchni chodników, wymianę latarń towarzyszących ulicom Bohaterów Westerplatte, Mieczysława Niedziałkowskiego, wprowadzenie dodatkowych elementów małej architektury, jak: pomieszczenia gospodarcze – śmietniki towarzyszące adaptowanym budynkom mieszkalnym, ławek, stojaków rowerowych oraz koszy na śmieci.

Koncepcja w swoim zakresie nie obejmuje kompleksowej regeneracji zieleni osiedla TAZ. Z racji modernizacji 20 obiektów mieszkalnych uwzględnia naprawę terenów zielonych – towarzyszących ogródków przy budynkach mieszkalnych – oraz zakładanie trawników przy wymianie nawierzchni traków pieszych i prowadzenie drogi dojazdowej do parkingów obsługujących budynki mieszkalne.



Rys. 11.4.1. Propozycja nowych dróg oraz placu
Fig. 11.4.1. New roads and city square
Źródło: Opracowanie własne



Rys. 11.4.2. Koncepcja
Fig. 11.4.2. Conception
Źródło: Opracowanie własne

W celu integracji przestrzennej całego założenia osiedla TAZ, pozyskania nowej przestrzeni publicznej dla śródmieścia miasta Zawiercie oraz podkreślenia tożsamości miejsca samego osiedla w skali miasta w północnej części obszaru opracowania, dostępnej od ul. Bohaterów Westerplatte, proponuje się założenie placu o charakterze przestrzeni publicznej (rys. 11.4.1). Zauważony potencjał w postaci wolnej przestrzeni oraz dogodne powiązania ze śródmieściem Zawiercia pozwalają na wprowadzenie w lukę przestrzenną osiedla placu integracyjnego. Zaproponowany detal – okno w przestrzeni placu – współcześnie cytuje zauważone wartości, jakie stanowi typowe białe okno z opaską zastosowane w powtarzalnych budynkach mieszkalnych, wchodzących w skład osiedla TAZ (rys. 11.5.1).

Koncepcja „Kompleksowa rewitalizacja osiedla TAZ w Zawierciu" wykorzystuje istniejący potencjał budynków. Zaproponowane rozwiązania funkcjonalno-użytkowe dostosowują istniejące obiekty wraz z przyległym otoczeniem do współczesnych wymogów określonych w warunkach technicznych przy maksymalnym zachowaniu obostrzeń konserwatorskich oraz klimatu miejsca.

Z racji zapotrzebowania na działania pomocy społecznej w jednym z budynków zlokalizowanych przy ul. Mieczysława Niedziałkowskiego 22 zaproponowano wprowadzenie funkcji mieszkań wspomaganych i chronionych wraz z dostosowaniem zagospodarowania terenu wokół ww. budynku. Obecnie w ½ obiektu znajdują się mieszkania socjalne, pozostała cześć jest nieużytkowa w wyniku pożaru więźby dachowej. Potencjał przestrzenny obiektu, otoczenia, obecny stan techniczny zezwalają na tego typu działanie.

Kompleksowa rewitalizacja osiedla TAZ w Zawierciu w poszczególnych programach funkcjonalnych dla przykładowych budynków: rozbudowa budynku mieszkalnego typowego, powtarzalnego, występującego przy ul. Bohaterów Westerplatte i Mieczysława Niedziałkowskiego oraz budynku położonego przy ul. Niedziałkowskiego 22, przeznaczonego na cele mieszkań wspomaganych i chronionych, spełnia i znacząco podnosi wskaźniki dotyczące termomodernizacji obiektów. Zaproponowane programy funkcjonalno-użytkowe dla poszczególnych obiektów przez: zmianę źródła ciepła dla budynków, docieplenie ścian, dachów, podłóg na gruncie, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, poprawę układów wentylacji grawitacyjnej powodują spadek emisji gazów cieplarnianych i oszczędzają energię pierwotną. W celu wykazania korzyści, jakie może przynieść wdrożenie programów funkcjonalno-użykowych zaproponowanych w koncepcji kompleksowej rewitalizacji osiedla TAZ w Zawierciu w istniejących obiektach osiedla, opracowano analizy energetyczne dla poszczególnych rozwiązań.

Koncepcja „Kompleksowa rewitalizacja osiedla TAZ w Zawierciu" została zaakceptowana przez władze miasta Zawiercie, jest zgodna z wytycznymi miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego dzielnicę Śródmieście i osiedle Centrum, uchwalonego Uchwałą nr XV/177/07 Rady Miejskiej w Zawierciu z dnia 24 października 2007 roku (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2007 r., nr 198, poz. 3847) dla osiedla TAZ w Zawierciu. Była konsultowana na płaszczyźnie Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Katowicach i ma wstępną pozytywną opinię.

Koncepcja nie porusza problematyki infrastruktury osiedla TAZ. Proponowane działania projektowe są zachowawcze w odniesieniu do zieleni występującej na osiedlu. Wszystkie proponowane zadania projektowe zachowują istniejący drzewostan. Zakłada się, że opracowanie regeneracji drzewostanu osiedla zostanie objęte odrębnym opracowaniem.

Rys. 11.4.3. Typowy budynek mieszkalny na osiedlu TAZ. Nr 9 przy ul. M. Niedziałkowskiego
Fig. 11.4.3. Typical house on TAZ estate, 9. M. Niedziałkowskiego street
Źródło: Fotografia autorki

Typowy obiekt mieszkalny wielorodzinny, dwukondygnacyjny z poddaszem częściowo użytkowo-mieszkalnym. Budynek będący tematem koncepcji jest typowym powtarzalnym obiektem wchodzącym w skład układu urbanistycznego osiedla TAZ w Zawierciu.

Powierzchnia zabudowy: 222,63 m^2

Powierzchnia użytkowa: 547,9 m^2, przy obrysie podłogi

Wysokość: 9,8 m

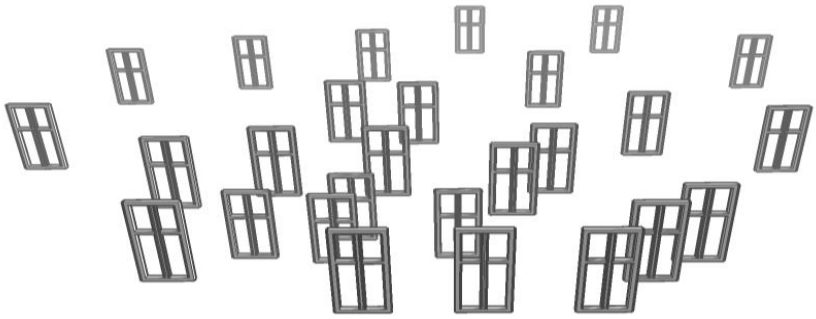
Miasto w swoim programie założyło, że modernizacji będzie podanych 20 takich budynków. W każdym z nich mieszka ok. 8 rodzin, zatem w obszarze opracowania obecnie zamieszkuje 160 rodzin. Gdy przyjmie się na 1 rodzinę 3 osoby, daje to 480 osób. Programy unijne, które umożliwiają takie zadania swoimi wytycznymi, bardzo ograniczają czas przeznaczony na ich realizację. Inwestor, czyli miasto, aplikując do programu, musiał określić koszty i czas na realizację zadania. Założono 3 lata, czas, w którym całe zamierzenie powinno zostać zrealizowane. Z racji obecnego stanu

technicznego budynków mieszkalnych nie wchodzi w grę możliwość przeprowadzania remontów przy jednoczesnym użytkowaniu. W zakres zaproponowanych prac remontowych wchodzą wzmocnienia fundamentów, wymiana stropów.

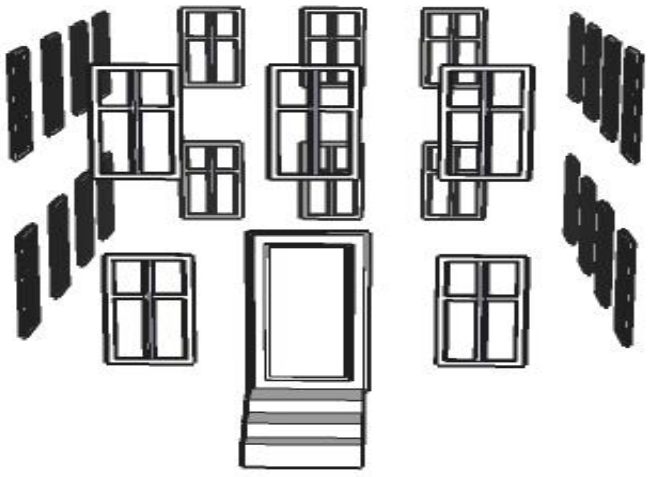
Jak przystąpić do tak dużego zadania, gdzie przesiedlić mieszkańców? Zapewne część z nich będzie się sprzeciwiać, protestować, ich światopogląd znacząco się różni od zamierzeń władz miasta.

Jednak taka globalna modernizacja, znacznie podparta środkami unijnymi, jest jedyną szansą dla osiedla TAZ w Zawierciu. W przeciwnym razie samowola obecnych mieszańców oraz ich beztroski sposób życia w osiedlu wraz ze złym stanem technicznym zabytkowych budynków doprowadzą całe osiedle do zapaści.

11.5. Graficzny przekaz koncepcji aranżacji placu integrującego osiedle TAZ



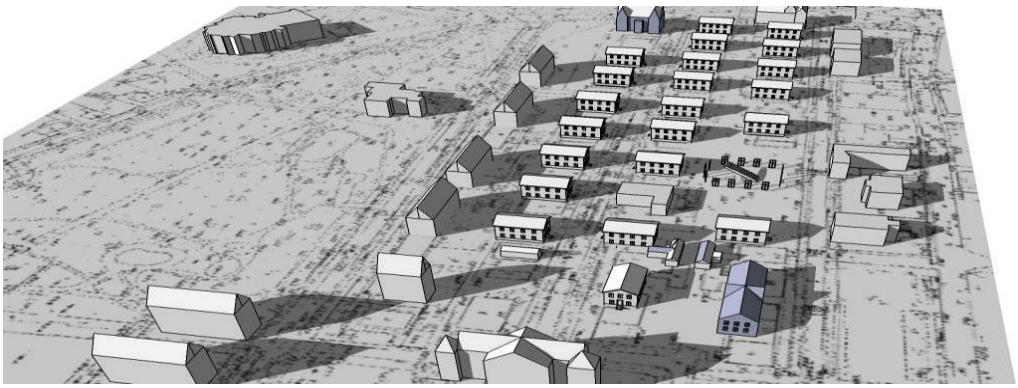
Rys. 11.5.1. Zauważona wartość – powtarzalne białe okno
Fig. 11.5.1. Noticed value – repeated white window
Źródło: Opracowanie własne



Rys.11.5.2. Kompozycja z okien
Fig. 11.5.2. Composition of the windows
Źródło: Opracowanie własne

Rys. 11.5.3. Kompozycja z okien w wyznaczonej przestrzeni
Fig. 11.5.3. Windows composition
Źródło: Opracowanie własne

Rys. 11.5.4. Widok – koncepcja lokalizacji placu na osiedlu TAZ w Zawierciu
Fig. 11.5.4. View – the concept of square location in the settlement of TAZ in Zawiercie
Źródło: Opracowanie własne



Rys. 11.5.5. Widok – koncepcja lokalizacji placu na osiedlu TAZ w Zawierciu
Fig. 11.5.5. View – the concept of square location in the settlement of TAZ in Zawiercie
Źródło: Opracowanie własne

Rys. 11.5.6. Widok od zachodu, koncepcja lokalizacji placu na osiedlu TAZ w Zawierciu
Fig. 11.5.6. View from the west, the concept of square location in the settlement of TAZ in Zawiercie
Źródło: Opracowanie własne

Rys. 11.5.7. Widok od wschodu, koncepcja lokalizacji placu na osiedlu TAZ w Zawierciu
Fig. 11.5.7. View from the east, the concept of square location in the settlement of TAZ in Zawiercie
Źródło: Opracowanie własne

Rys. 11.5.8. Widok od północy, koncepcja lokalizacji placu na osiedlu TAZ w Zawierciu
Fig. 11.5.8. View from the north, the concept of square location in the settlement of TAZ in Zawiercie
Źródło: Opracowanie własne

OSIEDLE TAZ W ZAWIERCIU DZISIAJ I JUTRO

Streszczenie

Tematem rozdziału jest opis procesu adaptowania historycznego układu urbanistycznego osiedla mieszkaniowego TAZ w Zawierciu, wpisanego do rejestru zabytków województwa śląskiego pod numerem A/1428/91. W analizowanym obszarze zlokalizowane jest dawne osiedle robotnicze Towarzystwa Akcyjnego w Zawierciu, powstałe na przełomie XIX i XX wieku (1880-1887). Do dnia dzisiejszego osiedle wyraźnie zachowało swój pierwotny układ kompozycyjny oraz charakter. Obecnie miejsce to funkcjonuje, żyje w nim specyficzna grupa mieszkańców Zawiercia, jednak istnieje poważny problem związany z przyszłością osiedla. Czy będzie nadal istniało, a jeżeli tak, to w jakiej formie? W 2013 roku autorka opracowała koncepcję zagospodarowania kompleksowej rewitalizacji osiedla TAZ w Zawierciu w celu pozyskania środków unijnych. Uważa, że jest to jednorazowa szansa, jaką dostało osiedle mieszkaniowe TAZ. Czy uda się mu skorzystać z tej próby? Czy miasto ponownie pozyska adaptowaną przestrzeń, czy ją straci?

TAZ IN ZAWIERCIE TODAY AND TOMORROW

Abstract

The theme of the paper is to describe the process of adapting historic urban layout TAZ housing estate in Zawiercie, entered in the register of monuments of the Silesian province under registration number A/1428/91. In the analyzed area is located former workers' housing estate in Zawiercie Joint-Stock Company formed in

the late nineteenth and early twentieth century (1880-1887). To date, the estate clearly has retained its original composition and character. Currently, place it works, it lives in the specific group of residents of the town of Zawiercie. However, there is a serious problem for the future of the estate. Will it continue to exist, if so, in what form? In 2013, the author has developed a comprehensive revitalization concept of development of settlements TAZ in Zawiercie in order to obtain EU funds. He believes that this is a one-off chance you got for residential TAZ. Did he fail to take advantage of this test? Does the city again obtains an adapted space or lose it?

Tomasz BRADECKI[115], Michał STANGEL[116], Agata TWARDOCH[117]

12. MIESZKAĆ W MIEŚCIE – PROBLEMATYKA LOKALIZACJI MIEJSCA ZAMIESZKANIA NA PRZYKŁADZIE GLIWIC

Ideał.
Oto, co mieć pragnę:
Willę poza miastem, z olbrzymim tarasem
Z widokiem na Bałtyk, z tyłu Friedrichstrasse
Z księżycowo-wiejskim przepięknym pejzażem
Chcę z łazienki prosto na Zugspitze patrzeć
A wieczorem nie mieć do kina daleko
(całość bardzo skromna, ba – z pełną dyskrecją!)
(…)

Kurt Tucholsky[118]

12.1. Wprowadzenie

Budownictwo mieszkaniowe w Polsce mimo prognoz ujemnego wzrostu demograficznego w związku z poważnym niedoborem mieszkaniowym jest w fazie intensywnego wzrostu ilościowego. Stale zwiększa się także liczba przestrzeni przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową: chłonność demograficzna[119] wszystkich terenów mieszkaniowych przewidzianych w obowiązujących studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w skali kraju wynosi

[115] Dr inż. arch. Tomasz Bradecki, Wydział Architektury Politechniki Śląskiej.
[116] Dr hab. inż. arch. Michał Stangel, Wydział Architektury Politechniki Śląskiej.
[117] Dr inż. arch. Agata Twardoch, Wydział Architektury Politechniki Śląskiej.
[118] Tłum. portal poezja.org.
[119] Liczba mieszkańców, która mogłaby zamieszkać na obszarach przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe. Dla obliczeń przyjęto 200 mieszkańców na hektar dla zabudowy wielorodzinnej oraz 40 mieszkańców na hektar zabudowy jednorodzinnej.

między 167 a 229 mln osób[120]. Od 1990 roku zmieniła się znacząco struktura własnościowa mieszkań oddawanych do użytku: wzrosła liczba mieszkań deweloperskich (4,3% mieszkań oddawanych do użytku w 1996 roku, 41,5% w 2012), zmalała natomiast liczba mieszkań spółdzielczych (39% w 1996 roku, 2,7% w 2012) i miejskich (7,5% w 1996, 2,6% w 2012) [Twardoch 2014, na podst. GUS]. Stale zwiększa się procentowy udział zabudowy jednorodzinnej o niskiej intensywności nie tylko w ogólnym bilansie mieszkań oddawanych do użytku, lecz także w odniesieniu do terenów miejskich: według danych GUS w 2008 roku 1/3 mieszkań oddanych do użytku w miastach stanowiły właśnie mieszkania indywidualne.

Powstająca zabudowa mieszkaniowa, w związku z brakiem odpowiednich regulacji przestrzennych, z nadpodażą terenów pod zabudowę oraz z przeniesieniem odpowiedzialności za zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych na sektor prywatny, jest często rezultatem gry rynkowej, a nie działań planistycznych [Zaniewska i in. 2008, Bradecki, Twardoch 2013].

Nowa zabudowa w Polsce

Obserwując zabudowę mieszkaniową realizowaną w Polsce w ostatnich latach, można zauważyć wyraźny rozdźwięk między postulatami zrównoważonego rozwoju a praktyką. Definiowane cele planistyczne odwołują się do zasad zrównoważonego rozwoju, jednak brak jest ich przełożenia na kształtowanie gęstej, racjonalnej struktury zabudowy, zapewnienie dostępności infrastruktury usługowej w nowych obszarach zabudowy mieszkaniowej czy kształtowanie czytelnego układu przestrzeni publicznych. W praktyce realizowana zabudowa jest w znacznej mierze bezładna, chaotyczna i oderwana od kontekstu urbanistycznego. Dotyczy to zabudowy w różnych skalach i różnego typu – zarówno deweloperskich osiedli mieszkaniowych, jak i obszarów indywidualnej zabudowy podmiejskiej.

Opisywany powyżej brak zrównoważenia w rozwoju miast potwierdzają badania własne autorów [np. Bradecki, Twardoch 2013], ale także badania socjologiczne, które wskazują na nieracjonalnie prowadzoną politykę zabudowy jako źródło frustracji mieszkańców ekstensywnie zabudowanych przedmieść [Kajdanek 2012].

Harmonijna zabudowa i zrównoważony styl życia

Istotą podejścia do kształtowania zabudowy mieszkaniowej opartego na zrównoważonej urbanistyce [Sustainable Urbanism, Green Urbanism 2007, por. Farr 2007] jest nie tyle założenie, by wszyscy mieszkali w zabudowie kwartałowej w centrum miast, ile optymalizacja rożnych form zabudowy odpowiadających zróżnicowanym preferencjom. Malcolm Gladwell, mówiąc o badaniach preferencji

[120] A. Kowalewski, J. Mordasiewicz, J. Osiatyński, J. Regulski, J. Stępień, P. Śleszyński: „Raport o ekonomicznych stratach i społecznych kosztach niekontrolowanej urbanizacji w Polsce", załącznik 3, s. 11 (http://www.zoiu.pl/attachments/article/315/Raport%20Ekonomiczny.pdf, dostęp styczeń 2014).

konsumenckich[121], stwierdza, że nie istnieje jeden idealny sos do spaghetti, ale istnieją idealne sosy do spaghetti – czyli nie ma idealnego produktu dla wszystkich, ale są optymalne produkty w ramach poszczególnych kategorii. Pewien zespół cech powoduje, że produkt jest najlepszy w danym typie. Wydaje się więc, że ważne jest, by rynek kształtował się tak, by w każdym rodzaju mieszkań można było znaleźć wariant optymalny pod względem wykorzystania zasobów. W odniesieniu do omawianej w rozdziale zabudowy mieszkaniowej optymalne cechy poszczególnych kategorii zdaje się opisywać transekt, czyli skwantyfikowany podział stref urbanizacji: od miejskiego centrum do strefy naturalnej, zastosowany pierwszy raz w 2003 roku przez amerykański duet Duany, Plater-Zyberk (por. rural-to-urban transect, Duany, Plater-Zyberk 2003, www.transect.org, dostęp 10.2014). W odniesieniu do polskich miast poszczególne stopnie urbanizacji w uproszczeniu można scharakteryzować w następujący sposób:

(1) Zabudowa w centrum – gęsta zabudowa, niewielkie kwartały, w parterach usługi, na wyższych piętrach mieszkania, adaptowane poddasza. W małym mieście zabudowa kwartałowa i wolno stojąca, w większym – wyższe kwartały, a także zabudowa wysoka. Mniej zieleni, ale dostęp bezpośrednio do wszystkich funkcji centralnych.

(2) Zabudowa śródmiejska – gęsta, kwartałowa, stare budynki, plomby, rewitalizacja terenów zdegradowanych. Nieco mniejsza gęstość zabudowy niż w ścisłym centrum, więcej zieleni, więcej parków, place zabaw. Dostęp do usług podstawowych, ale niekoniecznie wszystkich i niekoniecznie w pełnym zakresie jakości; mniejszy wybór.

(3) Dzielnice mieszkaniowe (a nie osiedla sypialnie) z lokalnym centrum, podstawowymi usługami, dostępem do terenów zieleni, obsłużone komunikacją publiczną.

(4) Dzielnice podmiejskie, spełniające jednak takie warunki, jak definiowanie przestrzeni wspólnych (uliczek) przez układ fasad, dostęp do komunikacji publicznej, ścieżki rowerowe czy lokalne usługi podstawowe w zasięgu pieszym.

(5) Małe miasteczka i wsie, zapewniające lokalnie usługi podstawowe i dogodne powiązane komunikacją publiczną z większym ośrodkiem oraz łatwy dostęp do terenów otwartych i cennych przyrodniczo. Zabudowa stosunkowo skupiona, nierozproszona.

(6) Tereny otwarte, obszary naturalne z niewielkimi gniazdami zabudowy zagrodowej.

[121] Malcolm Gladwell o sosie do spaghetti, wykład na konferencji TED, wrzesień 2004, udostępnione online we wrześniu 2006, www.ted.com/talks/lang/pl/malcolm_gladwell_on_spaghetti_sauce.html (dostęp luty 2012).

12.2. Studium przypadku Gliwic

Kontekst oraz założenia teoretyczne

Gliwice są miastem średniej wielkości (186 210 mieszkańców w 2012 roku, z tendencjami spadkowymi, dane za GUS), leżącym w konurbacji górnośląskiej (tzw. Metropolia Silesia), na skrzyżowaniu europejskich szlaków transportowych (węzeł autostrad A4 oraz A1). Rodowód miasta jest średniowieczny, co widoczne jest nadal w czytelnym układzie rynku i okalających go ulic, które odzwierciedlają przebieg dawnych murów obronnych. Od połowy XIX wieku, po doprowadzeniu kolei, w Gliwicach rozwija się przemysł, co prowadzi do zwiększena znaczenia i rozwoju miasta. W latach 1919-45 radca budowlany Karl Schabik opracowuje wizjonerskie plany rozwoju miasta, których założenia nadal są czytelne w strukturze urbanistycznej. W Gliwicach znajduje się renomowana uczelnia wyższa – Politechnika Śląska – oraz największa śląska strefa ekonomiczna.

Rys. 12.2.1. Rysunek transektu dla Gliwic. Od lewej: 1) zabudowa centrum, 2) zabudowa śródmiejska, 3) dzielnice mieszkaniowe, 4) dzielnice podmiejskie, 5) wsie i miasteczka powiatu gliwickiego (m.in. Pilchowice), na rys. nie zawarto strefy 6. – przyrodniczej

Fig. 12.2.1. Transect for Gliwice city. From the left: 1) city center, 2) downtown, 3) residential areas, 4) suburban districts, 5) villages and towns of Gliwice county (including Pilchowice), natural zone was not included

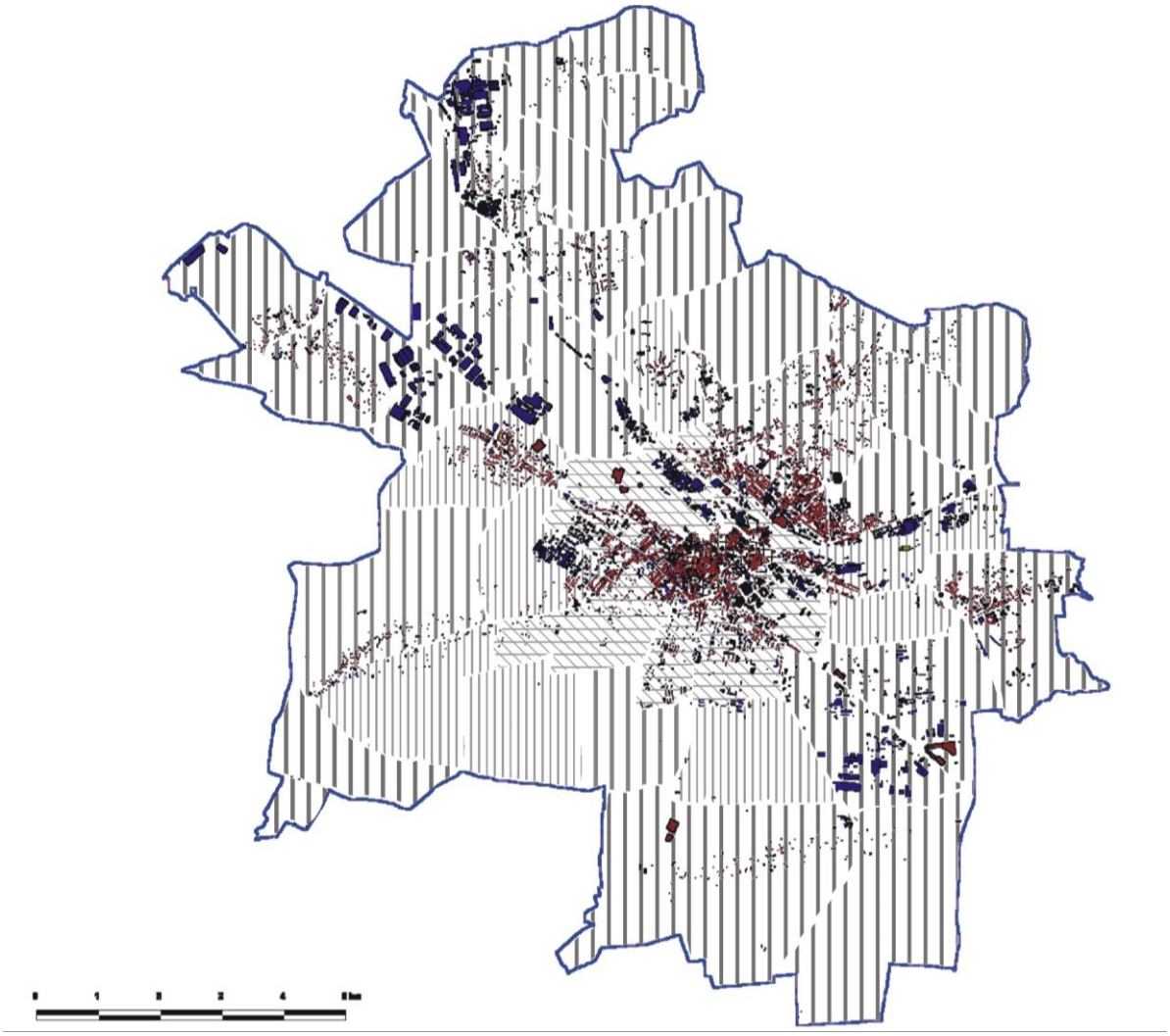
Źródło: Opracowanie T. Bradecki 2014

Jeżeli zastosujemy wspomniany powyżej model transektu do opisu struktury Gliwic, będziemy mogli wyróżnić wszystkie 5 stref zurbanizowanych oraz, we fragmentach, strefę 6. – przyrodniczą (por. rys. 12.2.1).

Nowa zabudowa – przykład Gliwic

Przykład Gliwic potwierdza opisany we wprowadzeniu rozdźwięk między postulowanymi a rzeczywistymi standardami przestrzennymi nowej zabudowy mieszkaniowej[122]. Zaobserwowano, że różnice kształtują się inaczej w poszczególnych strefach transektu. W tabeli 12.2.1 zaprezentowano pozytywne i negatywne (w miarę możliwości reprezentatywne) przykłady nowej zabudowy w każdej ze stref.

[122] Nieprawidłowości są widoczne szczególnie na tle czytelnej struktury urbanistycznej historycznego miasta, o których była mowa wcześniej.



Rys. 12.2.2. Plan Gliwic z podziałem administracyjnym na dzielnice (kontur) oraz na strefy według założeń transektu: gęstość kreskowania odpowiada intensywności zabudowy

Fig. 12.2.2. Gliwice city plan with division into districts (contour) and into zones according to the transect: density corresponds to the intensity of hatch

Źródło: Opracowanie T. Bradecki 2014

W strefie 1. nowa zabudowa stanowi przede wszystkim uzupełnienie istniejącej struktury, kontynuację pierzei i kwartałów zabudowy, problemem mogą być braki miejsc parkingowych, zbyt mała ilość powierzchni biologicznie czynnej czy nadmierne zaciemnienie podwórek i mieszkań, są to jednak problemy typowe dla ścisłego centrum miast.

W strefie 2. nowa zabudowa, oprócz uzupełnień pierzei – tam, gdzie jest to możliwe – to także adaptacje budynków przemysłowych lub budynki wolno stojące na dotychczas niezabudowanych działkach, nadal stanowi głównie uzupełnienie struktury. Błędy, które pojawiają się w tej strefie, są związane najczęściej z niedostatecznym wpisaniem zabudowy w istniejącą strukturę, nietrzymaniem linii zabudowy lub skali.

W strefie 3. nowa zabudowa to najczęściej różnej wielkości grupy budynków. Znacznie częściej niż w dwóch poprzednich strefach widoczny jest tu rozdźwięk

pomiędzy teorią a praktyką: powstające zespoły nie są związane z istniejącą strukturą urbanistyczną, są pozbawione dostępu do usług oraz transportu publicznego. Powstają osiedla grodzone (np. osiedle Ogród), nie wytwarza się nowa przestrzeń publiczna, tereny między wolno stojącymi blokami są zajmowane przez parkingi (np. osiedle Bajkowe).

W strefie 4. nowa zabudowa mieszkaniowa stanowi w przeważającej mierze zabudowę jednorodzinną[123] w formie: (i) uzupełnień istniejących struktur, (ii) niepowiązanych ze sobą obiektów budowanych indywidualnie na odrolnionych działkach oraz (iii) deweloperskich zespołów domów (często tzw. zabudowa łanowa i/lub wchodząca w strefę produkcji rolnej i terenów otwartych). Wydaje się, że problem związany z brakiem dostępu do usług podstawowych, w tym szkół i przedszkoli, jest największy właśnie w strefach 3. i 4. ze względu na niewielką skalę miasta, niedogodności z tym związane nie są jednak tak uciążliwe jak w przypadku miast większych, takich jak Warszawa czy Wrocław.

W strefie 5. powstaje mniej nowej zabudowy, jest to także głównie zabudowa jednorodzinna, która częściej stanowi uzupełnienie istniejącej zabudowy mieszkaniowej. Sporadycznie powstają zwarte osiedla wydzielone płotem (por. przykład z Paniówek). Nierespektowany jest jednak postulat ograniczenia zabudowy tylko do istniejących jednostek osadniczych – nowa zabudowa ma tendencje do rozpraszania w stronę terenów strefy 6[124]. Obserwacje wskazują, że o ile dostęp do usług podstawowych może być lepszy w strefie 5. niż w 4., zdecydowanie gorszy jest dostęp do komunikacji publicznej.

W strefie 6. jednorodzinna zabudowa mieszkaniowa powstaje na terenach otwartych w obrębie powiatu gliwickiego nawet w części należącej do Parku Krajobrazowego Cysterskie Kompozycje Rud Wielkich. Brakuje porozumienia pomiędzy gminami w sprawie wyłączenia pewnych obszarów z zabudowy, Park Krajobrazowy nie ma obecnie planu urządzeniowego, który pozwalałby na ograniczenie inwestycji.

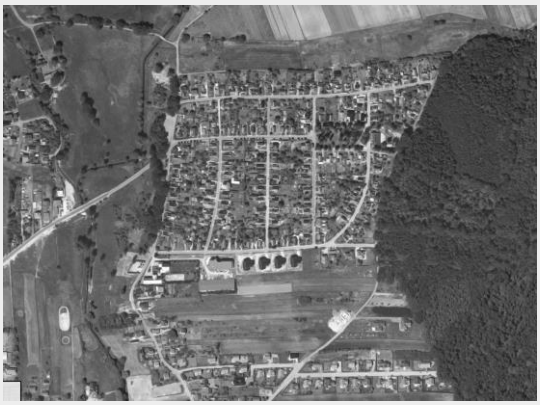
[123] W Gliwicach, podobnie jak w całym kraju, można zaobserwować zwiększanie obszarów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, a w szczególności zabudowę jednorodzinną. Potwierdzają to Studia Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego z lat 2003 i 2008 oraz kolejne Raporty o Stanie miasta. Według Raportu w latach 2003, 2008 i 2020 procent terenów zurbanizowanych ma wynosić odpowiednio 37,6%, 41,2%, 65,7%, z czego tereny pod zabudowę mieszkaniowo-usługową o niskiej intensywności to 10,1% w 2008 i prognozowane 14,7% w 2020 roku (por. Bradecki 2013).

[124] Rozproszenie zabudowy jest związane z faktem, że przewidziany do zabudowy w SUiKZP oraz MPZP areał terenów otwartych znacznie przekracza przewidywane potrzeby (por. Zarzycka-Hajdukiewicz 2009).

Tabela 12.2.1

Przykłady nowej zabudowy w Gliwicach z podziałem na strefy według transektu

strefa	przykład pozytywny	przykład negatywny
1.		
	Róg ul. Jana Pawła II oraz ul. Wrocławskiej, narożnikowa plomba z garażem podziemnym. Budynek dopełnia kwartał i tworzy ścianę dla istniejącego skweru.	ul. Jana Pawła II, zespół mieszkaniowy z otwartym parkingiem wielopoziomowym w przestrzeni półprywatnej. Dodatkowo zastosowanie okien w bocznej elewacji zamyka drogę przed ewentualnym domknięciem pierzei.
2.		
	ul. Wieczorka, plomba mieszkaniowa z mieszkaniami w oficynie i garażami, maksymalne wykorzystanie luki w zabudowie z zachowaniem optymalnego doświetlenia.	ul. Nowy Świat, kuriozalny przykład dobudowy do istniejącej kamienicy budynku o gabarytach domu jednorodzinnego.

3.		
	Osiedle TBS, ul. Graniczna/ul. Strzelnicza. Zespół zabudowy wyposażony w usługi oraz dobrze zaaranżowane przestrzenie półpubliczne.	Osiedle Bursztynowe, ul. Kozielska 72. Pasmowy układ budynków sprawia, że nie wytworzyła się przestrzeń półprywatna. Ulice są zajęte przez samochody.
4.		
	Żerniki, wzorcowe osiedle robotnicze z 1935[125] roku. Zespół składa się z czterech typów domów, ułożonych dookoła głównej osi kompozycyjno-funkcjonalnej zakończonej placem wypoczynkowym wraz z budynkami usługowymi, m.in. przedszkolem i karczmą.	Zabudowa „łanowa” w okolicach ul. Daszyńskiego. Nowe domy powstały na dotychczasowej działce rolnej. Wydzielenie nieruchomości nastąpiło bez zmiany kształtu działki. Nowi mieszkańcy nie mają dostępu do przestrzeni publicznych ani do usług. Nowa zabudowa podzieliła większy obszar rolniczy.

[125] Historyczne osiedle zostało wybrane ze względu na brak podobnych współczesnych przykładów dla nowej zabudowy w strefie 4.

5.		
	Nowy zespół zabudowy mieszkaniowej w pobliżu centrum wsi Pilchowice. Wewnątrz zespołu powstała wspólna przestrzeń półpubliczna. Lokalizacja pozwala na bezpośredni pieszy dostęp do usług w centrum wsi oraz szkół i przedszkoli.	Zespół nowej zabudowy mieszkaniowej w Paniówkach. Zbyt duża intensywność zabudowy (szeregówki oraz zabudowa wielorodzinna) w stosunku do peryferyjnej lokalizacji. Brak bezpośredniego dostępu do centrum wsi i usług.
6.		
	Stanica, gm. Pilchowice, Park Krajobrazowy Cysterskie Kompozycje Krajobrazowa. Nowa zabudowa mieszkaniowa na terenach otwartych została rozproszona pomiędzy istniejącą zabudową zagrodową, przez co zminimalizowano jej wpływ na środowisko oraz na krajobraz.	Stanica, gm. Pilchowice, Park Krajobrazowy Cysterskie Kompozycje. Pojedynczy, nowy budynek na środku pola.

Źródło: Opracowanie A. Twardoch, fotografie A. Twardoch, zdjęcia satelitarne: www.maps.google.com.

Obserwowane różnice w zagospodarowaniu poszczególnych stref są związane z ich charakterystyką, a w szczególności z siłą mechanizmów rynkowych dotyczących popytu, podaży oraz ceny gruntów w poszczególnych lokalizacjach.

Najgorzej ocenianą strukturę tworzy nowa zabudowa w gliwickich strefach 3. i 4., gdzie dostępne narzędzia mające zapewnić ład przestrzenny, jak studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego nie gwarantują powstawania zrównoważonej prze-

strzennie, funkcjonalnie ani społecznie tkanki miasta, a przy tym wysoki jest popyt na nowe mieszkania w tych lokalizacjach. Brak narzędzi operacyjnych umożliwiających sprawną reparcelację gruntów powoduje, że poszczególne inwestycje nie tworzą spójnych jednostek urbanistycznych. Podstawowego problemu z nową zabudową nie stanowi sama architektura, ale przestrzeń między budynkami oraz relacje między nimi a strukturą istniejącą oraz prawie całkowity brak nowych przestrzeni publicznych.

Znacznie lepiej można oceniać uzupełnienia zabudowy mieszkaniowej w strefach 1. i 2. – zwarta i uporządkowana istniejąca struktura przestrzenna stanowi lepszy szkielet dla zabudowy uzupełniającej. W strefach 5., 6. można obserwować mniejszy popyt na nowe mieszkania, dzięki czemu mniejsze jest tempo powstawania nowej zabudowy i lepiej działają mechanizmy rynkowe związane z kontrolą jakości. Różnica jakościowa w stosunku do strefy 4. nie jest jednak bardzo duża.

Strefa 6., która powinna zostać otoczona największą ochroną ze względu na nieodtwarzalny charakter i wysoką wartość krajobrazów otwartych, ulega najbardziej niekontrolowanej zabudowie.

12.3. Mieszkać w mieście. Eksperyment badawczy

W dalszej części rozdziału przedstawiono trzy modelowe desygnaty określenia „mieszkać w Gliwicach".

Co to znaczy mieszkać? „Mieszka się" w mieszkaniu, w budynku, ale też przy ulicy/w dzielnicy/w mieście. „Mieszkać" to realizować codzienne potrzeby, prowadzić dzieci do szkoły, robić zakupy, jeździć do pracy, korzystać z usług i prowadzić życie towarzyskie. Wybór mieszkania wiąże się ze zgodą na konkretny styl życia, determinuje stałe elementy rozkładu dnia, wynika z priorytetów. W praktyce jednak wybór ten jest zdeterminowany przez kwestie ekonomiczne, a także w pewnym sensie zależy od przypadku.

W badaniach przedstawiono osobiste perspektywy autorów związane z ich doświadczeniami „mieszkania w Gliwicach". Wykonano, a następnie opisano badania terenowe. W rezultacie autorzy próbują odpowiedzieć na pytanie, na ile postulaty teorii kształtowania zabudowy mieszkaniowej mają zastosowanie do konkretnych sytuacji życiowych i czy bagaż teoretycznych doświadczeń urbanistycznych może ułatwić, czy utrudnić prawdziwe życie.

Po pierwsze lokalizacja

Można przyjąć, że kwestie związane z komunikacją są kluczowe dla oceny i porównania modeli „mieszkania w mieście". Dla pełnego oglądu interesująca jest zarówno średnia liczba i średnia odległość codziennych podróży samochodem (im mniej, tym lepiej), jak i możliwość różnicowania środków transportu.

Możliwość różnicowania środków transportu, w tym korzystania z komunikacji publicznej, jest niewątpliwie związana z lokalizacją miejsca zamieszkania. Dyskusyjna jest natomiast kwestia, czy korelacja ta przekłada się także na zależności pomiędzy ilością (liczoną w kilometrach) i/lub liczbą (liczoną jako jednorazowe wyjście z domu/pracy) podróży samochodem a lokalizacją mieszkania, a jeżeli tak, to czy ta korelacja jest związana z gęstością zabudowy, czy z innymi czynnikami. Pewni autorzy wskazują, że występuje zależność pomiędzy zużyciem paliwa (czyli liczbą odbywanych podróży indywidualnymi środkami transportu) a gęstością zaludnienia ośrodka [Moughtin, Shirley 2005, str. 70, Barett 1996 za: Newman, Kenworthy 1989, zob. rys. X]. Inni natomiast negują ścisły związek pomiędzy intensywnością zabudowy czy wielkością ośrodka a częstotliwością odbywanych podróży [Zaniewska i inni 2008 za: Simonds i Combe 1989, Barter 1996 za: ECOTEC 1992]. Różnice mogą wynikać z różnie obranych metod badania i różnych założeń badawczych.

Autorzy rozdziału nie znają aktualnych badań empirycznych prowadzonych na temat relacji: liczba podróży/miejsce zamieszkania w realiach polskich miastach, w tym w Gliwicach, na potrzeby opracowania postanowiono zatem przeprowadzić eksperyment badawczy związany z szacunkiem odbywanych podróży w zależności od miejsca zamieszkania.

Metoda badawcza, studium przypadków

Przedmiotem eksperymentu badawczego są dzienne zachowania autorów rozdziału – osób o podobnych charakterystykach, mieszkających w tym samym mieście, jednak w różnych lokalizacjach. Celem badania jest przedstawienie wzajemnych zależności pomiędzy miejscem zamieszkania w skali powiatu a liczbą i długością podróży, a w szerszym planie – próba zobiektywizowania oceny miejsca zamieszkania w skali miasta.

Obiekt badawczy to autorzy rozdziału, którzy stanowią ciekawą próbę badawczą ze względu na odpowiednio zdefiniowane podobieństwa w trybie życia i różniące się miejsca zamieszkania. Trójka autorów jest w podobnym wieku (34-37 lat), wszyscy wywodzą się z Gliwic (licea, studia wyższe), wszyscy mają pełne rodziny z co najmniej dwójką dzieci i korzystają z pomocy opiekunek do dzieci, pracują w tej samej lokalizacji (WA Pol. Śl.), mają podobny tryb pracy (praca dydaktyczna, naukowo-badawcza oraz własna praktyka projektowa), prowadzą życie towarzyskie oraz mają pasje zawodowe i indywidualne, niezawodowe. Uwarunkowania związane z trybem życia, na ile jest to możliwe w przypadku tak nieobiektywnych danych, jak tryb życia, można zatem uznać za identyczne. Obiekty badawcze różni natomiast lokalizacja miejsca zamieszkania. Obiekt 1.: Michał mieszka w strefie centrum (strefa 1. według założeń transektu), obiekt 2.: Tomasz w strefie dzielnic podmiejskich (strefa 4. według założeń transektu) i obiekt 3.: Agata w Pilchowicach pod Gliwicami (strefa 5.). Przyjęto, że narzędziem do badań będzie telefon komórkowy wyposażony w system GPS oraz oprogramowanie umożliwiające dobowe śledzenie trasy poruszania się. Badania prowadzono przez okres jednego

tygodnia w sierpniu i we wrześniu. Wyniki badań przedstawiają tabele 12.3.1 oraz 12.3.2.

Otrzymane dane odnośnie do odbywanych podróży podzielono według środka komunikacji (por. tabela 12.3.2) oraz przeszeregowano odpowiadającym im celom podróży (por. tabela 12.3.3), podzielonym według pozycji w hierarchii potrzeb życiowych (por. tabela 12.3.1). Celowo nie uwzględniono potrzeb życiowych z grupy 4., jako niemiarodajnych.

Tabela 12.3.1

Podstawowe potrzeby życiowe związane z miejscem ich wykonywania

Pozycja w hierarchii		Uzasadnienie	Średnia częstotliwość korzystania
1	Utrzymanie domu i praca	Praca, zakupy, zdrowie, przywożenie domowników	5 dni w tygodniu
2	Aktywności społeczne	Edukacja, odwiedziny, kultura, religia	
3	Rekreacja	Rozrywka, hobby, sport, relaks	
4	Pozostałe	Podróże incydentalne	

Źródło: Opracowanie T. Bradecki na podstawie G. Sierpiński, 2012

Przed prezentacją wyników ilościowych konieczne są zaprezentowanie kontekstu komunikacyjnego Gliwic oraz charakterystyka miejsc zamieszkania autorów.

Struktura funkcjonalno-przestrzenna miasta jest zróżnicowana: stosunkowo zwartemu centrum i śródmieściu (strefy 1. i 2.) towarzyszą rozczłonkowane strefy mieszkaniowa i podmiejska (3. i 4.). Można wyodrębnić kilka dzielnic z subcentrami (np. Łabędy, os. Kopernika, Żerniki) oraz obszary zabudowy amorficznej. W mieście funkcjonuje komunikacja autobusowa (44 linie) i jest to jedyna forma miejskiego transportu publicznego. Częstotliwość autobusów obsługujących strefy 1. i 2. w godzinach szczytu wynosi 10 minut (np. linia A4), natomiast obsługujących strefy 3. i 4. – godzinę (np. linie 59, 60, 702 – kierunek Żerniki). Znacznie gorsza jest komunikacja w obrębie powiatu. Do wybranych miast powiatu dociera komunikacja miejska (np. Knurów, Smolnica), do pozostałych kursują jedynie linie PKS o znacznie niższej częstotliwości i wyższej cenie biletu. W Gliwicach wyznaczonych jest 31 odcinków ścieżek rowerowych, które nie tworzą spójnego systemu i są stosunkowo lepiej rozwinięte w strefach 3., 4. i 5. niż w centrum i śródmieściu.

Obiekt 1.: Michał mieszka z rodziną w trzypokojowym mieszkaniu w kamienicy, w południowej części centrum Gliwic (strefa 1.), na ul. Karola Miarki. Kilka kwartałów w tej części miasta powstało w latach 30. XX wieku. Zabudowa międzywojenna wydaje się optymalna np. pod względem gabarytów pomieszczeń (wielkości pokoi – większe niż w bloku z wielkiej płyty, ale mniejsze niż w starszych kamienicach; wysokość kondygnacji 2,70 m itp.). W pobliżu znajdują się obszary wielofunkcyjnej zabudowy miejskiej, mieszkaniowo-usługowej, a w nich: sklepy, lokale gastronomicz-

ne, kościół, przychodnia i inne usługi. Około 200 m od mieszkania znajduje się szkoła podstawowa, ok. 400 m – dwa (prywatne) przedszkola, ok. 600 m park, ok. 700 m – rynek. Okolica ta pod wieloma względami wydaje się optymalna do zamieszkania; mankamentem są ceny mieszkań, które należą do najwyższych w Gliwicach (obecnie od ok. 3500 zł/m^2 za mieszkanie w złym stanie technicznym do ok. 5500 zł/m^2). W konsekwencji, przy określonych kosztach, rodzina ma duży komfort życia związany z lokalizacją i dostępnością, ale z drugiej strony mniejszy metraż mieszkania.

Obiekt 2.: Tomasz mieszka w strefie 4., na obrzeżach Gliwic, w dzielnicy Żerniki. Znaczną większość zabudowy stanowi budownictwo jednorodzinne, nieliczne budynki to domy wielorodzinne. Do najbliższego sklepu, poczty, apteki ma 100 m, szkoła i przedszkole znajdują się w odległości do 500 m, dyskont spożywczy w odległości 300 m. Sąsiedztwo lasu oraz dobre połączenie komunikacji indywidualnej i publicznej z centrum sprawiają, że jest to jedna z bardziej popularnych podmiejskich dzielnic Gliwic (ocena subiektywna na podstawie porównania cen nieruchomości). Średnia cena za metr kwadratowy domu w tej lokalizacji wynosi od ok. 4500 zł/m^2 (a więc niewiele mniej niż w obszarze centrum Gliwic), cena działek budowlanych wynosi ok. 250-300 zł/m^2 (jedna z najwyższych w Gliwicach).

Obiekt 3.: Agata mieszka w przysiółku Wielopole w Pilchowicach – wsi gminnej należącej do powiatu gliwickiego, w nowo wybudowanym domu, który w sensie urbanistycznym stanowi uzupełnienie istniejącej zabudowy, na granicy terenów otwartych. Do najbliższego sklepu ma 80 m (sklep ten jednak ma niewielki asortyment i jest krótko otwarty), do centrum wsi ma 2,5 km (4 minuty samochodem, 6 minut rowerem, 25 minut pieszo). Szkoła podstawowa i przedszkole są w odległości 1,8 km. We wsi dostępne są usługi podstawowe: dyskont spożywczy i drobne sklepy, cykliczne targowisko, poczta, ośrodek zdrowia oraz weterynarz. Wieś ma dodatni przyrost naturalny i nowych mieszkańców, jednak podstawę osadnictwa stanowią autochtoni, dzięki czemu społeczność lokalna jest silna, ale nie zamknięta. Nowi osiedleńcy mają zazwyczaj dzieci w wieku szkolno-przedszkolnym, dzięki czemu wytworzyła się duża grupa rówieśnicza. We wsi Pilchowice nie ma oferty mieszkań (jedyne mieszkania pozostają w zasobie gminy), ceny za metr kwadratowy domu (wraz z działką) wahają się między 2500 a 4000 zł. Ceny działek wahają się w okolicach 90/150 zł/m^2.

Tabela 12.3.2

Liczba przebytych kilometrów przez każdego z badanych (w tygodniu) wraz z podziałem na wykorzystane środki transportu

		Podróże – środek transportu [km/tydzień]				
	strefa	samochodem	komunikacją publiczną	rowerem	pieszo	łącznie
Michał	1.	20	3	20	10	53
Tomasz	4.	65	0	0	2	67
Agata	5.	189	0	12	8	209

Źródło: Opracowanie własne

Tabela 12.3.3

Liczba podróży (bez względu na odległość) każdego z badanych (w tygodniu) wraz z podziałem na wykorzystane środki transportu

		Podróże – środek transportu [razy/tydzień]				
	strefa	samochodem	komunikacją publiczną	rowerem	pieszo	łącznie
Michał	1.	8	1	6	7	24
Tomasz	4.	16	0	0	2	18
Agata	5.	14	0	4	8	26

Źródło: Opracowanie własne

Tabela 12.3.4

Procentowy podział podróży samochodem każdego z badanych (średnio tygodniowo) wraz z podaniem uzasadnienia celu podróży

		Pn.-pt./ weekend	Podróże – podział wg celu podróży [%]			
	strefa		1. utrzyma-nie domu i praca	2. aktywności społeczne	3. rekreacja	4. pozostałe (nieuwzględ-dniane)
Michał	1.	70/30	60	20	20	-
Tomasz	4.	80/20	70	25	5	-
Agata	5.	85/15	80	10	10	-

Źródło: Opracowanie własne

Analiza tabeli 12.3.2 pokazuje, że długość podróży jest największa dla lokalizacji podmiejskiej (Agata, strefa 5.), ale różnica jest znacznie większa pomiędzy odległościami przebytymi przez Agatę (strefa 5.) a Michałem (strefa 1.) i Tomkiem (strefa 4.) niż pomiędzy Michałem a Tomkiem. Co interesujące, gdy weźmie się pod uwagę liczbę odbytych podróży (a nie dystans), wartości uzyskane przez Michała (strefa 1.) i Agatę (strefa 5.) są zbliżone i znacznie przewyższają wartość zanotowaną przez Tomka (strefa 4.). Jeżeli chodzi o zróżnicowanie środków transportu, największe zróżnicowanie zanotował Michał (strefa 1.), który w okresie letnim używa zamiennie roweru i samochodu, ale na drugim miejscu jest Agata (strefa 5.), która używa roweru jako środka transportu w obrębie swojej wsi. Tomek (strefa 4.) nie używa roweru jako środka transportu. Praktycznie pomijalne jest użycie transportu publicznego przez wszystkich uczestników badania (jedna krótka podróż odbyta przez Michała), co jest zapewne związane z: (i) niewystarczającą siecią komunikacji miejskiej, (ii) będącą w zaniku siecią komunikacji podmiejskiej i/lub (iii) niewielką wielkością ośrodka miejskiego, w którym część celów da się osiągnąć pieszo.

Jakość życia

Ilościowe badania związane z potrzebami komunikacyjnymi autorzy uzupełnili obserwacjami związanymi z subiektywną oceną miejsca zamieszkania. Wszystkie trzy przypadki są bardzo zadowolone ze swojego miejsca zamieszkania: Michał (strefa 1.) i Tomek (strefa 4.) planują odpowiednio zakup mieszkania i budowę domu (ze względu na niewystarczającą wielkość obecnych lokali) w bardzo zbliżonej lokalizacji, Agata nie zamierza w najbliższym czasie nic zmieniać. Każdy z badanych przypadków czuje się w pewnym stopniu członkiem wspólnoty sąsiedzkiej i zna swoich najbliższych sąsiadów, mimo że tylko u Michała i Tomka jest oficjalnie zorganizowana wspólnota mieszkaniowa. Również każdy z badanych czuje się bezpiecznie w swoim miejscu zamieszkania. Michał i Agata pozwalają się swoim starszym dzieciom bawić się z dziećmi z sąsiedztwa bez stałego nadzoru osób dorosłych.

12.4. Podsumowanie i wnioski

Eksperyment badawczy potwierdził tezę odnośnie do wzrastającej liczby przebywanych kilometrów w zależności od odległości od centrum miasta, nie wykazał jednak zależności pomiędzy lokalizacją a liczbą odbywanych podróży. Informacja o liczbie podróży jest bardziej związana z trybem życia niż z lokalizacją i w pogłębionych badaniach może służyć jako indeks korygujący. Ewentualnie może być pomocna przy określeniu średniej długości każdej odbywanej podróży. Istotny jest natomiast podział na poszczególne środki transportu. W tym kontekście kluczowe

wydaje się takie sterowanie rozwojem jednostek osadniczych, by jak największa liczba podróży mogła odbywać się za pomocą komunikacji publicznej. W tym celu komunikacja publiczna nie tylko musi oferować usługi na bardzo wysokim poziomie, okazuje się także, że w przypadku małych i średnich ośrodków miejskich z punktu widzenia zrównoważonego rozwoju ważniejsze może być zapewnienie dobrej komunikacji miast i jego peryferii niż tylko komunikacji w obrębie centrum i śródmieścia. Przy większych odległościach transportu samochodowego nie da się zastąpić komunikacją pieszą i rowerową.

Wydaje się, że obserwowane u badanych osób zadowolenie z własnego miejsca zamieszkania w pewnym stopniu wynika z tego, że poszukiwania mieszkania były prowadzone świadomie, z wykorzystaniem wiedzy z zakresu urbanistyki. Michał wybrał mniejsze mieszkanie w centrum miasta, wiedząc, że korzyści płynące z dostępu do usług i przestrzeni publicznych zrekompensują jego rodzinie niedogodności. Obecnie, ze względu na rosnącą rodzinę, poszukuje większego mieszkania, postanowił jednak nie zmieniać lokalizacji i nadal gotowy jest zgodzić się na mniejszy lokal, niż za podobną cenę byłby w stanie nabyć w strefie 3., 4. lub 5. Tomasz jest zadowolony z lokalizacji, dostrzega bark bezpośredniego kontaktu z przestrzenią publiczną, jednak w jego hierarchii potrzeb bliski dostęp do miasta stoi niżej niż u Michała. Między innymi z tego powodu Tomek zdecydował się na budowę nowego domu w tej samej okolicy: możliwość uzyskania znacznie większego metrażu w połączeniu z przydomowym ogrodem była dla niego ważniejsza niż mieszkanie w centrum. Wybór Agaty odnośnie do miejsca zamieszkania był w większym stopniu podyktowany kwestiami finansowymi: ze względu na wolny zawód męża potrzebowała domu, w którym będzie możliwa spokojna praca wymagająca skupienia, w grę nie wchodziło wobec tego małe mieszkanie. W ramach lokalizacji w strefie 5. Agata znalazła miejsce, które wydało się oferować najwięcej możliwości: bliski dostęp do sklepu, szkoły i przedszkola, istniejącą wspólnotę nieanonimowych mieszkańców oraz dzieci w wieku jej synów, które mogły zrekompensować odległość od centrum miasta. Mimo początkowych obaw związanych z budową domu poza miastem bardzo doceniła zalety mieszkania w przysiółku związane ze swobodą poruszania się po okolicy, jaką mogły otrzymać jej dzieci znacznie wcześniej, niż nastąpiłoby to w mieście.

Interesujący wydaje się fakt, że ani jeden z badanych obiektów nie wskazał jako istotnego przy wyborze miejsca zamieszkania żadnego z elementów związanych ze świadomą, obecną polityką przestrzenną miasta czy gminy. Atuty miejsc zamieszkania są związane z historyczną polityką przestrzenną lub występują mimo polityki przestrzennej braku[126], a obiektywna ocena miejsc zamieszkania, pozbawiona za-

[126] W przypadku Michała doceniony układ urbanistyczny: obszerne kwartały, powiązanie z parkami za pomocą szerokich, zadrzewionych alei czy pobliska szkoła podstawowa, to wyniki przedwojennej polityki przestrzennej. Historyczny układ nie został jednak uzupełniony o elementy spełniające wymogi XXI wieku: w okolicy nie powstały nowe ścieżki rowerowe ani system rowerów miejskich, nieuregulowany jest system parkowania, ograniczane są połączenia komunikacji publicznej, niewprowadzane są żadne systemy z zakresu ochrony środowiska/energooszczędności, także struktura społeczna

barwienia emocjonalnego, wskazuje na więcej mankamentów, niż wynikało z początkowych opisów. Gdy nie działają mechanizmy tworzenia pełnowartościowej, dobrej przestrzeni miejskiej, powstaje przestrzeń zabudowana, ale nie miasto.

Przedstawione w rozdziale pobieżne i uproszczone badania należy traktować jako punkt wyjścia do dyskusji. Dwutorowa dyskusja powinna odbywać się, po pierwsze, na temat (dużego) wpływu, jaki miejsce i sposób zamieszkania wywierają na nasze życie – i ta dyskusja powinna być prowadzona przy szerokim forum odbiorców nie tylko profesjonalistów, a po drugie – nad sposobem badania wpływu miasta i miejsca zamieszkania na nasze życie. Zoptymalizowane wyniki takich badań byłyby przydatne w dyskusji nad przyszłością miast, prowadzonych z udziałem mieszkańców oraz władz lokalnych.

Gdy weźmie się pod uwagę cel badań, przyjęta metoda badawcza wydaje się poprawna. Oczywiste jest, że przy próbie wyjścia poza format eksperymentu badawczego należy zwiększyć liczbę badanych przypadków oraz okres badania[127]. Dla rzetelności badań znaczenie miałby także lepszy sprzęt rejestrujący, który byłby użytkowany tylko w celu rejestracji przebytych dróg i nie wymagałby każdorazowego włączania w tryb rejestracji GPS. W trakcie przeprowadzania badania ujawniła się także dodatkowa różnica pomiędzy przypadkami, której autorzy rozdziału nie wzięli pod uwagę na początku. Okazało się, że różnice w trybie dnia i trybie pracy różnią się znacznie ze względu na płeć badanych. Agata miała więcej obciążeń (także tych połączonych z podróżowaniem) związanych z dziećmi niż Michał i Tomek. Tak więc badania docelowe warto by przeprowadzić w dwóch grupach kontrolnych: kobiet i mężczyzn, oraz osobno osób niemających dzieci.

---

mieszkańców kwartału jest pozostawiona bez żadnej kontroli: kolejne mieszkania będące własnością gminy zostają sprzedane właścicielom prywatnym. W przypadku Tomka: dobre połączenie drogowe z miastem i bliskość terenów otwartych, które zdecydowały o wyborze miejsca zamieszkania, są wynikiem zaradności dewelopera, a nie elementem świadomej polityki lokalizacyjnej odnośnie do nowych terenów mieszkaniowych. Pozostałe atuty miejsca zamieszkania Tomka wynikają z niewielkiej odległości do historycznej dzielnicy mieszkaniowej, Żerników, w której historycznie zapewniony został dostęp do przedszkola, szkoły i wytworzono przestrzeń publiczną. Większość nowej zabudowy w strefie 4. jest pozbawiona dostępu do przestrzeni publicznych, gdyż w ciągu ostatnich lat w Gliwicach nie powstała żadna nowa przestrzeń publiczna. W przypadku Agaty również najbardziej istotne elementy składające się na pozytywną ocenę miejsca zamieszkania wynikają z determinacji Agaty w kwestii znalezienia lokalizacji, która z jednej strony pozwoliłaby na wpisanie nowego obiektu w kontekst, a z drugiej – na uzyskanie pewnej autonomiczności i wykorzystanie walorów parku krajobrazowego przy niewielkiej odległości do istniejących usług. W przypadku obszarów wiejskich inna jest rola przestrzeni publicznych, jednak również ważna jest ich obecność. Istniejąca w przysiółku Wielopole przestrzeń publiczna nie nosi znamion przestrzeni zaplanowanej: kawałek utwardzonego terenu pod lokalnym sklepem spożywczym, wykorzystywany jako miejsce spotkań lokalnej społeczności, oraz pobocze zastępujące chodnik i ścieżkę rowerową wzdłuż jedynej drogi do centrum wsi.

[127] Badanie było przeprowadzone w jednej określonej porze roku, podczas gdy zarówno zmiany pogody, jak i trybu życia związanego np. z cyklem roku szkolnego i roku akademickiego mogłyby wykazać znaczne zmiany.

Bibliografia

1. Bradecki T., Twardoch A.: Współczesne kierunki kształtowania zabudowy mieszkaniowej, Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice 2013.
2. Bradecki T.: Kształtowanie intensywnej zabudowy mieszkaniowej, studium przypadku projektu w Gliwicach – Środowisko Mieszkaniowe / Housing Environment, 11/2013, s. 55-59.
3. Farr D.: Sustainable Urbanism Urban Design With Nature, John Wiley And Sons Ltd, 2007.
4. Kajdanek K.: Pomiędzy miastem a wsią. Suburbanizacja na przykładzie osiedli podmiejskich Wrocławia, Nomos Zakład Wydawniczy, 2012.
5. Kongres Nowej Urbanistyki.
6. Kowalewski A., Mordasiewicz J., Osiatyński J., Regulski J., Stępień J., Śleszyński P.: Raport o ekonomicznych stratach i społecznych kosztach niekontrolowanej urbanizacji w Polsce, Załącznik 3, s. 11. (http://www.zoiu.pl/attachments/article/315/Raport%20Ekonomiczny.pdf, dostęp styczeń 2014).
7. Moughtin C., Shirley P.: Urban Design: Green Dimensions, Elsevier 2005.
8. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta gliwice z dnia 17 grudnia 2009 roku, http://www.um.gliwice.pl/bip/pub/pliki/pp_uwarunkowania_studium.pdf
9. Raport o stanie miasta Gliwice, http://www.um.gliwice.pl/bip/pub/pliki/Uzupelnienie2010.pdf
10. Raport Komisji Europejskiej Unii pt. „Urban Sprawl in Europe – the ignored challenge”, www.eea.europa.eu/publications/eea_report.../eea_report_10_2006.pdf, pobrano 25.04.2013.
11. Sierpiński G.: Zachowania komunikacyjne osób podróżujących a wybór środka transportu w mieście, Prace Naukowe Politechniki Warszawskiej, Zeszyt 84, Transport 2012, s. 94-106 pobrano w 21.08.2014 z: http://www2.wt.pw.edu.pl/prace-naukowe/z84/sierpinski.pdf
12. Twardoch A.: Budownictwo społeczne i spółdzielcze, jako przyszłość dostępnego budownictwa mieszkaniowego w kontekście spójnego rozwoju miast, [w:] Future of the cities – cities of the future = Przyszłość miast – miasta przyszłości. Vol. 2. Pod red. J. Gyurkovicha [et al.]. Politechnika Krakowska im. Tadeusza Kościuszki. Wyd. Politechniki Krakowskiej, Kraków 2014, s. 157-175.
13. Zaniewska H., Kowalewski A., Thiel M., Barek R.: Zrównoważony rozwój osiedli i zespołów mieszkaniowych w strukturze miasta. Kryteria i poziomy odpowiedziałności, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2008.

14. Zarzycka-Hajdukiewicz J.: Tereny otwarte współczesnym problemem planowania przestrzennego, praca doktorska pod red. Zbigniewa Kamińskiego, 2009.
15. Burton E., Jenks M., Williams K.: The Compact City: A Sustainable Urban Form?, Taylor & Francis, 2004.

MIESZKAĆ W MIEŚCIE – PROBLEMATYKA LOKALIZACJI MIEJSCA ZAMIESZKANIA NA PRZYKŁADZIE GLIWIC

Streszczenie

W rozdziale na przykładzie miasta Gliwice określono problematykę zamieszkania w obszarach miejskich w kontekście podziału miasta na strefy funkcjonalne, opierające się na amerykańskiej teorii transektu. Zaprezentowano także uproszczony eksperyment badawczy, będący próbą określenia zależności pomiędzy lokalizacją miejsca zamieszkania a liczbą odbywanych podróży.

TO LIVE IN THE CITY – THE ISSUE OF THE RESIDENCE LOCATION, AT THE EXAMPLE OF GLIWICE CITY

Abstract

In the paper, at the example of the city of Gliwice, the problems of living in urban areas in the context of the division the city into functional zones, based on the US Transectu theory, were identified. Paper also presents a simplified research experiment that tries to determine the relationships between location of residence, and the number and amount of conducted travels.

Rafał GRACZYK[128]

13. PRZEKSZTAŁCENIA STRUKTUR MIESZKALNYCH W MAŁYCH MIASTACH WIELKOPOLSKI. WYZWANIA I ZAGROŻENIA

13.1. Wprowadzenie

Miasta Wielkopolski ze względu na swoje uwarunkowania historyczne i charakter mają unikalne fizjonomię i krajobraz. Wpłynęło to na ich tożsamość, odmienność i rozpoznawalność wśród mieszkańców. Największe znaczenie w ich strukturze urbanistycznej wykazują relacje śródmieścia z przedmieściem. Relacje te są istotnym elementem w tworzeniu struktury przestrzennej. Procesy gwałtownej i chaotycznej urbanizacji powodują zagrożenie sfery wizualnej i kompozycji przestrzennej miasta. Proces ten jest spowodowany słabą kontrolą władz miejskich nad zagospodarowaniem przestrzeni. Relacja pomiędzy śródmieściem a przedmieściem miasta staje się obecnie najistotniejszym problemem w tworzeniu harmonijnej struktury przestrzennej miasta. Retrospekcje historyczne badanych małych miast wykazują mocną dominację śródmieścia oraz brak zauważalnej relacji między śródmieściem a przedmieściem. Przedmieście stanowiło mało znaczący element i było raczej uzupełnieniem tkanki miejskiej.

13.2. Zakres badawczy

Z uwagi na to, że duże miasto jest bardzo złożoną strukturą przestrzenną, badania przeprowadzono na przykładzie wybranych miast, które mieszczą się nadal w tradycyjnym pojęciu małego miasta. W celu przeanalizowania procesów powodujących chaotyczne rozpraszanie się zabudowy wybrano kilka małych miast wielkopolskich, które będą pełnić funkcję elementów porównawczych.

Tradycyjne małe miasto Wielkopolski jest ograniczone i o zwartym charakterze, wyraźnej organizacji przestrzennej i kompozycji hierarchicznej. W historycznych strukturach małych miast na ogół występują podobne gabaryty zabudowy śród-

[128] Dr inż. arch. Rafał Graczyk, Wydział Architektury, Politechnika Poznańska.

miejskiej z zachowaną hierarchią akcentów. W małych miastach można wyodrębnić stałe i niezmienne cechy struktury: obszar administracyjny (określona przestrzeń oraz czytelne granice), wyraźna skala miasta odróżniająca się od wielkich metropolii, czytelnie zdefiniowane centrum. Historycznie wokół tych miejsc tworzyła się tkanka miejska i ona decydowała o wartości miejsca i relacji z otoczeniem. Ulice były kształtowane naturalnie, bez ingerencji w teren, jako wnętrza urbanistyczne o nieregularnych obrysach.

Do materiałów badawczych mających wspomóc analizę wybranych miast m.in. wykorzystano strategie miast, które zostały opracowane w pierwszym dziesięcioleciu XXI wieku. W badaniach skoncentrowano się na części śródmiejskiej, która ma uporządkowaną zabudowę o historycznych walorach oraz współczesnej części podmiejskiej powstałej po 2000 roku. Wybrane do analizy miasta: Sieraków, Oborniki Wielkopolskie oraz Słupca, obecnie różnią się pod względem powierzchniowym i liczby mieszkańców. Historia tych miast zaczęła się na przełomie XIII i XIV wieku, były lokowane na różnych prawach oraz należały do różnych właścicieli (tabela 13.3.1).

Kryteria wyboru miast przedstawionych w rozdziale zależały od ich wielkości oraz położenia w regionie wielkopolskim. Uwarunkowania te spowodowały, że badane miasta prężnie rozwijały się w przeszłości. Położone są przy ważnych szlakach komunikacyjnych o znaczeniu ponadlokalnym, wiodących z Pragi przez Wrocław, Poznań aż do wybrzeża Bałtyku (Oborniki Wlkp.) oraz z Berlina przez Poznań, Konin i Warszawę dalej na wschód (Słupca).

Kolejnym badanym aspektem jest lokalizacja miast w strefach parków zakładanych przy wielkopolskich rezydencjach oraz rezerwatów przyrody (Sieraków), które mogą być wyznacznikiem wzrostu atrakcyjności miasta lub jego dewaluacji. Badane miasta wielkopolskie ze względu na fizjonomię i położenie można sklasyfikować według obszaru, na którym się znajdują nad rzeką (Oborniki, Sieraków, Słupca), ze zbiornikiem wodnym położonym w obrębie miasta (Sieraków).

13.3. Stan badań nad zagospodarowaniem małych miast

Rozwój wielkopolskich miast przebiegał w większości wypadków w sposób bardzo podobny do siebie z racji czynników historycznych i gospodarczych[129]. Oddziaływanie tych czynników lepiej jest widoczne w małych miastach niż w dużych aglomeracjach, które w większości przypadków wchłonęły okoliczne miasteczka i osiedla pod swoją administrację. Obserwując rozwój miast Wielkopolski w przeciągu minionego stulecia, można stwierdzić, że decydującymi czynnikami rozwoju były

[129] Wielkopolska w małym stopniu była podzielona między zaborców, tylko część płd.-wsch. była pod zaborem rosyjskim. Pozostała część była pod panowaniem pruskim.

położenie oraz sytuacja społeczno-gospodarcza. Z końcem XIX wieku, wraz z rozwojem infrastruktury technicznej miasta zaczęły przybierać bardziej skomplikowaną formę przestrzenną, a z początkiem 2. poł. XX wieku struktura miast zaczęła stawać się coraz bardziej trudna do ogarnięcia. W strukturach tych zaczęły przejawiać się chaos oraz różnorodność form. Nastąpił proces przemian, podczas których doszło do dezorganizacji przestrzeni struktury urbanistycznej miasta. Wiele elementów dominujących zmieniało formę zabudowy, proporcje oraz funkcje, które dotychczas spełniały.

Szybka urbanizacja terenów podmiejskich jest skutkiem zmieniających się stylu życia i wzorców konsumpcyjnych, a nie wzrastającego zaludnienia. Gospodarka, w tym: przemysł budowlany, spożywczy, logistyczny, ma coraz większe zapotrzebowanie na wolne tereny. Ceny gruntów rolnych wokół miast są w wielu wypadkach niskie. Temu procesowi sprzyja rozbudowa infrastruktury komunikacyjnej, co jest szczególnie widoczne w krajach, które są beneficjentami funduszy europejskich. Między innymi dzięki rozbudowie infrastruktury komunikacyjnej możliwe jest rozlewanie się miast, ponieważ liczy się przede wszystkim czas, a nie odległość. Szacuje się, że w Europie od 2010 do 2030 roku długość dróg na terenach miejskich zwiększy się o 20 proc.

Z powodu eksurbanizacji miast rośnie popyt na grunty budowlane na terenach podmiejskich, na których znajdują się przeważnie grunty rolne. Wywierana jest presja na zabudowę gruntów rolnych. Zjawisko to jest wyraźnie widoczne w Polsce, gdzie ze względu na przepisy o planowaniu przestrzennym powierzchnia gruntów dostępnych pod zabudowę jest ograniczona. W takim wypadku działki rolne przekształca się i dzieli na małe działki budowlane.

Tempo rozszerzania się miast według danych Europejskiej Agencji Środowiska (EAŚ)[130] jest wyjątkowo szybkie. Dotyczy to m.in. także małych miast. Pod koniec XX wieku miasta przejęły niezagospodarowany nigdy wcześniej obszar o powierzchni blisko 0,8 mln hektarów. W przeszłości powierzchnie te pełniły funkcję rolniczą. Według analiz EAŚ, jeżeli takie tempo będzie się utrzymywało do końca XXI wieku, w Europie podwoi się powierzchnia zabudowana. Prognozy Agencji przewidują również, że do 2020 roku 80 proc. mieszkańców Unii Europejskiej będzie mieszkało na terenach podmiejskich.

[130] Dostępny w Internecie: http://www.eea.europa.eu/pl/publications/briefing_2006_4, dostęp 23.09.2014.

Tabela 13.3.1

Zestawienie badanych miast

Lp.	1	2	3
Miasto	Sieraków	Słupca	Oborniki
Prawa miejskie	przed 1388 r., 1416 r. prawa magdeburkie	1290 r. na prawie magdeburskim, 1296 r. na prawie średzkim	1. połowa XIV w.
Status miasta	miasto prywatne Nałęczów i Górków	miasto biskupie	miasto królewskie, siedziba starosty
Uwarunkowania historyczne	Gród obronny założony na szlaku handlowym prowadzącym z Poznania przez Drezdenko do Szczecina. Jeziora graniczące: Lutomskie i Jaroszewskie. Prawa miejskie zostały nadane przed 1388 r. przez Kazimierza Wielkiego. Miasto było prywatną własnością rodziny Nałęczów. W 1416 r. Władysław Jagiełło odnowił przywilej lokacyjny Sierakowa na prawach magdeburskich. Okres XVI w. należy do najpomyślniej-szych w historii miasta (Kwiatek J., Lijewski T., 1988). Położenie nad spławną rzeką Wartą determinuje jego rozwój. Zaczęto budowę kościoła bernardyńskiego oraz zamku. Miasto nie uległo zniszczeniom w czasie wojen ze Szwecją, dzięki temu poprawnie się rozwijało pod względem przestrzennym. W mieście założono drukarnię i powstał teatr. W 1649 r. założono w mieście świeckie gimnazjum. Ostatnia właści-cielka Sierakowa z rodu Opalińskich, Maria Leszczyńska, wniosła Sieraków w wianie królowi francuskiemu. Po II rozbiorze Polski przeszło pod panowanie pruskie. W 1817 r. pożar prawie całkowicie zniszczył miasto. W 1920 r. Sieraków ponownie wszedł w skład państwa polskiego.	Pierwsza historyczna wzmianka o Słupcy sięga 1282 r. Lokacja miasta miała miejsce w 1290 r. z inicjatywy biskupa poznańskiego Jana, po czym powtórzono ją w 1296 r. Słupca otrzymała wiele nowych nadań i przywilejów. W tym okresie miasto było własnością biskupów poznańskich. Położenie miasta biskupiego przy ważnych traktach handlowych miało bardzo istotny wpływ na jego dalszy rozwój. Rozwój Słupcy zahamował najazd Krzyżaków w 1331 r., po którym w 2. połowie XIV w. otoczono ją murami miejskimi. Przez kolejne dwa stulecia Słupca należała do większych miast Wielkopolski. Wiek XVII i wiek XVIII to okres upadku gospodarczego i politycznego miasta. Liczne przemarsze wojsk szwedzkich, rekwizycje i rabunki, kontrybucje i morowe powietrze wyludniły Słupcę. Po II rozbiorze Polski w 1793 r. Słupca znalazła się w zaborze pruskim. W ramach postanowień Kongresu Wiedeńskiego (1815) miasto znalazło się pod zaborem rosyjskim. Dogodne położenie przy trakcie warszawsko-berlińskim, w pobliżu granicy prusko-rosyjskiej, sprzyjało rozwojowi handlu. W 1867 r. Słupca została stolicą powiatu, którą to funkcję z krótkimi przerwami pełni do dzisiaj. Linia kolejowa wybudowana w latach 1919 – 1923 jako linia jednotorowa, łącząca Strzałkowo z Kutnem, w trakcie II wojny światowej została rozbudowana o 2. tor. Decyzję o budowie linii kolejowej podjął Sejm odrodzonej Polski 11 kwietnia 1919 r., przyjmując odpowiednią ustawę.	W czasach pierwszych Piastów usytuowany był tutaj gród broniący przeprawy przez Wartę i Gniezna od północy. Pierwsza wzmianka źródłowa pochodzi z 1292 r. Oborniki rozwijały się dzięki działającemu rzemiosłu i handlowi. Po II rozbiorze Polski w 1793 r. Oborniki weszły w obręb terytorium państwa pruskiego. Na krótko miasto znalazło się w granicach Księstwa Warszawskiego (1807–1815). Po upadku Napoleona ponownie zostało wchłonięte przez zachodniego zaborcę. W 2. połowie XIX w. otwarto połączenie kolejowe Poznań – Piła. Podczas okupacji hitlerowskiej (1939–1945) wielu mieszkańców było przesiedlo-nych do Generalnego Gubernatorstwa lub na przymusowe roboty w głąb Rzeszy.
Zabudowa miasta	Ma czytelny układ urbanistyczny z nierównobocznym rynkiem. Przy ulicy 8 Stycznia odnajdujemy szachulcowy **zbór ewangelicki** z 1782-1785 r. Przy ulicy Poznańskiej piękny, późnorenesansowy **kościół NMP Niepokalanie Poczętej** z lat 1625-1639. Niedaleko budynek dawnego **szpitala św. Ducha** z 1838 r. Zrekonstruowane południowe skrzydło dawnego **zamku Opalińskich.**	Zachowały się średniowieczny układ ulic oraz resztki średniowiecznych murów miejskich przy ul. Okopowej, których długość początkowo wynosiła ok. 1100 m. Opodal znajduje się kościół farny pw. św. Wawrzyńca. W południowej części miasta znajduje się XVII-wieczny drewniany kościół św. Leonarda i Wniebowzięcia NMP. Zachował się również XIX-wieczny budynek dawnego zajazdu pocztowego.	Na północny zachód od rynku kościół Najświętszej Maryi Panny Wniebowziętej. Świątynia pierwotnie gotycka z XV w., przebudowana w obecnej formie w 1814 r., z jedną nawą boczną. Na ulicy Obrzyckiej wyjątkowy, szachulcowy kościół pw. Świętego Krzyża z 1766 r. Przy ulicy Lipowej wznosi się neogotycki kościół poewangelicki św. Józefa z 1900 r.
Uwarunkowania współczesne	Ośrodek turystyczny	Jeden z większych ośrodków przemysłowych we wschodniej Wielkopolsce: hurtownie materiałów budowlanych, transportowe i spedycyjne, produkcja mebli, obróbka drewna, produkcja elementów metalowych, wyprawianie i obróbka skór, wędliniarstwo, usługi dla rolnictwa. W mieście odbywa się dwa razy w tygodniu (we wtorki i w piątki) targ.	Ośrodek przemysłowy i usługowy
Pow. [km2]	14,08	10,3	14,08
Liczba ludn.	6120	14186	18368

Źródło: oprac. autor, 2014

13.4. Uwarunkowania rozwoju badanych miast

Materiały źródłowe i kartograficzne z początku ubiegłego wieku uświadamiają, że dla historycznego małego miasta zaletą była jego zwartość (rys. 13.4.1, 13.4.2). Ma to oczywiście swoje odzwierciedlenie w historii. Ludzie woleli mieszkać bliżej siebie. Za zwartością miasta przemawiały czynniki ekonomii, obronności oraz kompozycji.

Rys. 13.4.1. Sieraków, plan zabudowy miasta z 1807 roku
Fig. 13.4.1. Sieraków. Town development plan of 1807
Źródło: Zbiory Muzeum w Sierakowie

Rys. 13.4.2. Oborniki Wlkp., plan zabudowy miasta z 1900 roku
Fig. 13.4.2. Oborniki Wlkp. Town development plan of 1900
Źródło: Mapa Messtischblätter (geognostisch-agronomische) z 1900 roku [http://amzpbig.com/maps/3366_Obornik_geognostisch-agronomische_1900.jpg, dostęp 10.10.2014]

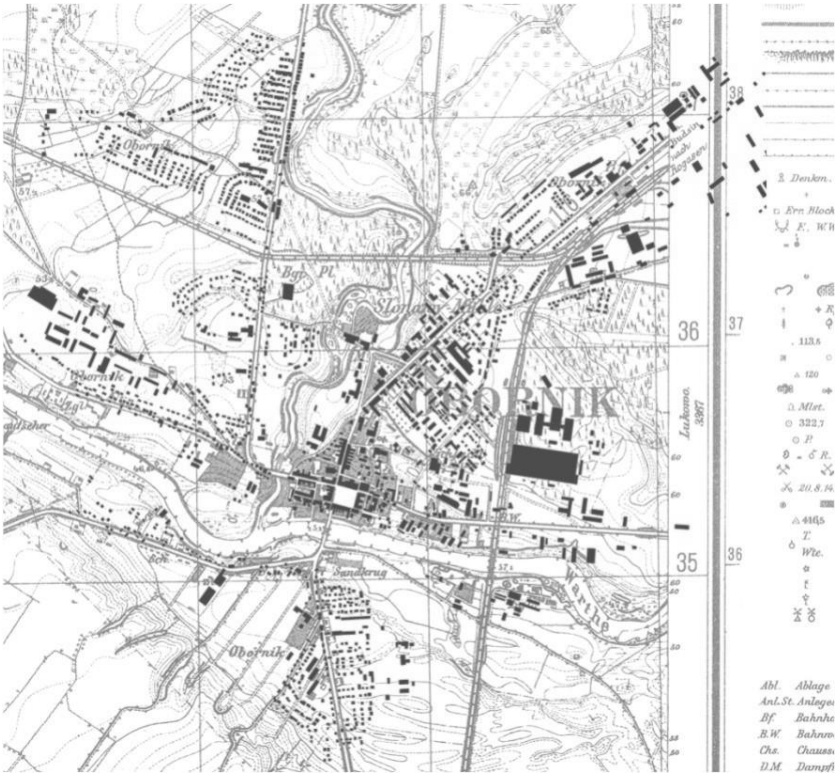
Materiały źródłowe i kartograficzne z początku ubiegłego wieku uświadamiają, że w miastach wiele było różnych form przestrzeni publicznej: placów, ogrodów prywatnych i kościelnych, które z biegiem czasu zostały wyrugowane na rzecz rozwijającej się w szybkim tempie zabudowy. Ulice miejskie z wyjątkiem ścisłej zabudowy śródmiejskiej miały wiele zieleni (rys. 13.4.3). Budynki, zlokalizowane w pewnej odległości od siebie, nie były odgrodzone szczelnym murem i gęstym żywopłotem, jak współcześnie czynią to właściciele podmiejskich działek.

Rys. 13.4.3. Sieraków. Podmiejska zabudowa z początku XX wieku
Fig. 13.4.3. Sieraków. Suburbanbuilding developmentfrom the earlytwentieth century
Źródło: Zbiory z archiwum fot. autora

Sieraków ma wiele walorów przyrodniczych i turystycznych, które w połączeniu z rozwiniętą infrastrukturą techniczną sprawiają, że miasto i gmina są postrzegane jako atrakcyjne turystycznie. Polityka władz samorządowych oraz działalność mieszkańców w dziedzinie rozwoju turystyki powodują znaczny wzrost liczby turystów. Aktywność na rynku nieruchomości przyczynia się do znacznych dochodów budżetowych z tytułu opłaty skarbowej. Gmina Sieraków ma korzystne warunki do rozwoju turystki, wynikające przede wszystkim z: uwarunkowań przyrodniczych (liczne jeziora, wysoki udział lasów, urozmaicona rzeźba terenu), dobrego wyposażenia w infrastrukturę techniczną i dysponowania terenami pod inwestycje związane z zabudową letniskową. Nie bez znaczenia jest również dostępność usług dla turystów. Teren gminy jest objęty kilkoma rodzajami form ochrony przyrody; są to: Sierakowski Park Krajobrazowy, obszary Natura 2000, 4 rezerwaty przyrody, użytki ekologiczne oraz pomniki przyrody. Jest to pewne ograniczenie, ponieważ brak terenów pod inwestycje przemysłowe powoduje, że przemysł na terenie gminy Sieraków nie jest rozwinięty.

Słupca jest znaczącym historycznie i regionalnie ośrodkiem wschodniej Wielkopolski o korzystnym położeniu przy drodze krajowej, 70 km na wschód od Poznania. Leży na trasie A2, co daje duże szanse rozwoju. Jest jednym z większych ośrodków przemysłowych we wschodniej Wielkopolsce. Silnie reprezentowane są też firmy: hurtownie materiałów budowlanych, transportowe i spedycyjne, produkcja mebli, obróbka drewna, produkcja elementów metalowych, wyprawianie i obróbka skór, wędliniarstwo, usługi dla rolnictwa.

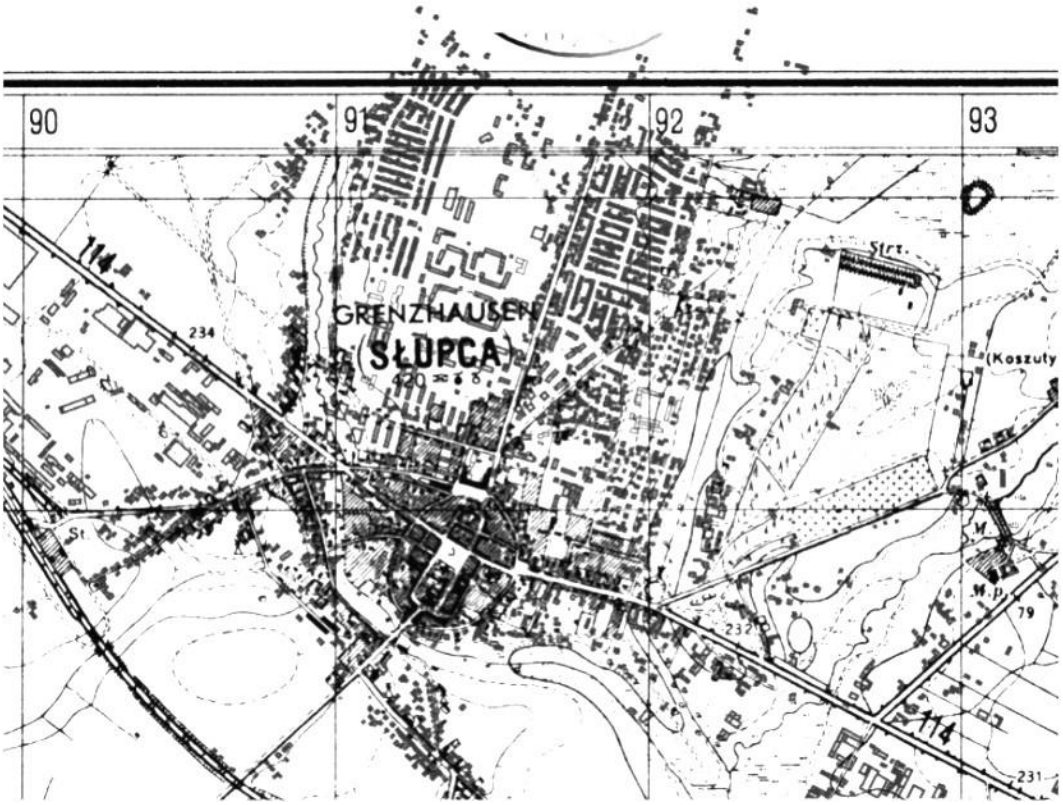
Oborniki Wielkopolskie to ważny węzeł drogowy i kolejowy. Położony jest wzdłuż drogi krajowej nr 11 Poznań-Koszalin i linii kolejowej łączącej stolicę Wielkopolski z Pomorzem Środkowym. Do drogi krajowej włączają się drogi wojewódzkie: w kierunku Czarnkowa, w kierunku Szamotuł, w kierunku Murowanej Gośliny oraz w kierunku Wągrowca. Przez teren powiatu przebiegają: kilkanaście szlaków pieszych, rowerowych i konnych oraz dwa szlaki wodne. Bazę turystyczną stanowią gospodarstwa agroturystyczne, ośrodki wypoczynkowe i noclegowe oraz liczne obiekty gastronomiczne. Najbardziej rozwiniętymi dziedzinami są przemysł drzewny, meblowy oraz metalowy. Dobrze działa i rozwija się przetwórstwo płodów rolnych oraz przetwórstwo mięsno-wędliniarskie. Powiat ma również rozwinięte usługi w zakresie rolnictwa, budownictwa, transportu, handlu hurtowego i detalicznego oraz infrastruktury społecznej.



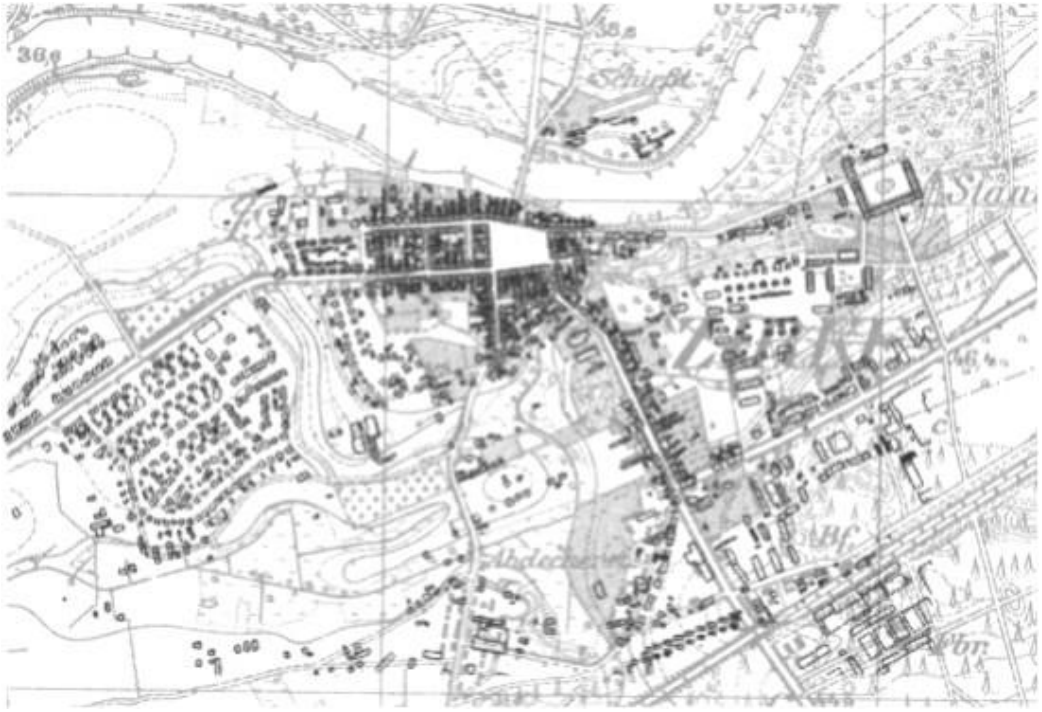
Rys. 13.4.4. Oborniki Wlkp., zabudowa współczesna (kolor czarny) na podkładzie mapy z 1942 roku

Fig. 13.4.4. Oborniki Wlkp., modernbuilding development(black) on the backing map of 1942

Źródło: Opracowanie autora na podstawie mapy Messtischblätter z 1942 roku [http://amzpbig.com/maps/3366_Obornik_1942.jpg, dostęp 10.10.2014]



Rys. 13.4.5. Słupca, zabudowa współczesna (kolor czarny) na podkładzie mapy z 1944 roku
Fig. 13.4.5. Słupca, modernbuilding development (black) on the backing map of 1944
Źródło: Opracowanie autora na podstawie mapy Messtischblätter z 1944 roku [http://amzpbig.com/maps/3773_Slupca_1944.jpg, dostęp 10.10.2014]



Rys. 13.4.6. Sieraków, zabudowa współczesna (kolor czarny) na podkładzie mapy z 1944 roku
Fig. 13.4.6. Sieraków, modernbuilding development (black) on the backing map of 1944
Źródło: Opracowanie autora na podstawie mapy Messtischblätter z 1944 roku [http://amzpbig.com/maps/3362_Zirke_1944.jpg, dostęp 10.10.2014]

Wraz ze wzrostem inwestycji w strefach podmiejskich zagrożona jest sfera wizualna zewnętrznej kompozycji przestrzennej miasta. Proces przemian doprowadził do dezorganizacji struktury przestrzennej miasta oraz degradacji miejsc, które powinny zostać zagospodarowane dla ciągłości struktury miejskiej (rys. 13.4.4, 13.4.5, 13.4.6). Krajobraz przedmiotowych miast ze względu na otaczający je kontekst przestrzenny i topograficzny to przede wszystkim teren nizinny. Poprzecinany jest rzekami, naturalnymi jeziorami polodowcowymi, morenowymi wzgórzami oraz dużymi zespołami leśnymi. W analizowanych miastach zachowały się – mimo pojawiania się nowoczesnej architektury – miejsca ekspozycji panoram miasta. Ze względu na walory przyrodnicze i kulturowe badane obszary są atrakcyjne turystycznie.

Rys. 13.4.7. Analiza funkcjonalna Obornik Wlkp.
Fig. 13.4.7. Functional analysis of Oborniki Wlkp.
Źródło: Oprac. autor, 2014

Rys. 13.4.8. Analiza funkcjonalna Sierakowa
Fig. 13.4.8. Functional analysis of Sieraków
Źródło: Oprac. autor, 2014

Rys. 13.4.9. Analiza funkcjonalna Słupcy
Fig. 13.4.9. Functional analysis of Słupca
Źródło: Oprac. autor, 2014

We wskazanym zakresie istotne są m.in. działania zmierzające do rewitalizacji przestrzeni zaniedbanych (w tym znajdujących się na obszarze objętego ochroną konserwatorską układu urbanistycznego). Utrzymywania na odpowiednio wysokim poziomie wymagają publicznie dostępne tereny zielone i rekreacyjne (m.in. parki, skwery, place zabaw). Jako miejsca służące wypoczynkowi mieszkańców i turystów, muszą one z jednej strony być odpowiednio zagospodarowane i zadbane, z drugiej zaś muszą być terenami bezpiecznymi.

Kształtowanie ładu przestrzennego zwiększy atrakcyjność w wielu wymiarach. Dla mieszkańców zamieszkujących gminę jest ważne, by mieszkać w dobrze zagospodarowanej, estetycznej i utrzymywanej w porządku przestrzeni. Dla władz samorządowych odpowiednia polityka przestrzenna sprzyja racjonalnemu wydatkowaniu pieniędzy na inwestycje infrastrukturalne i późniejsze ich utrzymywanie. Jednak gdy podda się analizie te trzy miasta o różnym charakterze, wyraźnie zaznacza się oddalanie funkcji mieszkalnych od ścisłego centrum (rys. 13.4.7, 13.4.8, 13.4.9). Na obraz miasta istotny wpływ mają współczesne trendy gospodarcze, w wyniku których pojawiają się nowe budynki identyfikujące miasto – zarówno w strefie podmiejskiej miasta, jak i w strefie śródmiejskiej, centralnej miasta. Te zróżnicowane uwarunkowania decydują o charakterze zmian. Rozrastająca się żywiołowo zabudowa jest poważnym zagrożeniem dla historycznej panoramy miasta (rys. 13.4.10, 13.4.11). Z przeprowadzonych badań wynika, że w panoramie małych miast powinny dominować budynki reprezentacyjne, identyfikujące i odróżniające miasto od innych. Wzajemne relacje wysokości i położenia brył powinny gwarantować czytelność kompozycyjną (rys. 13.4.12). Inwestycje poza historycznym obrysem powinny być dokładnie analizowane, aby nie dopuścić do ekspansji zabudowy blokowej na tereny podmiejskie (rys. 13.4.13). Negatywny tego obraz reprezentuje współczesna Słupca. Dla podkreślenia charakteru miasta dobre są inwestycje intensyfikujące strefę śródmiejską. Dużą wagę powinno się przywiązywać do ochrony zespołów zabytkowych oraz ich pól widokowych, ponieważ małe miasta są wrażliwe na wszelkie zmiany struktury z racji zwartego i klarownego układu przestrzennego. Prawidłowo ukształtowany model małego miasta powinien wykazywać jedność budowli historycznych i współczesnych, uzyskany przez nakładanie się zabudowy od niskiej do najwyższej.

Rys. 13.4.10. Sieraków. Panorama miasta od strony rzeki Warty z początku XX wieku
Fig. 13.4.10. Sieraków. Panorama of the town from the river Wartaat the beginning of twentieth century
Źródło: Zbiory z archiwum fot. autora

Rys. 13.4.11. Słupca. Panorama miasta z końca XIX wieku
Fig. 13.4.11. Słupca. Panorama of the town at the end of the XIX century
Źródło: Zbiory z archiwum fot. autora

W śródmieściu obowiązuje zasada akcentowania centralnej części miasta skupiającej wysokie obiekty, stanowiące siedziby i przedstawicielstwa firm. Życie społeczne koncentruje się przy zabudowie śródrynkowej. Zgromadzone w pobliżu tego miejsca kościoły, klasztory, obiekty użyteczności publicznej o różnych funkcjach przerastają inne budowle i stanowią przejaw podporządkowania ludności władzy sakralnej, świeckiej oraz zademonstrowania swojej pozycji społecznej i pokazania świetności miasta. Obiekty tego rodzaju są łatwe do odnalezienia, wybijają się w panoramie miasta, mogąc stać się znakami promocyjnymi. Ukazuje to tzw. linia nieba. Charakterystyczne dla zabudowy małych miast są ich zwartość w strefie śródmiejskiej oraz zachowane przedpole widokowe dla dominant miasta. W historycznych strukturach małych miast na ogół występują podobne gabaryty zabudowy śródmiejskiej z zachowaną hierarchią akcentów wysokościowych. Cechą małych miast stało się też zjawisko dezintegracji przestrzennej i braku powiązań zabudowy historycznej ze współczesną.

Rys. 13.4.12. Sieraków. Współczesna panorama miasta od strony rzeki Warty, 2012
Fig. 13.4.12. Sieraków. The current panorama of the town from the river Warta, 2012
Źródło: Archiwum fot. autora

Rys. 13.4.13. Słupca. Współczesna panorama miasta, 2012
Fig. 13.4.13. Słupca. The current panorama of the town, 2012
Źródło: Fot. autora

Budownictwo mieszkaniowe w Słupcy największy rozwój osiągnęło w latach 1970-1990 i wiązało się z powstaniem zakładu przemysłowego WKS Mostostal, kiedy to wzrosła liczba mieszkańców. Nastąpił rozwój budownictwa spółdzielczego, komunalnego i zakładowego. Po 1991 roku następował przyrost mieszkań w ramach indywidualnego budownictwa jednorodzinnego. Nastąpił znaczny spadek, a praktycznie zahamowanie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych przez budownictwo spółdzielcze i komunalne. Od 2007 roku powstały nowe możliwości dla budownictwa jednorodzinnego. Mieszkaniowe zasoby Gminy Miejskiej Słupca można podzielić na dwie kategorie. Do pierwszej należy zaliczyć lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych, które podlegają systematycznej prywatyzacji. W większości są to lokale w średnim stanie technicznym po wykonanych licznych remontach związanych z docieplenieniem. Do drugiej kategorii należy zaliczyć lokale mieszkalne i socjalne znajdujące się w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy Miejskiej Słupca, które są w stanie technicznym zdecydowanie gorszym, a w niektórych przypadkach na granicy dopuszczalności do użytkowania. W większości wymagają kapitalnego remontu. Obiekty te znajdują się głównie w części śródmiejskiej i stanowią poważny problem dla miasta.

Ulice małych miast łączą śródmieście z terenami pozostałych dzielnic miasta. Zabudowa mieszkaniowa wzdłuż jej ciągu ma wewnętrzną przydomową zieleń, która jeszcze obecnie pełni funkcję użytkową w odróżnieniu od dużych miast. Różnorodność funkcjonalna związana z usługami o charakterze miejskim i administracją publiczną wpływa pozytywnie na rozwój tych części miejskich (rys. 13.4.14, 13.4.15). Ważną rolę odgrywa także nasycenie tej części miasta zasobami o najwyższych i wysokich wartościach kulturowych (tradycyjnych, religijnych, symbolicznych). W odróżnieniu od dużych miast dzielnice śródmiejskie nie wyludniają się niekontrolowanie przez napływ funkcji usługowych. Funkcje mieszkalne przeważają w tego typu miastach.

Rys. 13.4.14. Słupca. Historyczna śródmiejska zabudowa ulicy, 2012
Fig. 13.4.14. Słupca. Historical street building development in downtown area, 2012
Źródło: Archiwum fot. autora

Rys. 13.4.15. Oborniki Wlkp. Widok na pierzeję ulicy współcześnie, 2012
Fig. 13.4.15. Oborniki Wlkp. The present street frontage, 2012
Źródło: Archiwum fot. autora

Zabudowa miast została w drugiej połowie XX wieku zastąpiona bezstylową architekturą. Przemiany te spowodowały chaos przestrzenny i patologie społeczne pomiędzy zdewaluowanym centrum miasta a wznoszonymi nowymi budynkami na obrzeżach. Większą część zabudowy stanowią dobrze znane każdemu współczesnemu ich mieszkańcowi pozostałości poprzedniego systemu – osiedla mieszkaniowe często popeerelowskie z lat 70. w systemie prefabrykatów (rys. 13.4.19, 13.4.20), niepasujące formą i skalą zabudowy, burzące harmonię przestrzenną i kompozycję, gdzie grunt pod zabudową stanowi własność miasta, a większość mieszkań – własność prywatną mieszkańców. Taki stan rzeczy powoduje trudności z procesem rewitalizacji tych miejsc. Częstokroć w nowo powstałej architekturze brak jest nawiązania do charakteru i tożsamości miasta.

Przekształcenia przestrzeni wynikające ze współczesnych zmian gospodarczo-ekonomicznych mogą powodować niewłaściwy kierunek rozwoju miasta i wpływać na pogorszenie jego obrazu. Każdy region czy miasto przez wieki wykształciły specyficzne dla siebie cechy budownictwa, które wynikały z tradycji życia oraz czynników urbanistycznych. Po 1950 roku nastąpiło poważne obniżenie standardów budownictwa, a w dalszych latach – totalna unifikacja zabudowy oraz stagnacja rozwoju gospodarczego (rys. 13.4.16, 13.4.17, 13.4.18). Czynniki te szybko ograniczyły rozwój przestrzenny. Miasta zaczęły się zastraszająco do siebie upodabniać. Proces ten przerwał pewną ciągłość kulturową, która przez obecną wolnorynkową gospodarkę zaczyna się znowu pojawiać. Rozwój małych miast zlokalizowanych w sferze oddziaływania wielkich aglomeracji na przykładzie Obornik Wlkp. i Słupcy wiąże się z procesem suburbanizacji[131]. Zachodzi zjawisko przyciągania wielkich inwestorów budowlanych i obserwuje się wzrost sprzedaży i budowy mieszkań. Mimo prób ograniczania tempa tego procesu będzie on stale obecny w Europie. Przemawia za nim wiele czynników, jak chociażby chęć powiększenia przestrzeni życiowej czy niższe ceny gruntów na terenach podmiejskich.

Rys. 13.4.16. Sieraków. Podmiejska zabudowa jednorodzinna z lat 70. XX wieku
Fig. 13.4.16. Sieraków. Suburbansingle-family houses from the 70s twentieth century
Źródło: Dostępny w Internecie: [https://maps.google.pl/], dostęp 5.10.2014

[131] Grochowski M.: Miasteczka podmiejskie – tożsamość i rozwój. „Urbanista”, 2/2004, Warszawa 2004.

Rys. 13.4.17. Słupca. Zabudowa jednorodzinna z lat 70. XX wieku
Fig. 13.4.17. Słupca. Suburbansingle-family houses from the 70s twentieth century
Źródło: Dostępny w Internecie: [https://maps.google.pl/], dostęp 5.10.2014

Rys. 13.4.18. Oborniki Wlkp. Podmiejska zabudowa jednorodzinna z lat 70. XX wieku
Fig. 13.4.18. Oborniki Wlkp. Suburbansingle-family houses from the 70s twentieth century
Źródło: Dostępny w Internecie: [https://maps.google.pl/], dostęp 5.10.2014

Jednym z istotnych elementów działalności samorządu gminnego jest gospodarowanie posiadanym majątkiem, do którego należą również zasoby mieszkaniowe. W obecnej sytuacji finansowej polskich gmin nie jest to zadanie łatwe, z jednej strony bowiem obciążane są one coraz większą liczbą zadań, a z drugiej przekazywane z budżetu państwa środki są niewystarczające na ich pełną realizację. Z tego powodu bardzo ważne jest efektywne gospodarowanie posiadanym mieniem, które generuje zwykle koszty znacznie przekraczające przychody. Rozwiązaniem tego problemu jest zbywanie mieszkań komunalnych, a w ich miejsce budowa atrakcyjnych pod względem budynków na wynajem w formie budownictwa społecznego. Utrzymywanie mieszkań komunalnych stanowi istotne obciążenie dla budżetu gminy. Wynika to przede wszystkim ze znacznej dysproporcji pomiędzy uzyskiwanymi środkami z wynajmu tych nieruchomości a zdecydowanie wyższymi kosztami bieżącymi ich utrzymania. Niektórzy lokatorzy decydują się na wykupienie mieszkań komunalnych. Wpływa to z reguły na podniesienie standardu tych obiektów.

Rys. 13.4.19. Oborniki Wlkp. Miejska zabudowa wielorodzinna z lat 70. XX wieku z zabudową jednorodzinną z początku XXI wieku
Fig. 13.4.19. Oborniki Wlkp. Suburban multifamily houses from the 70s twentieth century and single-family houses from the beginning twenty-first century
Źródło: Dostępny w Internecie: [https://maps.google.pl/], dostęp 5.10.2014

Rys. 13.4.20. Słupca. Typowa zabudowa wielorodzinna z lat 80. XX wieku
Fig. 13.4.20. Słupca. Typical suburban multifamily houses from the 80s twentieth century
Źródło: Dostępny w Internecie: [https://maps.google.pl/], dostęp 5.10.2014

13.5. Podsumowanie i wnioski

Specyfika badanych miast wymaga analiz, którym towarzyszy rozpoznanie uwarunkowań lokalnych i urbanistycznych pod względem zachowania istniejącej struktury przestrzennej, określających dobrą kompozycję, ład przestrzenny i funkcjonalność elementów składających się na wizerunek miasta. Małe miasta, aby konkurować z większymi, powinny być jak najbardziej atrakcyjne i powinny mieć swój regionalny koloryt. Współczesna wielkość i zasięg terytorialny małych miast różni się znacznie od miast historycznych, co jest związane z policentrycznością układu struktury miejskiej, w dużym stopniu pochodnej aktywizacji przestrzeni przedmieść. Proces rozrastania się miasta jest bardzo prosty i przez to niebezpieczny. Jeżeli tylko inwestor zapewni dostęp do infrastruktury dla działki rolnej, którą szybko zmieni na budowlaną, to otrzymuje produkt cieszący się powodzeniem u indywidualnych inwestorów planujących budowę domu. Dzięki temu procesowi inwestor zwiększa również wartość posiadanego gruntu. Sąsiedztwo wielkiej aglomeracji, jak w przypadku Obornik Wlkp. i Słupcy, powoduje wzrost atrakcyjności terenów miast podmiejskich pod względem inwestycyjnym. Wraz ze wzrostem inwestycji w strefach podmiejskich zagrożona jest sfera wizualna zewnętrznej kompozycji przestrzennej miasta. Proces przemian doprowadził do dezorganizacji struktury przestrzennej miasta oraz degradacji miejsc, które dla ciągłości struktury miejskiej powinny zostać zagospodarowane.

W strukturze miasta istotne są położenie zabytkowych elementów oraz kompozycja, która decyduje o atrakcyjnym wyglądzie całego założenia przestrzen-

nego. Wpływ na wykształcenie poszczególnych struktur przestrzennych ma: sposób powiązania poszczególnych elementów struktury, wyeksponowanie walorów kulturowych i kompozycyjnych przestrzeni, kształtowanie struktur przestrzennych na zasadzie podporządkowania elementów nadrzędnym strukturom oraz atrakcyjność przestrzenna. Niestety cały czas obiekty te oraz zdegradowane tereny są zagrożone zniszczeniem przez architekturę budynków katalogowych. Prowadzi to do zatracenia historycznych i kulturowych wartości wypracowanych przez społeczeństwo w ciągu dziesiątków lat. Potrzeba przemyślanego planowania wynika z presji zagospodarowania nowych terenów miejskich ze względu na rozrastanie się miasta oraz zachowania istniejących struktur w większości przypadków istniejących i historycznych.

W toku badań nad wybranymi małymi miastami wyraźnie zarysowuje się różnica miedzy miastami zakładanymi jako prywatne a tymi zakładami jako królewskie. Prywatne były zakładane na ziemiach obfitych w bory i lasy oraz urodzajne ziemie (Sieraków). Królewskie (Oborniki WIkp., Słupca) były miastami na ważnych szlakach handlowych i obronnych ziem Rzeczypospolitej.

Przeprowadzone badania wykazały potrzebę krystalizacji tych dwóch elementów struktury miasta terenów śródmiejskich, które sprzyjają rozrostowi tkanki miejskiej i obszarów podmiejskich. Synteza badań pozwoliła na sformułowanie stwierdzeń: w celu osiągnięcia harmonijnego układu struktury miejskiej śródmieścia i przedmieścia należy skoncentrować się na zachowaniu istniejących struktur urbanistycznych, atrakcyjnych pod względem historycznym i ekonomicznym. Ważne jest także podejmowanie przedsięwzięć, które poprawią jakość życia społeczności lokalnej przez wprowadzenie funkcji usługowo-handlowych z ograniczeniem funkcji mieszkalnej, rozbudowę elementów infrastrukturalnych przyczyniających się do wzrostu więzi społeczności lokalnej. Podjęte kroki mają na celu rewitalizację przestrzeni miejskiej w celu utrzymania walorów kulturowych i historycznych decydujących o tożsamości miasta i aktywizację obszarów podmiejskich.

Dbałość o harmonię pomiędzy środowiskiem przyrodniczym a zagospodarowaniem terenu powinna sprzyjać estetyce krajobrazu, poprawieniu walorów funkcjonalnych. Powinny być podejmowane działania zwiększające świadomość ekologiczną społeczeństwa.

Niewątpliwym, lecz niewykorzystanym kapitałem zarówno gminy Sieraków, jak i innych polskich gmin jest położenie przy rzece. Warta może stanowić atrakcyjny teren turystyczny, ale także istotną arterię komunikacyjną z Poznaniem, będąc alternatywą turystyczną. Dzięki walorom środowiska naturalnego – wysokiej lesistości oraz jeziorności, Sierakowskiemu Parkowi Krajobrazowemu, Puszczy Noteckiej, Dolinie Warty, a także znacznemu pofałdowaniu powierzchni – teren gminy jest bardzo atrakcyjny dla rekreacji i turystyki. Elementy te zaczynają mieć coraz to większe znaczenie dla gospodarki. Dla Sierakowa, aspirującego do miana jednej z najważniejszych miejscowości turystycznych w Wielkopolsce czy też miejsca atrakcyjnego do zamieszkania oraz inwestowania, ma to kluczowe znaczenie.

Słupca nie ma już wielu terenów będących własnością miasta, które umożliwiałyby jego rozwój. Jednak dzięki temu będzie mogła z czasem zapewnić bardzo dobrą infrastrukturę na zagospodarowanych już obszarach.

Władztwo planistyczne w zakresie zagospodarowania przestrzennego, będące w gestii samorządu gminnego, opiera się przede wszystkim na opracowaniu dokumentów: studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji o warunkach zabudowy. Rozsądne korzystanie z tych narzędzi administracyjnych powinno przejawiać się m.in.: podziałem gminy na strefy funkcjonalno-przestrzenne, ograniczaniem rozlewania się terenów zabudowanych, tworzeniem dokumentów planistycznych obejmujących większe obszary kwartałów miejskich, preferowaniem rodzimych form architektonicznych i rodzajów zagospodarowania charakterystycznych dla obszaru gmin Sieraków i Oborniki Wielkopolskie oraz Słupca.

Bibliografia

1. Bagiński E.: Małe miasta w strukturze osiedleńczej Polski. Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej, Wrocław 1998.
2. Grochowski M.: Miasteczka podmiejskie – tożsamość i rozwój. „Urbanista”, 2/2004, Warszawa 2004.
3. Gzell S.: Małe miasta jako wzorzec dla nowej urbanistyki. „Urbanista”, 2/2004, Warszawa 2004.
4. Kachniarz T.: Zagospodarowanie przestrzenne małych miast, Warszawa 1993.
5. Kwiatek J., Lijewski T.: Leksykon Miast Polskich. Muza SA, Warszawa 1988.
6. Münch H.: Geneza rozplanowania miast wielkopolskich XIII – XIV wieku. Polska Akademia Umiejętności, Kraków 1946.
7. Tłoczek F.I.: Miasteczka rolnicze w Wielkopolsce, Warszawa 1955.
8. Zaniewska H.: Miasteczka Wielkopolski w przededniu przystąpienia do Unii Europejskiej, Przegląd Zachodni, nr 3, Poznań 2004.
9. Heffner K. (red.): Małe miasta a rozwój lokalny i regionalny. Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej, Katowice 2005.

PRZEKSZTAŁCENIA STRUKTUR MIESZKALNYCH W MAŁYCH MIASTACH WIELKOPOLSKI – WYZWANIA I ZAGROŻENIA

Streszczenie

Rozdział dotyczy zagadnień krystalizacji przestrzeni na podstawie relacji śródmieścia i przedmieścia miast. Miasta Wielkopolski ze względu na swoje uwarunkowania historyczne i charakter mają unikalne fizjonomię i krajobraz. Wpłynęło to na ich tożsamość, odmienność i rozpoznawalność wśród mieszkańców. Największe znaczenie w ich strukturze urbanistycznej mają relacje śródmieścia z przedmieściem. Relacje te są istotnym elementem w tworzeniu struktury przestrzennej. Procesy gwałtownej i chaotycznej urbanizacji powodują zagrożenie sfery wizualnej i kompozycji przestrzennej miasta. Zagrożone w ten sposób są historyczno-kulturowe ciągi urbanistyczne miasta. Proces ten jest spowodowany słabą kontrolą władz miejskich nad zagospodarowaniem przestrzeni.

Wraz ze wzrostem wielorakich inwestycji w strefach podmiejskich zagrożona jest sfera wizualna zewnętrznej kompozycji przestrzennej miasta. Proces przemian gospodarczych doprowadził do dezorganizacji struktury przestrzennej miasta oraz degradacji miejsc, które dla ciągłości struktury miejskiej powinny zostać zagospodarowane. Badania ogniskują się wokół małych miast mających historyczne tradycje lokacji na prawach miejskich, co odzwierciedlają ich układy przestrzenne i położenie fizjonomiczne w krajobrazie.

TRANSFORMATION OF RESIDENTIAL STRUCTURES IN THE SMALL TOWNS OF WIELKOPOLSKA – CHALLENGES AND THREATS

Abstract

The work addresses matters of crystallization space on the basis of relationship of downtown and the suburbs small towns.Towns of Wielkopolska region due to their historical determinants and character,have a uniquephysiognomy and landscape. This influenced their identity, difference and recognition among residents.The most important in their urban structure have relationships with the suburb of the downtown. These relationships are an important element in the creation of spatial structure. Processes violent and disorganized urbanization threaten to sphere visual and spatial composition of the city. At risk of in this way are historical and cultural city urban strings. This proces is caused by the poor control of the municipal government of the land development.

With the growth of multi-pleinvestment in suburban are as, is threatenedsphere of external visual spatial composition of the city.The process of economic transformation has led to the disorganization of the spatial structure of the city and the degradation of the places that the continuity of the urban structure should be developed.The study concentrated around the small town swith historical traditions of the rights of urban locations, which reflect their spatial lay out and physiognomic position in the landscape.

Wydano za zgodą
Rektora Politechniki Śląskiej

WYDAWNICTWO
POLITECHNIKI ŚLĄSKIEJ
ul. Akademicka 5, 44-100 Gliwice
tel. (32) 237-13-81, faks (32) 237-15-02
www.wydawnictwopolitechniki.pl

Sprzedaż i Marketing
tel. (32) 237-18-48
wydawnictwo_mark@polsl.pl

Nakł. 70 + 45	Ark. wyd. 18	Ark. druk. 12,625	Papier offset 70x100, 80 g

Wydrukowano w Zakładzie Graficznym Politechniki Śląskiej w Gliwicach, ul. Łużycka 24
zam.