

PRZEGLĄD PLANISTY

CZASOPISMO STUDENTÓW
GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ



AKADEMICKIE KOŁO NAUKOWE GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ
UNIWERSYTET IM. ADAMA MICKIEWICZA W POZNANIU
NUMER 5 (2020)



WIELORODZINNE
BUDOWNICTWO
MIESZKANIOWE



OFERTA KSZTAŁCENIA WYDZIAŁU GEOGRAFII SPOŁECZNO-EKONOMICZNEJ I GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ



ZINTEGROWANE PLANOWANIE ROZWOJU

Studia inżynierskie

Pierwszy kierunek w Polsce

Pierwszy tego rodzaju kierunek studiów w Polsce, stanowiący odpowiedź na zmiany prawne w zakresie **zarządzania strategicznego procesami społeczno-gospodarczymi i planowania przestrzennego**. Stwarza on możliwość przygotowania nowych kadr na potrzeby administracji oraz instytucji zajmujących się problematyką zintegrowanego planowania rozwoju.



GEOANALIZA SPOŁECZNO- EKONOMICZNA*

Studia licencjackie

Nowa specjalność kier. geografia

Nowa specjalność geoanaliza społeczno-ekonomiczna na kierunku geografia oferuje nabycie **unikalnych umiejętności geoanalitycznych w zakresie zjawisk społeczno-ekonomicznych** wraz z możliwością uczestniczenia w zajęciach przygotowujących do wykonywania zawodu nauczyciela przyrody lub geografii w szkole podstawowej, zgodnie z obowiązującymi standardami kształcenia.



GOSPODARKA PRZESTRZENNA

Studia licencjackie, inżynierskie i magisterskie

I miejsce w rankingu Perspektyw 2017

Kierunek istnieje na UAM w Poznaniu od 1990 roku, ma charakter interdyscyplinarny, korzystający z dorobku wielu nauk, w tym m. in. **geografii, ekonomii, urbanistyki i planowania przestrzennego czy zarządzania jednostkami samorządu terytorialnego**. Wiedza i kompetencje zdobyte podczas studiów pozwalają absolwentom podejmować zatrudnienie w urzędach, pracowniach projektowych czy też firmach konsultingowych.

*Kierunek realizowany na Wydziale Nauk Geograficznych i Geologicznych



Przegląd Planisty

CZASOPISMO STUDENTÓW
GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ

NUMER 5 (2020)



Redaktor Naczelna:

Martyna Ratajczak

Opracowanie redakcyjne:

Damian Bojarski, Nicole Gramza, Patryk Kaczmarek,
Mariusz Roszyk, Jakub Suliga, Dawid Szymczak,
Sylwia Strzelczyk

Rada Naukowa:

prof. dr hab. Paweł Churski
prof. dr hab. Tadeusz Stryjakiewicz
prof. UAM dr hab. inż. Sylwia Staszewska
dr inż. Przemysław Ciesiołka
dr Łukasz Mikuła

Recenzenci:

prof. UAM dr hab. Anna Kołodziejczak,
prof. UAM dr hab. Adam Radziński,
dr inż. Przemysław Ciesiołka, dr inż. Bartosz Wojtyra,
dr Katarzyna Kulczyńska, dr Cezary Mądry,
dr Robert Perdał, mgr inż. arch. Anna Sieniecka

Projekt okładki: Karolina Stolarska, Bogdan Hrynkiewicz

Autor zdjęcia na okładce: Magdalena Zielińska

Czasopismo jest finansowane przez
Wydział Geografii Społeczno-Ekonomicznej
i Gospodarki Przestrzennej
Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu

Akademickie Koło Naukowe Gospodarki Przestrzennej UAM
Wydział Geografii Społeczno-Ekonomicznej
i Gospodarki Przestrzennej
Uniwersytet im. Adama Mickiewicza w Poznaniu
ul. Bogumiła Krygowskiego 10, 61-680 Poznań
Pokój L108
e-mail: akngp.redakcja@gmail.com

Patroni:

Stowarzyszenie Inwestycje dla Poznania
Towarzystwo Urbanistów Polskich Oddział w Poznaniu
URBANISTYKA.INFO
URBNEWS

Copyright © WGSEiGP UAM, Poznań 2020

ISSN 2544-7912

Przygotowanie do druku:

Bogucki Wydawnictwo Naukowe
ul. Górna Wilda 90, 61-576 Poznań
tel. +48 61 833 65 80
e-mail: biuro@bogucki.com.pl

Druk:

CER Druk

Wytyczne dla autorów

Tekst

Tekst należy przygotować w edytorze MS Word. Czcionka Times New Roman 12 pkt, odstęp 1,5 wiersza. Marginesy standardowe. Artykuł powinien zajmować **maksymalnie 3 strony**, a na każdą rycinę należy odliczyć 1/3 strony tekstu. Tekst musi być poprzedzony danymi autora obejmującymi:

- imię i nazwisko oraz afiliację (czcionka Times New Roman 12 pkt, bold),
- tytuł artykułu (czcionka Times New Roman 14 pkt, bold),
- notkę biograficzną autora i dane kontaktowe (czcionka Times New Roman 12 pkt, bold).

Artykuł powinien mieć **czytelną strukturę**, na którą składa się: wprowadzenie, zasadnicza część tekstu (możliwy podział na podrozdziały) i podsumowanie.

Literatura

Literatura (umieszczona w kolejności alfabetycznej na końcu artykułu) powinna obejmować jedynie pozycje, na które powołano się w tekście i być zestawiona według następującego schematu:

- Artykuł w czasopiśmie:
Chojnicki Z., Czyż T. 2003. Polska na ścieżce rozwoju gospodarki opartej na wiedzy. Podejście regionalne. Przegląd Geograficzny, 75: 23–29.
- Rozdział w pracy zbiorowej:
Parysek J., Ratajczak W. 2002. Analiza składowych głównych, jej korzyści i ograniczenia z punktu widzenia badań geograficznych. [W:] H. Rogacki (red.), Możliwości i ograniczenia

zastosowania metod badawczych w geografii i gospodarce przestrzennej. Bogucki Wyd. Nauk., Poznań, s. 61–73.

- Publikacja książkowa:
Kaczmarek T. 1996. Rola funkcji administracyjnych w rozwoju średnich miast Wielkopolski. Bogucki Wyd. Nauk., Poznań.
- Strony internetowe:
<http://www.poznan.pl/> (dostęp: 1.01.2018)
Sposób cytowania literatury w tekście: (Chojnicki, Czyż 2003), (Parysek, Ratajczak 2002), (Kaczmarek 1996).
Cytowanie stron internetowych tylko w przypisie dolnym: <http://www.poznan.pl/> (dostęp: 1.01.2018)

Tabele

- Tabele powinny posiadać związłą główkę.
- Tytuł tabeli (oznaczony jako Tabela) należy umieścić nad tabelą, a źródło pod tabelą.

Ryciny

- Przygotowane w programach MS Excel, MS Word, Corel Draw. Należy dostarczyć w formacie programu, w którym zostały przygotowane. Rycin w programie Corel Draw nie należy zapisywać jako *.tif lub *.jpg.
- Ryciny skanowane należy zapisać w formacie *.tif lub *.jpg w rozdzielczości minimum 300 dpi.
- Ryciny w innych programach należy wyeksportować, najlepiej do formatu *.wmf, *.emf lub *.eps, jeżeli nie jest to możliwe, to jako *.tif lub *.jpg w rozdzielczości minimum 300 dpi.
- Podpis do rycin (oznaczony jako Ryc.) należy umieścić pod ryciną.
- Wszystkie ryciny (oraz fotografie) powinny być przesłane w wersji czarno-białej.

Od Redakcji

Szanowni Państwo, z przyjemnością zapraszam do lektury kolejnego numeru czasopisma „Przegląd Planisty”, poświęconego wielorodzinnemu budownictwu mieszkaniowemu. W Polsce ów typ budownictwa jest wszechobecny – dla ponad połowy Polaków jest to miejsce zamieszkania¹. Znaczna większość tzw. „bloków z wielkiej płyty” to sypialnie dużych miast oraz uzupełnienie krajobrazu miast średnich i małych. Są pozostałością po minionej epoce, w której rozwój mieszkalnictwa wymuszony był złą sytuacją mieszkaniową. Temat ten porusza w swoim artykule prof. Ewa Szafrąska z Uniwersytetu Łódzkiego, która dokonała obszernej analizy rozwoju wielorodzinnej zabudowy osiedlowej w Polsce w okresie PRL. Z kolei problematykę nowoczesnych, przyszłościowych osiedli ekologicznych w Polsce podejmuje Jakub Kaczorowski, przytaczając przykłady realizacji tej idei m.in. w Warszawie.

Do osiedli powstałych w tym okresie nawiązuje także inż. Patryk Kaczmarek w tekście o grodzonych ogródkach i przyblokowej zieleni na poznańskich osiedlach blokowych. Rozważaniom poddano półprywatne przestrzenie oraz zasadność ich istnienia, a także negatywne aspekty funkcjonowania tej formy zieleni. Do przeszłości cofa się również Karolina Andrzejczak, dokonując porównania różnych form zabudowy wielorodzinnej w rosyjskim Kaliningradzie. Prześledziła ona rozwój mieszkalnictwa w zależności od panującego sekretarza partii, co przełożyło się na nazewnictwo poszczególnego typu budynków.

W numerze poruszony został również problem powstających osiedli socjalnych na przykładzie Warszawy. Inż. Michał Jacewicz opisał błędy w planowaniu, lokalizowaniu oraz myśleniu o tego typu osiedlach, które nie pełnią



funkcji „trampoliny” do wyjścia z problemów społecznych.

Nie brakuje tematów dotyczących kształtowania współczesnej zabudowy wielorodzinnej w Polsce. Wywiadu do tego numeru udzieliła mgr Marta Mnich, architektka, współprojektantka modelowego osiedla Nowe Żerniki we Wrocławiu. Przykład ten pokazuje, że instytucje publiczne, architekci oraz deweloperzy mogą ze sobą współpracować, zamiast walczyć, ponieważ efekty tej współpracy są korzystne dla wszystkich uczestników przestrzeni. W numerze pojawia się również artykuł studentów kierunku zintegrowane planowanie rozwoju, którzy dokonali analizy kierunków rozwoju zabudowy wielorodzinnej w Gdyni. Poza kształtem zabudowy zanalizowano też przyczyny rozwoju poszczególnych dzielnic względem innych, niedążących do zwiększania liczby mieszkańców.

Bloki są istotną częścią krajobrazu nie tylko w miastach. Także na obszarach wiejskich wznoszono niewielkie osiedla lub pojedyncze budynki wielorodzinne. Na specyfikę tego typu obszarów zwraca uwagę inż. Krystian Koliński w artykule o popegeerowskich osiedlach na przykładzie gminy Gołańcz. Prezentuje on opinie mieszkańców odnoszące się do zakresu obowiązków oraz podmiotów, które mogłyby być za nie odpowiedzialne.

Z kolei mgr Edwin Olczak w swoim tekście o latarnikach społecznych na obszarach rewitalizowanych w Łodzi ukazuje problemy z poszczególnymi grupami mieszkańców oraz miejscami ich zamieszkania. Udowadnia on, że działalność społeczników jest niezwykle ważna w procesach rewitalizacji miasta, które obejmują nie tylko budynki i osiedla, ale przede wszystkim społeczność.

Numer zamyka tradycyjnie artykuł jednego z członków Towarzystwa Urbanistów Polskich oraz przedsiębiorcy mgr. Filipa Koczorowskiego. Autor podejmuje rozważania o rolach osób zaangażowanych w powstawanie osiedli oraz „granicy” między urbanistą a deweloperem. Jako modelowy przykład podaje wypracowany wspólnie projekt osiedla z zabudową wielorodzinną w podpoznańskim Skórzewie.

Za współpracę przy tworzeniu piątego już numeru „Przeglądu Planisty” dziękuję całej redakcji, autorom artykułów, recenzentom, Radzie Naukowej oraz różnym instytucjom, a pozostałym członkom Akademickiego Koła Naukowego Gospodarki Przestrzennej za wsparcie na różnych etapach powstawania numeru.

Redaktor Naczelna
Martyna Ratajczak

¹ <https://www.forbes.pl/wiadomosci/wie-cej-polakow-mieszka-w-mieszkaniach-czy-w-domach/qf7q1k7> (dostęp: 12.12.2019)

Ewa Szafrńska

Od osiedla społecznego do wielkiego osiedla mieszkaniowego – ewolucja wielorodzinnej zabudowy osiedlowej w Polsce w latach 1945–1990¹

prof. UŁ dr hab. Ewa Szafrńska, Zakład Geografii Miast Wydziału Nauk Geograficznych, Uniwersytet Łódzki, ewa.szafranska@geo.uni.lodz.pl

Wprowadzenie

W Polsce, podobnie jak w innych krajach Europy Środkowo-Wschodniej, w drugiej połowie XX wieku rozwój mieszkalnictwa wielorodzinnego odbywał się niemal wyłącznie w oparciu o budowę wielkich modernistycznych osiedli mieszkaniowych o zunifikowanej zabudowie blokowej, w języku potocznym i w literaturze naukowej określanych też „blokowiskami” (Borowik 2003, 2007) lub „osiedlami z wielkiej płyty” (Rembarz 2010).¹

Era budowy tych osiedli, które początkowo charakteryzowały się niewielką, a z czasem coraz większą skalą, rozpoczęła się w miastach polskich w końcu lat 50. i trwała do początku lat 90. XX wieku, czyli do końca panowania ustroju socjalistycznego. Wcześniej, bezpośrednio po II wojnie światowej (do końca lat 40.), rozwój budownictwa mieszkaniowego w Polsce opierał się na dokonaniach i doświadczeniach architektów działających w okresie międzywojennym i opracowanej przez nich koncepcji osiedla społecznego (Tokajuk 2007). Koncepcja ta rozwijana w naszym kraju w latach 30. i 40. XX wieku głównie przez Helenę i Szymona Syrkusów oraz Barbarę Brukalską narodziła się w okresie fascynacji modernizmem w architekturze i urbanistyce oraz rozkwitu prospołecznych ideologii zamieszkiwania, jak również z konieczności poszukiwania nowych rozwiązań w budownic-

twie mieszkaniowym w związku z panującym kryzysem ekonomicznym. Jej źródła upatruje się w idei „miast ogrodów” E. Howarda, „jednostki sąsiedzkiej” C.A. Perry’ego, a także postulatach architektury i urbanistyki wyłożonych w programach szkoły Bauhaus i projektach produkowania mieszkań na masową skalę W. Gropiusa oraz w pracach środowiska CIAM², których efektem był dokument programowy z 1933 roku znany jako Karta Ateńska.

Założenia koncepcji osiedla społecznego, mimo że narodziły się w innych warunkach ustrojowych, dobrze wpisywały się w zasady powojennego egalitaryzmu, ponieważ – jak pisał Grudziński (1999): „ujednolicony standard zabudowy i zasiedlanie nowych zespołów przez rodziny należące do różnych środowisk miały doprowadzić do przełamania barier istniejących między poszczególnymi grupami społecznymi, a tym samym do integracji społeczeństwa”. Mimo to już na przełomie lat 40. i 50. idea osiedla społecznego została politycznie zanegowana³ na rzecz so-

cializmu (realizmu socjalistycznego)⁴, który w latach 1949–1956 stał się nie tylko w Polsce, lecz we wszystkich krajach socjalistycznych, obowiązująca doktryna urbanistyczno-architektoniczna⁵.

Powrót do idei budownictwa osiedlowego, który nastąpił w drugiej połowie lat 50. XX wieku wraz z odrzuceniem doktryny socrealizmu, był wynikiem z jednej strony nawiązania do przedwojennej polskiej myśli urbanistycznej, z drugiej zaś zainteresowania architekturą zachodnioeuropejską, w której modernizm osiągał w tym okresie szczyt rozwoju (Motak 2012). Najważniejszym jednak czynnikiem była niska efektywność ekonomiczna systemu budownictwa socjalistycznego oraz potrzeba budowania mieszkań w szybszym niż dotychczas tempie i w sposób bardziej oszczędny.

nie na grunt warszawski izolacjonistycznych koncepcji anglosaskiej jednostki sąsiedzkiej” (Syrkus 1976).

⁴ Socrealizm (realizm socjalistyczny) jako styl w architekturze obowiązywał w ZSRR od 1934 roku, a w pozostałych krajach socjalistycznych od lat 40. XX wieku. Architektura socrealizmu, zgodnie z naczelnym hasłem głoszonym w oficjalnej propagandzie przez twórców tej doktryny, miała być „socjalistyczna w treści i narodowa w formie” (Pawłowska 1996).

⁵ W Polsce do największych zespołów urbanistycznych wybudowanych w tym okresie należą projektowane jako samodzielne „miasta socjalistyczne” Nowa Huta (Osiedla A, B, C, D) oraz Nowe Tychy (osiedla A i B), a także Marszałkowska Dzielnica Mieszkaniowa w Warszawie (Basista 2001).

¹ Artykuł opracowany na podstawie Szafrńska (2016).

² Congrès Internationaux d'Architecture Moderne to międzynarodowa organizacja architektów modernistycznych utworzona w celu konsolidacji i wzajemnej konsultacji środowiska propagującego rozwój architektury współczesnej. Powstała w 1928 roku na jako przejaw nowego trendu w architekturze i sztuce, jakim był modernizm. W ramach jej działalności zorganizowano 10 zjazdów, które odbywały się nieregularnie do 1956 roku.

³ Głównym zarzutem pod adresem projektantów osiedli społecznych w Warszawie było „bezkrtyczne przenosze-

Odrzucając doktrynę socrealizmu⁶, wprowadzono tym samym przyjęte w nowoczesnej urbanistyce zasady funkcjonalnego strefowania miasta, którego jednym z ważnych elementów miało stać się miejskie osiedle mieszkaniowe o budowie wewnętrznej zachowującej prawidłowości jednostki sąsiedzkiej (Kotarbiński 1967).

Koncepcja osiedla społecznego

Głównymi teoretykami koncepcji osiedla społecznego byli architekci H. i Sz. Syrkusowie oraz B. Brukalska⁷, autorka wydanej w 1948 roku pracy pt. „Zasady społecznego projektowania osiedli mieszkaniowych”. Koncepcja ta opierała się na dwóch zasadniczych wzajemnie ze sobą powiązanych ideach: ekonomicznej, polegającej na poszukiwaniu taniego sposobu



Fot. Przemysław Turlej

⁶ Po okresie stalinizmu architektura socrealizmu została potępiona. Obecnie jednak, jak pisze Basista (2001, s. 27): „oceniamy ją nieco łagodniej, ponieważ [...] pod kilkoma względami osiedla i budynki pochodzące z wczesnych lat 50. przewyższają efekty późniejszej działalności budowlanej [...]. Po pierwsze był to ostatni okres, w którym preferowano zabudowę obrzeżną, dzięki której ulica pozostawała wciąż ulicą, a zespoły budynków tworzyły zamknięte wnętrza [...], po drugie nie było jeszcze nacisków, by budynki bezwindowe posiadały aż pięć kondygnacji [...]. Po trzecie niższą zabudowę wieńczono spadzistymi dachami [...], po czwarte były to lata lepszej jakości rzemiosła i tradycyjnych materiałów budowlanych [...], po piąte pierwsze osiedla projektowano i budowano wraz z pełną infrastrukturą społeczną: szkołami, przedszkolami, żłobkami, zakładano sklepy i kina”.

⁷ Pomiędzy poglądami B. Brukalskiej a H. Syrkusa istniały pewne różnice w proponowanym sposobie zaspokajania różnych potrzeb mieszkańców (od kolektywizmu do indywidualizmu). O ile bowiem H. Syrkus szukała uśrednionej formy zaspokajania potrzeb i mówiła o tzw. wysośrodkowanej potrzebie masowej, to B. Brukalska nawoływała do pozostawiania mieszkańcom jak największej przestrzeni prywatnej, intymności i swobody oraz zachowania równowagi pomiędzy zaspokajaniem potrzeb zbiorowych i jednostkowych (Borowik 2003).

zwiększenia zasobów mieszkaniowych, oraz społecznej, związanej z wyznaczaniem ram przestrzennego współżycia zbiorowego mieszkańców jednostki osiedlowej (Misiak 1993). Jej autorzy podobnie jak w koncepcjach niemieckich zakładali budowę „mieszkań społecznie najpotrzebniejszych” (inaczej „mieszkań minimalnych”), czyli mieszkań spełniających podstawowe standardy powierzchniowo-instalacyjne, a równocześnie możliwych do utrzymania przez nisko uposażoną ludność robotniczą⁸ (Goldzamt 1971). Tym, co odróżniało polskie koncepcje osiedla społecznego od ich niemieckich wzorców szkoły Bauhausu, była niechęć do sztywnych i schematycznych rozwiązań przestrzennych w formie zabudowy liniowej (w postaci równoległe ustawionych budynków mieszkalnych). Stosując się do wytycznych Karty Ateńskiej, polscy architekci poszukiwali takiej formy zabudowy, która umożliwiłaby indywidualizowanie poszczególnych sekcji osiedla (Goldzamt 1971).

⁸ Wielkość tych mieszkań miała się zmieniać w czasie i być uzależniona od aktualnej kondycji ekonomicznej grup będących adresatami tego typu zabudowy.

Minimalizacja powierzchni mieszkań i redukcja niektórych ich funkcji, pozwalające na obniżenie czynszów, miały być rekompensowane przez rozbudowę obiektów usługowych nazywanych urządzeniami społecznymi. Przykładem takich urządzeń kompensujących braki mieszkania były świetlice, biblioteki, jadalnie (Brukalska 1948). Równocześnie rozwinięta sfera usług zbiorowych miała przyczynić się do wytwarzania więzi społecznych w środowisku zamieszkania. Jak podaje Goldzamt (1971), realizacja niektórych funkcji mieszkania w sferze usług zbiorowych była jednak podyktowana głównie wymogami ekonomicznymi, a w mniejszym stopniu przekonaniem o wyższości życia kolektywnego nad indywidualnym.

Ten ostatni pogląd, który przyświecał koncepcjom rozwijanym w tym okresie w radzieckiej myśli urbanistycznej, znalazł jednak wyraz w opracowaniu H. i S. Syrkusów z 1940 roku pt. „Obsługa społeczna jako czynnik kształtujący osiedle”, w którym podkreślano m.in. anachronizm pracy kobiety w indywidualnym gospodarstwie domowym i konieczność zapewnienia w miejscu zamieszkania takich urządzeń społecznych, które tę pracę po-

zwolą zminimalizować (Goldzamta 1971).

Według Brukalskiej (1948) miasto powinno tworzyć układ hierarchiczny wywodzący się z hierarchii określonych potrzeb mieszkańców i składać z następujących jednostek: a) mieszkanie rodzinne, b) dom zbiorowy dla 100–150 osób, c) kolonia tworzona przez 200–250 mieszkań i zamieszkiwana przez około 800 osób, d) osiedle (ok. 5 tys. osób) składające się z 5–6 kolonii, e) dzielnica mieszkaniowa (25–40 tys. osób)⁹. Kolonie miały charakteryzować się silną więzią społeczną między najbliższymi sąsiadami, ale podstawowym terenem życia sąsiedzkiego miało być osiedle.

W związku z tym, że głównym adresem tej koncepcji była ludność robotnicza, której nie stać było na samodzielne finansowanie tak wyposażonego lokum, idei osiedla społecznego towarzyszył rozwój stosunkowo mało popularnej jeszcze spółdzielczości mieszkaniowej¹⁰. Do postulatów zawartych w dorobku polskich architektów, które przesądziły o charakterze polskiej spółdzielczości mieszkaniowej w tym okresie, należały: postulat finansowego i organizacyjnego uczestnictwa państwa w rozwoju mieszkalnictwa dla uboższych warstw społecznych, przekonanie, że mieszkania nie należy traktować jako towaru, ponieważ zaspokaja ono jedną z podstawowych potrzeb człowieka, postulat, że miasta powinny być rozbudowywane planowo, że powinny w nich powstawać samowystarczalne kolonie osiedlowe z odpowiednią ilością zieleni oraz że w budowie domów powinny być zastosowane możliwie

wysokie standardy higieny (co, ciepła woda, węzeł sanitarny w mieszkaniu). W celu zapewnienia maksymalnie dużej liczby mieszkań po przystępnych cenach określono kategorię mieszkania społecznie najpotrzebniejszego, przyjmując, że jest to lokum o powierzchni 28–45 m² dla rodziny 3–5-osobowej. Uważano także, że osiedla powinny być wyposażone we wszystkie urządzenia użyteczności publicznej, umożliwiające realizację potrzeb i służące integracji mieszkańców. Właścicielem gruntów, na których budowane są osiedla, powinno być państwo lub władze miejskie (Peisert 2009).

Proponowana przez polskich architektów koncepcja „osiedla społecznego”, obok koncepcji jednostki sąsiedzkiej C.A. Perry’ego oraz niemieckiej idei masowej budowy mieszkań najmniejszych utrzymanych w duchu minimum egzystencjalnego, stała się według Goldzamta (1971) jednym z najważniejszych źródeł inspiracji dla powojennego budownictwa mieszkaniowego w Polsce oraz w innych krajach socjalistycznych.

Rozwój i ewolucja wielkich osiedli mieszkaniowych w Polsce

Rozpoczęty w końcu lat 50. XX wieku i trwający blisko 40 lat okres wznoszenia najpierw niewielkich, a z czasem coraz większych osiedli mieszkaniowych, dzieli się na kilka zasadniczych etapów (Kiciński 2004, Tokajuk 2007, Wojtkun 2008)¹¹. I mimo że poszczególne osiedla powstające w tych etapach różniły się między sobą, to centralne planowanie oraz ogólnie narzucane normatywy sprawiały, że miały wiele cech wspólnych. W całym tym okresie na skutek czynników ustrojowych wielorodzinne budownictwo mieszkaniowe pozostawało wyłączną domeną sektora publicznego. Od 1956 roku¹² jego

realizacja pozostawała w gestii trzech inwestorów: rad narodowych (budownictwo tzw. kwaterunkowe), zakładów pracy i reaktywowanych wówczas spółdzielni mieszkaniowych, które z czasem stały się największym „budowniczym” osiedli mieszkaniowych. Reaktywacja spółdzielczości mieszkaniowej, której tradycje sięgały lat przedwojennych, była jednak pozorna, ponieważ tak jak cały ruch spółdzielczy, tak i spółdzielnie mieszkaniowe były w gruncie rzeczy ciałem publicznym – jak podaje Basista (2001) – „parapaństwowym”, podległym ogólnym decyzjom i centralnie sterowanej polityce mieszkaniowej.

Głównym instrumentem polityki mieszkaniowej w Polsce okresu realnego socjalizmu były tzw. normatywy mieszkaniowe, szczegółowe zasady dotyczące wielkości i struktury mieszkań projektowanych w budynkach wielorodzinnych. Pierwszy powojenny normatyw określony został przez ustawę o normach i standardach budowlanych wprowadzoną w życie w 1947 roku (Wilczek 2010). Ustawa ta, jak podaje Basista (2001, s. 31), określając „minimalny i maksymalny poziom zaspokojenia potrzeb w zakresie przestrzeni mieszkalnej i użytkowej [...] miała chronić nie tylko interesy obywateli poprzez zagwarantowanie im minimum powierzchni mieszkaniowej, lecz również, poprzez określenie maksimum, interes państwa, które było stroną bezpośrednio zaangażowaną w proces budowy mieszkań”. Normatywy te do końca obowiązywania (uchylono je w 1988 roku) kilkakrotnie ulegały modyfikacjom w zależności od sytuacji gospodarczej i polityki mieszkaniowej państwa (por. Wilczek 2010). Zasady określone w normatywie zawierały kilka typów mieszkań przeznaczonych dla rodzin o określonej strukturze i liczbie osób w gospodarstwie domowym (tab. 1). Ich projektowanie zostało oparte na przeciętnym standardzie określonym powierzchnią mieszkalną i powierzchnią użytkową przeznaczoną dla jednej osoby. W 1947

⁹ W okresie powojennym wielkości strukturalnych jednostek oparte na zasadach opracowanych przez B. Brukalską określano ogólnokrajowymi normami projektowania i modyfikowano w zależności od potrzeb oraz od skali określonego przedsięwzięcia (osiedle np. mogło liczyć nawet 20 tys. mieszkańców) (Wojtkun 2012).

¹⁰ Za właściwego twórcę ideologicznych podstaw spółdzielczości uważa się utopijnego socjalistę Roberta Owena, który uważał, że drogą do naprawy społeczeństwa jest likwidacja kategorii zysku, która jest przyczyną kryzysu kapitalizmu, ale też niesprawiedliwością samą w sobie (Peisert 2009).

¹¹ W literaturze przedmiotu spotyka się różną periodyzację rozwoju wielorodzinnego budownictwa osiedlowego w Polsce (por. Kiciński 2004, Tokajuk 2007, Wojtkun 2008).

¹² W latach 1949–1956 jedynym inwestorem w wielorodzinnym budownictwie mieszkaniowym był Zakład Osiedli Ro-

botnicznych z tzw. dyrekcjami terenowymi i branżowymi, które w 1956 roku podporządkowane zostały radom narodowym (Basista 2001).

Tabela 1. Normatywne wielkości mieszkań w Polsce latach 1947–1988^a

Liczba osób w gospodarstwie domowym	Rok							
	1947		1951		1959		1974	
	liczba izb	p.u. w m ²	typ lokalu	p.u. w m ²	typ lokalu	p.u. w m ²	typ lokalu	p.u. w m ²
1			P	16–21	M1	17–20	M1	25–28
2	1–1,5	22	PK	24–30	M2	24–30	M2	30–35/36
3	2	35	2PK	30,5–39	M3	33–38	M3	44–48/52
4	2,5–3	41	2PK	41–50	M4	42–48	M4	56–61/63
5	3–3,5	48	3PK	50,5–56,5	M5	51–57	M5	65–70/73
6			3PK/4PK	59–69	M6	59–65		
7	4	58					M6/7	75–85
8			4PK/5PK	70–80	M7	67–71		

^aOstatni normatyw uchwalony w 1974 roku obowiązywał aż do 1988 roku; p.u. – powierzchnia użytkowa.

Źródło: Wileczek (2010).

roku wielkości te wynosiły odpowiednio 7 i 11 m², co – biorąc pod uwagę ówczesną bardzo złą sytuację mieszkaniową w Polsce – stanowiło relatywnie wysoki standard mieszkaniowy¹³ (por. Tokajuk 2007, Wojtkun 2008).

Równoległe z ewolucją normatywu mieszkaniowego zmianom ulegały też tzw. normatywy urbanistyczne, czyli przepisy określające zasady projektowania zespołów mieszkaniowych, które determinowały sposób ich zabudowy i wykorzystania terenu, a także wymagany program usług towarzyszących (Tokajuk 2007).

Lata 1956–1970

Osiedla budowane w pierwszym okresie rozwoju tej formy zabudowy w Polsce, czyli w końcu lat 50. i na początku lat 60. XX wieku, charakteryzowały się niewielką w stosunku do budowanych w kolejnych latach skalą urbanistyczną. W ich projektowaniu nawiązywano do koncepcji jednostki sąsiedzkiej oraz miast ogrodów, a także do rozwiązań architektoniczno-urbanistycznych przyjętych w tym czasie w Szwecji i Wielkiej Brytanii (Kiciński 2004). Spórą część budowanych wówczas osiedli

charakteryzowała kameralna skala wewnątrz i umiarkowana wysokość zabudowy (Kaczmarek 1996, Trybuś 2011). Do początku lat 60. budynki na osiedlach wznoszone były w technologii mieszanej – z użyciem materiałów tradycyjnych (cegła) i z niewielkim udziałem elementów prefabrykowanych. W rozwiązaniach budynków najczęściej spotykany był tzw. układ punktowy (Tokajuk 2007). Osiedla te często lokalizowane były w bliskim sąsiedztwie zwartej zabudowy śródmiejskiej. Ich dobre wyposażenie w usługi podstawowe i tereny zieleni sprawiło, że zapewniały one mieszkańcom wysoki jak na owe czasy standard warunków zamieszkania. Jak podaje Trybuś (2011), wiele osiedli w Warszawie, których budowę rozpoczęto w tym okresie (i kontynuowano w początkach lat 60.), np. Bielany, Rakowiec, Sady Żoliborskie, Zatrasię, uważanych było za „dobry adres”. Co więcej, często projektowane były z uwzględnieniem kontekstu przestrzennego. Przykładem takiego dobrego wkomponowania w zastane otoczenie jest projektowana w końcu lat 1950. budowana od 1960 roku najstarsza część osiedla Sady Żoliborskie¹⁴ w Warszawie. Do innych wiodących rozwiązań tego okresu, w których odzwierciedlenie znalazły skandynawskie pryncypia architektoniczne, należą Wzgórza Krzesławickie w Krakowie oraz Wzgórza Redłowskie w Gdyni.

¹⁴ Osiedle Sady Żoliborskie budowane było w okresie kilkunastu lat (1960–1975) i stopniowo wraz z budową kolejnych kolonii zatracalo swój pierwotny unikatowy charakter urbanistyczno-architektoniczny.

Dobrym przykładem osiedla z tego czasu jest także osiedle im. A. Mickiewicza w Lublinie.

Począwszy od lat 60. minionego stulecia, na skutek wdrożenia polityki oszczędności¹⁵, warunki zamieszkania oferowane w nowo budowanych osiedlach stopniowo zaczęły ulegać pogorszeniu. Był to wynik nasilenia działań mających na celu radykalne potanie mieszkalnictwa, a jednocześnie zwiększenie liczby oddawanych do użytku mieszkań, ponieważ dynamika ich przyrostu w Polsce do 1960 roku nie zaspokajała istniejących potrzeb mieszkaniowych, a ponadto była niższa niż w innych krajach socjalistycznych (Wojtkun 2008). W 1961 roku po raz pierwszy (niezależnie od obowiązującego wówczas normatywu) ograniczono normę powierzchni mieszkaniowej do 5–7 m² na osobę¹⁶, co stanowiło wyraźny regres w stosunku do lat ubiegłych (Basista 2001). Wpływ idei modernizmu na zasady projektowania osiedli

¹⁵ Według Basisty (2001) politykę oszczędności często traktowano jako hasło i cel sam w sobie, co niekiedy doprowadzało do absurdu, ponieważ w imię pozornych oszczędności często de facto budowano drożej i zwiększano koszty eksploatacji budynków.

¹⁶ Zaostrzenie to obejmowało tzw. normę kwaterunkową określającą zasady przydziału mieszkań i przyjęte było jako rozwiązanie tymczasowe, lecz w praktyce obowiązywało aż do 1971 roku. Zasady te stwarzały możliwość wprowadzania do mieszkań kategorii M2 trzech osób, do mieszkania M3 czterech lub nawet pięciu osób, a do M4 nawet sześciu (Tokajuk 2007), czym znacznie przekraczono formalnie obowiązujący wówczas normatyw mieszkaniowy.

¹³ Realizowane wówczas budownictwo wielorodzinne miało uwzględniać następujące postulaty: każda rodzina ma zajmować samodzielne mieszkanie, kuchnia nie może pełnić funkcji sypialnych, w jednym pokoju powinny być ulokowane maksymalnie dwa miejsca do spania, lokal mieszkalny nie może być zlokalizowany w suterenie, każde mieszkanie ma być wyposażone w urządzenia sanitarne (Wojtkun 2008).

wyrażał się wtedy (zgodnie z normatywem urbanistycznym z 1961 roku) w ograniczaniu powierzchni mieszkań przy zachowaniu relatywnie dużej ilości terenów wolnych od zabudowy. Jak pisała w owym czasie Brukalska (1962, s. 148): „zwiększamy zagęszczenie na 1 ha, czym zapewniamy większej liczbie mieszkańców możliwość korzystania z usług miejskich, nie pozbawiając ich przy tym tego, co Le Corbusier nazywał szczęściem: słońca, powietrza i zieleni”. W związku z niedostatkiem terenów uzbrojonych pod zabudowę mieszkaniową w normatywie urbanistycznym z 1961 roku zakazano wznoszenia budynków niskich oraz ograniczono zakres programu usługowego (Wojtkun 2008).

Od połowy lat 60. ubiegłego wieku, kiedy zaczęto oddawać do użytku osiedla tzw. oszczędnościowe¹⁷ (Basista 2001), w budownictwie osiedlowym nastąpiło odczuwalne pogorszenie standardu. W 1964 roku, chcąc obniżyć koszty budowy mieszkań, dokonano nowelizacji normatywu urbanistycznego, podwyższając wskaźniki wykorzystania terenu. Zwiększono zarówno poziomą, jak i pionową intensywność zabudowy. Wzrosła liczba budynków wysokich (najczęściej jedenastokondygnacyjnych) i szerokich, a w celu ograniczenia kosztów związanych z instalacją wind i konstrukcją klatek schodowych wprowadzono budynki tzw. korytarzowe z mieszkaniami zorientowanymi na jedną stronę, co istotnie pogarszało ich walory użytkowe. W mieszkaniach obniżono stropy (co spowodowało zmniejszenie objętości powietrza, a tym samym pogorszenie ich standardu) oraz zlikwidowano wentylację pokoi. Masowo zaczęto stosować ściany betonowe, w związku z czym nastąpiło pogorszenie izolacji termicznej i akustycznej mieszkań (Tokajuk 2007). Zmniejszono „zbędne” powierzchnie, do minimum ograniczono początkowe wyposażenie kuchni

i łazienek, parkiety zastępowano płytkami PCV (Basista 2001). Ograniczono do minimum lub nawet rezygnowano z budowy balkonów oraz loggii (Wojtkun 2008). Wycofano się z przestrzegania zasady rozkładowości mieszkań (stosując rozwiązania amfiladowe) oraz zachowania właściwych proporcji pomieszczeń. Zasada oszczędności sprawiła, że zaczęto budować mieszkania z tzw. ślepych kuchniami bez doświetlenia dziennego, z czego jednak, na skutek zdecydowanego oporu społecznego, szybko zrezygnowano (por. Basista 2001, Wojtkun 2008). Coraz bardziej powszechne od połowy lat 60. stosowanie prefabrykatów powodowało unifikację i zanik indywidualności budynków na poszczególnych osiedlach oraz całych osiedli. Obowiązujące wówczas przepisy zabraniały na nowo budowanych osiedlach stosowania indywidualnych projektów oraz wznoszenia na terenach uzbrojonych budynków o wysokości niższej niż pięć lub jedenaście kondygnacji wymaganych przez władze jako najbardziej ekonomiczne¹⁸ (Basista 2001). Proporcje budynków niskich i wysokich ulegały zmianie w poszczególnych dekadach, lecz zasada dominacji tych dwóch wysokości w budownictwie uspołecznionym została zachowana przez cały okres socjalizmu.

Powszechne w drugiej połowie lat 60. XX wieku sytuowanie budynków w układzie równoległym (w literaturze określanym jako grzebieniowy – por. Chmielewski, Mirecka 2001) powodowało utratę kameralności wnętrza urbanistycznych, co dotychczas było ważnym walorem zabudowy osiedlowej. Normą stały się ograniczenia i opóźnienia w realizacji urządzeń i obiektów usługowych, rekreacyjnych, sportowych i parkingów. Z reguły także w projektach tych osiedli nie rezerwowano terenów pod ich rozbudowę, skupiając się głównie na budowie mieszkań. Nie brano też pod uwagę możliwości zwiększenia liczby samochodów. Sytuacja ta nie-

znacznie się poprawiła w końcu lat 60., kiedy nieco obniżono wskaźniki intensywności zabudowy oraz skorygowano zasady projektowania terenów osiedlowych. W wyniku tych zmian w trochę większym, choć wciąż niewystarczającym stopniu, uwzględniono realizację programu usług podstawowych, terenów zieleni i miejsc parkingowych (Tokajuk 2007)¹⁹.

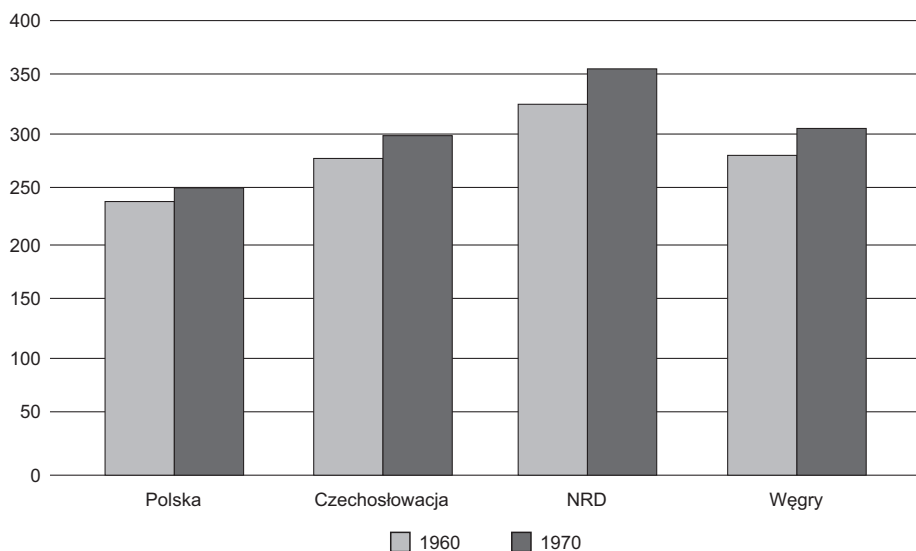
Projektowane wówczas założenia osiedlowe lokowane były w coraz większym oddaleniu od historycznej tkanki miejskiej i obejmowały coraz rozleglejsze tereny. Jak podaje Tokajuk (2007), wśród projektów zespołów mieszkaniowych realizowanych w Polsce w latach 1964–1968 połowę stanowiły duże zespoły przeznaczone dla ponad 5,5 tys. osób (z czego ok. 30% dla 5,5–10 tys., a ok. 20% dla ponad 10 tys.). W projektach tych dominowały, obejmując ponad $\frac{3}{4}$ ogółu, mieszkania M3 i M4, o minimalnej możliwej powierzchni użytkowej od 33 do 48 m².

Okres ten (1956–1970) przyniósł wiele nowych inwestycji mieszkaniowych, które jednakże wobec dorastania pokolenia powojennego wyżu demograficznego oraz masowej migracji ludności ze wsi do miast wciąż były niewystarczające w stosunku do potrzeb. Na terenie całego kraju rozpoczęto wówczas realizację blisko 340 osiedli o zabudowie wielorodzinnej oraz ich zespołów (Wojtkun 2008), ale dynamika przyrostu nowych mieszkań w Polsce w tym okresie wciąż była niedostateczna i niższa niż w innych krajach socjalistycznych. Sytuacja w polskim mieszkalnictwie na przełomie lat 60. i 70. nie dorównywała jego poziomowi w krajach zachodnioeuropejskich, od których dzielił Polskę blisko dwudziestoletni dystans, biorąc pod uwagę wielkość powierzchni i rodzaj wyposażenia mieszkań oraz towarzyszący im program użytkowy (Wojtkun 2008). W 1970 roku wskaźnik liczby nowych mieszkań oddanych do użytku wynosił w Polsce 5,9 na 1000 osób i był jed-

¹⁷ Przykładem najbardziej drastycznych oszczędności w wielorodzinnym budownictwie mieszkaniowym z tego okresu było opracowanie projektu uwzględniającego usytuowanie pomieszczeń sanitarnych poza mieszkaniami, który zaproponowano m.in. w Trójmieście.

¹⁸ Pięć kondygnacji w budynku było najtańszym rozwiązaniem niewymagającym stosowania dźwigów windowych, jedenaście natomiast było najtańszym rozwiązaniem z wykorzystaniem dźwigów, ponieważ nie wymagało dodatkowych kosztownych urządzeń technicznych.

¹⁹ Tokajuk (2007) pisał, że projektowana gęstość zaludnienia na terenach osiedlowych latach 1961, 1965 oraz 1968 wynosiła odpowiednio 570, 730 oraz 650 osób/ha, a średnia powierzchnia osiedla przypadająca na jednego mieszkańca w tych latach to 25, 20 i 24 m².



Ryc. 1. Liczba mieszkań na 1000 osób w wybranych krajach socjalistycznych w latach 60. i 70. XX wieku

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Wojtkun (2008).

nym z najniższych w Europie (Wojtkun 2008). Także efekty tego przyrostu, czyli liczba mieszkań na 1000 osób w Polsce, wciąż odstawiała od innych krajów socjalistycznych (ryc. 1).

Największymi założeniami, których budowę rozpoczęto w tym okresie w polskich miastach, były osiedla: Tysiąclecia w Katowicach (1961 rok), Za Żelazną Bramą (1965 rok) i Kępa Gocławska (1968 rok) w Warszawie, Żubardź (1958 rok), Dąbrowa (1960 rok) i Teofilów (1963 rok) w Łodzi, Rataje (1966 rok), Słowińskie (1966 rok) i Winogrody (1969 rok) w Poznaniu, Grunwaldzkie we Wrocławiu (1968 rok) oraz Krowodrza w Krakowie (1968 rok). Największym i najbardziej spektakularnym budynkiem tego czasu jest wzorowana na jednostce marsylskiej (zarówno architektonicznie, jak i ideologicznie)²⁰ tzw. Superjednostka, osiemnastokondygnacyjny budynek powstały w Katowicach w latach 1967–1970, w którym znajdują się 762 mieszkania o łącznej powierzchni użytkowej 37,3 tys. m².

Lata 1971–1989

Kolejny etap w rozwoju budownictwa osiedlowego w Polsce rozpoczął się w 1971 roku. Było to związane ze zmianą władzy w kraju (odejściem W. Gomułki z funkcji I sekretarza PZPR i początkiem dekady E. Gierka) oraz przyjęciem nowych założeń polityki społeczno-gospodarczej, której istotnym elementem stała się poprawa warunków mieszkaniowych Polaków. Przepisy normatywne, które formalnie zmieniły się dopiero w roku 1974, już wcześniej (od początku lat 70.) podlegały pewnym korektom. Zgodnie z nowym normatywem znacznie wzrosła przeciętna wielkość mieszkań oddawanych do użytku, poprawiła się ich struktura funkcjonalno-przestrzenna (m.in. w większych mieszkaniach możliwość przewietrzenia na przestrzał, oddzielenie łazienki od WC, obowiązkowe wyposażenie mieszkań w balkony lub loggie). Poprawiła się rozkładowość mieszkań i proporcje pomieszczeń, przy czym w dalszym ciągu utrzymywano zasadę projektowania pokoju dziennego z miejscem do spania, co wciąż pozostawało ten standard daleko poza obowiązującymi wówczas w większości krajów europejskich postulatami Karty Kolońskiej²¹. W zakresie rozwią-

zań urbanistycznych normatyw z 1974 roku przyniósł zmiany podnoszące standardy w wyposażeniu osiedla. Przewidziano zwiększenie minimalnej powierzchni zieleni oraz terenów wypoczynkowych na 1 mieszkańca (odpowiednio 8 oraz 5,5 m²), zwiększono liczbę miejsc parkingowych i zaplanowano wzrost powierzchni usługowej o 50%. Wzrosła norma nasłonecznienia mieszkań oraz dopuszczono możliwość stosowania zabudowy o bardziej zróżnicowanych gabarytach (3–16 kondygnacji), przy czym w praktyce nadal najczęściej wznoszono budynki 5- i 11-kondygnacyjne (Basista 2001).

Cechą charakterystyczną tego okresu, który trwał do przełomu lat 80. i 90. XX wieku, jest dominacja budownictwa wielopłytkowego²², którego udział w zasobach mieszkaniowych stale wzrastał (w końcu lat 60. wynosił około 16% powierzchni użytkowej mieszkań w zabudowie wielorodzinnej w miastach, a w 1980 roku już blisko 85%). Konstrukcje wznoszone przy użyciu wielkiej płyty²³ charakteryzowały się

ce, określający minimalne wymagane powierzchnie mieszkań, stosownie do wielkości rodziny, przyjęte w wielu krajach zachodnioeuropejskich. Według zaleceń tego dokumentu standardy powierzchni mieszkań wynosiły dla jednej osoby – 35,5 m², dla dwóch – 51,0 m², dla trzech – 64,5 m², dla czterech – od 69,9 m² do 74,5 m², dla pięciu osób – od 92,0 m² i dla sześciu osób – 102–107 m². Zgodnie ze standardami zawartymi w karcie pokój dzienny nie powinien pełnić funkcji sypialnych, a pokoje sypialne miały być przeznaczone maksymalnie dla dwóch osób.

²² W Polsce prefabrykacja pojawiła się już we wczesnych latach powojennych, lecz początkowo dotyczyła tylko najbardziej podstawowych elementów konstrukcji i wyposażenia budynków – stropów, schodów, kanałów wentylacyjnych, a także drzwi i okien (Basista 2001). Dopiero później, od drugiej połowy lat 60., zaczęto stosować technologie, które przyjęło się określać jako wielopłytkowe. Ich skrajnym przejawem były fabryki domów, w których wytwarzano tzw. wielką płytę – elementy ścian odpowiadające wielkości pomieszczeń i wysokości stropów (niekiedy nawet z osadzoną już stolarką okienną i drzwiową), gotowe do montażu na placu budowy.

²³ W Polsce w całym okresie rozwoju budownictwa wielopłytkowego stosowa-

²⁰ Początkowo w Superjednostce planowano umieścić usługi dla mieszkańców, a mieszkania pozbawić kuchni na wzór kolektywnych radzieckich jednostek mieszkaniowych. Ostatecznie zaniechano tego pomysłu i zdecydowano o budowie kuchni, które jednak były bardzo małe i pozbawione światła dziennego.

²¹ Karta Kolońska to dokument sformułowany w 1957 roku, a następnie zmodyfikowany w 1971 roku przez międzynarodowe stowarzyszenia i instytu-

jeszcze większą niż dotychczas unifikacją i standaryzacją, zarówno mieszkań, jak i budynków, znacznie mniejszą elastycznością rozwiązań i możliwością dostosowania ich do indywidualnych potrzeb mieszkańców, a także licznymi wadami powstającymi na etapie ich produkcji (w fabrykach domów), transportu na miejsce budowy oraz montażu²⁴, co istotnie obniżało początkową jakość oddawanych do użytku mieszkań (Rębowska i in. 2006).

Pierwsza dekada tego okresu, lata 70., charakteryzowała się najbardziej dynamicznym po II wojnie światowej przyrostem zasobów mieszkaniowych w budynkach wielorodzinnych zlokalizowanych na wielkich osiedlach. Liczba wybudowanych mieszkań na 1000 osób wzrosła wówczas z 5,8 (1971 rok) do najwyższej wartości w okresie PRL – 8,1 (1978 rok). Powstające wtedy wielkie osiedla (a właściwie zespoły osiedli) projektowane były na kilkadziesiąt, a nawet na ponad 100 tys. mieszkańców (np. warszawski Ursynów). Ich ogromna skala urbanistyczna i demograficzna na trwale zmieniła strukturę społeczno-przestrzenną miast w sposób charakterystyczny nie tylko dla miast polskich, ale większości miast socjalistycznych w Europie. Lokalizowane na terenach oddalonych od zwartej zabudowy śródmiejskiej stały się wielkimi monofunkcyjnymi „megasympialniami” miast socjalistycznych. Rozpoczęto wtedy budowę m.in. największych łódz-

kich osiedli – Retkini (1971 rok) i Widze-wa-Wschód (1973 rok), wrocławskiego osiedla Gaj (1979 rok), warszawskich osiedli – Stegny (1971 rok), Targówek (1974 rok), Chomiczówka (1974 rok), Ursynów Północny (1975 rok), Ursynów Południowy (1977 rok), Tarchomin (1977 rok), Targówek (1977 rok) oraz Bemowo (1977 rok), krakowskich osiedli – Prądnik Czerwony (1974 rok) i Prokocim (1976 rok), wrocławskiego osiedla Kozańów (1977 rok), gdańskiej Zaspy (1972 rok), poznańskiego Piątkowa (1977 rok) oraz osiedla Rubinkowo (1974 rok) w Toruniu. Charakterystyczna dla tego okresu fascynacja możliwościami technologicznymi oraz gigantomania zaowocowała także powstaniem największych pojedynczych budynków w formie modernistycznych bloków mieszkalnych, do których należą tzw. falowce na Przymorzu w Gdańsku, spośród których największy, wybudowany w latach 1970–1973, liczy 1792 mieszkania, oraz tzw. Jamnik – jeden z najdłuższych budynków w Polsce (o długości 508 m), wzniesiony w Warszawie w latach 1971–1973, w którym znajdują się 43 klatki schodowe i 430 mieszkań na pięciu kondygnacjach.

Od początku lat 80. minionego wieku na skutek kryzysu gospodarczego skala realizowanych inwestycji mieszkaniowych zaczęła spadać (tab. 2). Liczba wybudowanych mieszkań na 1000 osób w latach 1986–1990 była prawie dwukrotnie niższa niż w rekordowym okresie 1976–1980. Do połowy lat 80. na skutek szukania oszczędności pogorszeniu ulegało wyposażenie osiedli w obiekty infrastruktury usługowej i tereny zieleni, a także standard budowanych mieszkań. W drugiej połowie lat 80., w końcowym okresie PRL, sytuacja ta trochę się poprawiła. Na oddawanych wówczas osiedlach za-

czął pojawiać się skromne detale architektoniczne w postaci np. bardziej urozmaiconych wejść do klatek schodowych, urozmaiconych balkonów, niewielkich spadzistych zadaszeń itp. Częściej także różnicowano zabudowę pod względem wysokości, a w projektowaniu uwzględniano potrzebę kreowania przestrzeni publicznych na osiedlach (por. Nowakowski 2013). Przeciętna wielkość mieszkań oddawanych do użytku wzrosła, a uwzględnianie w większym stopniu niż dotychczas potrzeb przyszłych mieszkańców sprawiło, że osiedla z tego okresu do dziś uchodzą za najbardziej atrakcyjne w polskich miastach (Kiciński 2004).

W 1989 roku wraz z początkiem transformacji ustrojowej nastąpiło wycofanie się państwa z bezpośredniej ingerencji w budownictwo mieszkaniowe, co spowodowało zaniechanie budowy wielkich osiedli. Proces ten wygasł jeszcze w początkach lat 90., kiedy kończono już rozpoczęte inwestycje osiedlowe. W sumie od końca II wojny światowej do połowy lat 90. w miastach polskich oddano do użytku 5,7 mln lokali, z czego ponad 3,5 mln stanowiły mieszkania wykonane w technologii prefabrykowanej, charakterystycznej dla wielkich osiedli (tab. 3)²⁵ (Rębowska i in. 2006). Odejście państwa od subsydiowania budownictwa mieszkaniowego oraz przesunięcie go w sferę wolnego rynku, które ostatecznie nastąpiło w połowie lat 90. XX wieku, spowodowało gwałtowny spadek liczby budowanych mieszkań. Nieliczne nowe mieszkania, budowane już bez wsparcia środków publicznych, stały się dostępne tylko dla naj-

no co najmniej kilkanaście systemów prefabrykacji, które szczegółowo omówione są w licznych pracach (por. Rębowska i in. 2006, Wojtkun 2008, Słodczyk 2010, 2012).

²⁴ Szczegółowa charakterystyka problemów powstających na poszczególnych etapach procesu konstrukcyjnego i montażowego wielkiej płyty przedstawiona została w pracy Wojtkuna (2008).

²⁵ Nie wszystkie mieszkania z wielkiej płyty powstawały na wielkich osiedlach, ale poza nimi można było to zjawisko obserwować na bardzo niewielką skalę.

Tabela 2. Budownictwo mieszkaniowe w Polsce w latach 1956–1990

Wyszczególnienie	Lata						
	1956–1960	1961–1965	1966–1970	1971–1975	1976–1980	1981–1985	1986–1990
Liczba wybudowanych mieszkań ogółem (w tys.)	621,9	754,2	942,1	1121,1	1308,5	954,4	850,3
Udział mieszkań wybudowanych w miastach jako % ogółu mieszkań	59,5	74,2	74,3	76,0	79,0	75,8	73,2
Liczba mieszkań wybudowanych w miastach na 1000 osób	5,5	7,4	8,5	9,5	10,3	6,6	5,4

Tabela 3. Zasoby mieszkaniowe w miastach polskich wybudowane w latach 1945–1995

Wyszczególnienie	Ogółem	W tym wybudowane w latach			
		1945–1970	1971–1978	1979–1988	1989–1995
Liczba mieszkań (w tys.)	5718,1	2 012,4	1566,7	1585,5	553,5
w tym					
– wykonanych w technologiach prefabrykowanych	3573,1	461,1	1262,8	1445,4	403,8
Powierzchnia użytkowa mieszkań (w mln m ²)	334,9	102,8	85,6	104,1	42,4
w tym					
– w technologiach prefabrykowanych	218,2	23,6	69,0	94,9	30,8

Źródło: opracowanie własne na podstawie szacunków dokonanych w pracy Rębowskiej i in. (2006).

zamożniejszych, ponieważ kryzys okresu transformacji lat 90., w połączeniu z ówczesnym systemem kredytowania mieszkalnictwa, wykluczała większość potencjalnych nabywców.

Reasumując, w efekcie trwającej blisko pół wieku ery budowy wielkich osiedli mieszkaniowych na początku lat 90. XX wieku ich udział w zasobach mieszkaniowych w Polsce i w innych krajach Europy Środkowo-Wschodniej był bardzo znaczący. Według szacunków udział mieszkań w tej formie zabudowy w stosunku do liczby mieszkań wybudowanych w latach 1960–1990 i w stosunku do ich ogółu najwyższy okazał się w byłej Czechosłowacji, gdzie wynosił 66% i 36%, a najniższy w byłym NRD (48% i 18%) – rycina 2. W Polsce wartości te wynosiły odpowiednio 61% i 35% (Knorr-Siedow 1996).

Zakończenie

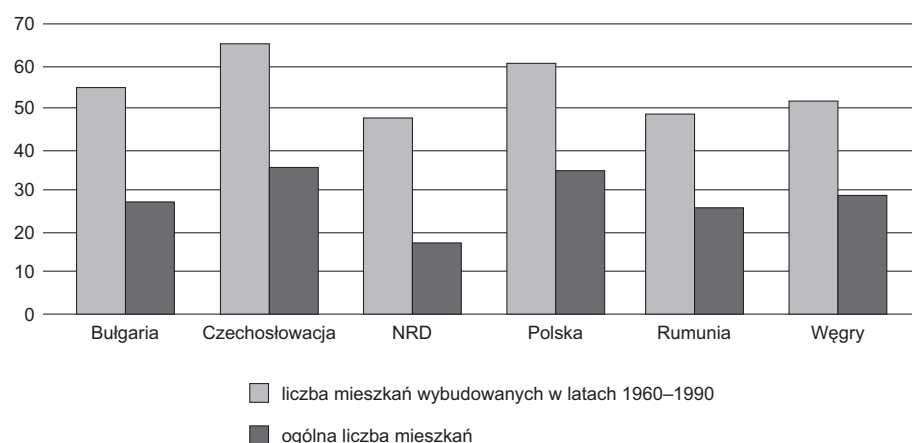
Obecnie, po blisko 30 latach transformacji ustrojowej, krajobraz mieszkalnictwa w Polsce uległ bardzo istotnym zmianom. Wciąż jednak w wielu miastach, szczególnie miastach największych, wielkie osiedla mieszkaniowe stanowią znaczącą część zasobów mieszkaniowych i są najbardziej widocznym i rozległym przestrzennie dziedzictwem epoki realnego socjalizmu. I mimo że idea tych osiedli narodziła się wiele lat przed II wojną światową, głównie w celu zapewnienia minimum egzystencjalnego dla najuboższych, to przez wiele powojennych dziesięcioleci, także i tych w XXI wieku, stały się one powszechnym standardem mieszkaniowym dla

milionów mieszkańców miast, niezależnie od ich statusu społecznego i zamożności.

Współcześnie jednak od 1990 roku na osiedlach tych zachodzą przemiany, które zmieniają ich strukturę społeczną, przestrzenną, funkcjonalną oraz fi-

we dla miast w krajach wolnego rynku. Należą do nich prywatyzacja, komercjalizacja, sakralizacja, segregacja i separacja (por. Matlovič, Sedlakova 2007, Szafrńska 2014, 2015).

I chociaż zamieszkiwanie na tych osiedlach w ostatnich dekadach straciło na atrakcyjności, to, jak pokazuje wiele badań, wciąż utrzymuje się relatywnie wysoka pozycja tych osiedli w strukturze społeczno-przestrzennej większości współczesnych miast polskich i miast Europy Środkowo-Wschodniej (Musterd, van Kempen 2005, Węclawowicz 2007, Zborowski i in. 2009, Szafrńska 2016, Gorczyca i in. 2019, Hess i in. 2019), co przeczy przewidywanej w początkach lat 90. XX wieku ich społecznej i fizycznej degradacji zapowiadanej jako nieuchronne następstwo transformacji ustrojowej.



Ryc. 2. Udział mieszkań na wielkich osiedlach mieszkaniowych w stosunku do ich ogółu w wybranych krajach Europy Środkowo-Wschodniej na początku lat 90. XX wieku

Źródło: opracowanie własne na podstawie Knorr-Siedow (1996).

zjonamię. Przemiany te z jednej strony mają charakter planowy, zmierzający do poprawy warunków zamieszkania, które w literaturze w zależności od podejścia określane są jako modernizacja (Chmielewski, Mirecka 2001, Kozłowski 2005, Tokajuk 2007), humanizacja (Borowik 2003, 2007, Kozłowski 2010), rewitalizacja (Gorczyca 2009, Ostańska 2009), rehabilitacja (Rębowska 1999, 2000, Rębowska i in. 2006), restrukturyzacja (Węclawowicz 2003) czy też reurbanizacja (Gzell i in. 2009, Rembarz 2010). Z drugiej zaś strony mają charakter spontaniczny związany z transformacją ustrojową, czyli przekształcaniem się miast socjalistycznych w miasta postsocjalistyczne i ich powrotem na ścieżki rozwojowe typowe

Literatura

- Basista A. 2001. Betonowe dziedzictwo. Wyd. Naukowe PWN, Warszawa–Kraków.
- Borowik I. 2003. Blokowiska – miejski habitat w oglądzie socjologicznym. Arboretum, Wrocław.
- Borowik I. 2007. Kierunki przemian współczesnego miasta – suburbanizacja oraz humanizacja blokowisk. [W:] I. Borowik, K. Sztalt (red.), Współczesna socjologia miasta. Wielość oglądów i kierunków badawczych dyscypliny. Wyd. Uniwersytetu Wrocławskiego, Wrocław, s. 97–104.

- Brukalska B. 1948. Zasady społeczne projektowania osiedli mieszkaniowych. Wyd. Ministerstwa Odbudowy, Warszawa.
- Chmielewski J.M., Mirecka M. 2001. Modernizacja osiedli mieszkaniowych. Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa.
- Goldzamt E. 1971. Urbanistyka krajów socjalistycznych – problemy społeczne. Arkady, Warszawa.
- Gorczyca K., Kocaj A., Fiedzeń Ł. 2019. Large housing estates in Poland – a missing link in urban regeneration? *European Planning Studies*, DOI: 10.1080/09654313.2019.1687653.
- Gzell S., Gruszecka K., Rembarz G. 2009. Osiedle: reurbanizacja. Międzyuczelniane Zeszyty Naukowe. Urbanistyka. Urbanista, Warszawa.
- Grudziński A. 1999. Standard mieszkaniowy w retrospekcji. Sprawy Mieszkaniowe, 2–3. IGM, Warszawa.
- Hess D.B., Tammaru T., van Ham M. 2018. Lessons learned from a Pan-European study of large housing estates: Origin, trajectories of change and future prospects. [W:] D.B. Hess, T. Tammaru, M. van Ham (red.), *Housing estates in Europe*. Springer, s. 3–31.
- Jarosz D. 2010. Mieszkanie się należy... Studium z peerelowskich praktyk społecznych. Oficyna Wydawnicza Aspra JR, Warszawa.
- Kiciński A. 2004. Poland. A future for the 'blokowisko'? [W:] R. Turkington, R. van Kempen, F. Wassenberg (red.), *High-rise Housing in Europe. Current Trends and Future Prospects*. Delft University Press, Delft, s. 187–202.
- Knorr-Siedow T. 1996. Present and future outlook for large housing estates. *European Academy of the Urban Environment*, Institute for Regional Development and Structural Planning. <http://www.eaue.de/Housing/housfut/htm>.
- Kozłowski S. 2005. Pozytywne przykłady modernizacji osiedli mieszkaniowych. [W:] I. Jażdżewska (red.), *Współczesne procesy urbanizacji i ich skutki*. XVIII Konwersatorium Wiedzy o Mieście. Wyd. Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź, s. 341–350.
- Kozłowski S. 2010. Przeszkody i bariery na drodze humanizacji osiedli. [W:] I. Jażdżewska (red.), *Osiedla blokowe w strukturze przestrzennej miast*. XXIII Konwersatorium Wiedzy o Mieście. Wyd. Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź, s. 11–25.
- Matlovič R., Sedlakova A. 2007. Transformation processes of the urban space in post-communist cities. [W:] M. Malikowski, S. Solecki (red.), *Przemiany przestrzenne w dużych miastach Polski i Europy Środkowo-Wschodniej*. Nomos, Kraków, s. 32–46.
- Motak M. 2012. Wielkie osiedla mieszkaniowe jako fenomen architektoniczny i urbanistyczny XX wieku. *Geneza, rozwój, zmierzch*. [W:] J. Czapska (red.), *Zapobieganie przestępczości przez kształtowanie przestrzeni*. Wyd. Uniwersytetu Jagiellońskiego, Kraków, s. 165–182.
- Musterd S., van Kempen R. 2005. Large-scale Housing Estates in European Cities: Opinions of Residents on Recent Developments. *RESTATE*, report 4k. Utrecht University, Utrecht.
- Peisert A. 2009. Spółdzielnie mieszkaniowe: pomiędzy wspólnotą obywatelską a alienacją. Wyd. Uniwersytetu Warszawskiego, Warszawa.
- Rembarz G. 2010. Rola przestrzeni publicznej w odnowie i kształtowaniu miejskiego środowiska mieszkaniowego. [W:] P. Lorens, J. Martyniuk-Pęczek (red.), *Zarządzanie rozwojem przestrzennym miast*. Urbanista, Gdańsk, s. 138–156.
- Rębowska A. 1999. Rehabilitacja wieloblokowych zespołów mieszkaniowych w Polsce. [W:] *Gospodarka przestrzenna gmin i odnowa miast*. IV Krakowska Konferencja Międzynarodowa, Kraków.
- Rębowska A. 2000. Rehabilitacja blokowisk. [W:] Z. Ziobrowski, D. Ptaszycka-Jackowska, A. Rębowska, A. Geissler (red.), *Rewitalizacja, rehabilitacja, restrukturyzacja. Odnowa miast*. IGPiK, Kraków, s. 85–105.
- Rębowska A., Jeżak J., Rydzik W., Węglowski M. 2006. Strategie rehabilitacji „blokowisk”. Instytut Rozwoju Miast, Kraków.
- Ślodziński J. 2010. Geneza i rozwój osiedli blokowych. [W:] I. Jażdżewska (red.), *Osiedla blokowe w strukturze przestrzennej miast*. XXIII Konwersatorium Wiedzy o Mieście. Wyd. Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź, s. 77–93.
- Szafrańska E. 2014. Transformations of large housing estates in the post-socialist city: The case of Łódź, Poland. *Geographia Polonica*, 87(1): 77–93.
- Szafrańska E. 2015. Transformations of large housing estates in Central and Eastern Europe after the collapse of Communism. *Geographia Polonica*, 88(4).
- Szafrańska E. 2016. Wielkie osiedla mieszkaniowe w mieście postsojalistycznym: geneza, rozwój, przemiany, percepcja. Wyd. Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.
- Tokajuk A. 2007. Zespoły mieszkaniowe z lata 1945–1970. Wyd. Politechniki Białostockiej, Białystok.
- Węclawowicz G. 2003. Restrukturyzacja wielkich osiedli mieszkaniowych w miastach europejskich. Opis projektu badawczego. *Przegląd Geograficzny*, 75, 2: 469–477.
- Węclawowicz G. 2007. Geografia społeczna miast. Wyd. Naukowe PWN, Warszawa.
- Wilczek M. 2010. Rozwój standardu mieszkaniowego w Polsce na tle krajów europejskich. Wyd. Akademii Ekonomicznej, Katowice.
- Wojtkun G. 2008. Wielorodzinne budownictwo mieszkaniowe w Polsce. W cieniu wielkiej płyty. *Przestrzeń i Forma*, 10: 175–194.
- Wojtkun G. 2012. Blokowiska – (nie) wdzięczna spuścizna. *Czasopismo Techniczne. Architektura*, 108: 477–482.
- Zborowski A., Dej M., Gorczyca K. 2009. Ocena jakości życia w wymiarze obiektywnym i subiektywnym w dzielnicach śródmiejskich i strefie wielkich osiedli mieszkaniowych w wybranych miastach Polski. [W:] A. Zborowski (red.), *Demograficzne i społeczne uwarunkowania rewitalizacji miast w Polsce*. Instytut Rozwoju Miast, Kraków, s. 136–166.

Patryk Kaczmarek, Martyna Ratajczak

Wywiad z Martą Mních, architektką, współprojektantką osiedla Nowe Żerniki we Wrocławiu

Patryk Kaczmarek: Na początek chciałbym zapytać, co sprawiło, że zaangażowała się Pani w projekt Nowych Żerników? Jaka jest tego historia?

Marta Mních: To taki precedens we Wrocławiu. Cieszę się, że nasze środowisko wyszło z taką propozycją. Myślę, że to duża zasługa architekta miejskiego, ale też ówczesnego przewodniczącego Izby Architektów – Zbigniewa Maćkowa i również ówczesnego prezesa SARP – Macieja Hawrylaka. Było to właściwie poruszenie całego środowiska. Również ówczesny prezydent Rafał Dutkiewicz poparł tę inicjatywę. Dobrze się złożyło, że przypadła ona na czas, kiedy Wrocław stał się Europejską Stolicą Kultury – myślę, że to bardzo pomogło i pozyskałiśmy dzięki temu dużo środków. Jeżeli o mnie chodzi, to nie mogłabym nie uczestniczyć w takim przedsięwzięciu. Wtedy jeszcze nie wiedzieliśmy, co z tego wyjdzie i czy w ogóle coś wyjdzie, natomiast dzisiaj, po prawie 10 latach, myślę, że raczej większość z nas jest zadowolona. Oczywiście można zauważyć pewne niedociągnięcia, ale bardzo dobrze, że Wrocław zdecydował się na dialog z deweloperami. Obecnie deweloperzy rządzą na rynku i właściwie tylko ich zdanie się liczy. Cały projekt został zorganizowany na zasadzie minikonkursu – zgłosiliśmy pracownie działające na terenie Wrocławia i te 40 zespołów musiało się wykazać głównie nagrodami z poprzednich konkursów, ale także osiągnięciami i realizacjami.

Martyna Ratajczak: Czy ten teren wcześniej należał do miasta? Co tam się właściwie wcześniej działo?

M.M.: To jest dość specyficzny teren, bo jest on strategicznie położony przy węźle autostradowej obwodnicy Wrocławia i również przy stadionie miejskim, który został wybudowany niedawno. W okolicy powstał także węzeł

przeładkowy dla mieszkańców, którzy przyjeżdżają z okolicznych miejscowości, aby mogli zostawić auto i przesiąść się na komunikację miejską. Ta część Wrocławia jest dosyć rozwojowa. Wcześniej planowano tutaj targi EXPO i przez lata ten teren był traktowany głównie jako pokazowy, targowy, służący do wymiany – głównie ze względu na dobrą komunikację. Dobrze, że Wrocław stał się Europejską Stolicą Kultury, a te tereny zostały przeznaczone na bardziej przyziemne funkcje, takie jak mieszkaniowa i planowana od strony autostrady funkcja aktywności gospodarczej. Takie wymieszanie funkcji sprawia, że obszary działalności gospodarczej, które działają głównie w godzinach 8–16, nie będą zamierały w godzinach popołudniowych i wieczornych. Na pewno połączenie funkcji wpłynie tutaj na poprawę bezpieczeństwa. Przy projekcie osiedla odwołujemy się do tradycji osiedla WuWA, które powstało dobrych kilkadziesiąt lat wcześniej. WuWA oznacza mieszkanie i miejsce pracy – tutaj też myśleliśmy, aby te tereny nie były stricte mieszkalne,

ale połączone z innymi funkcjami obecnymi w mieście.

P.K.: Co było inspiracją do tego projektu? Czy były to jakieś zagraniczne rozwiązania czy takie pojawiające się we Wrocławiu?

M.M.: Myślę, że każdy opierał się na swoich odczuciach i doświadczeniach. Dodatkowo odbyło się kilka wycieczek zagranicznych, a każdy praktykujący architekt na pewno śledzi światowe trendy i rozwiązania projektowe takich osiedli, jak Hamburg Hafencity, Borneo Sporenburg i Malmo, jako przykłady osiedli, które były na pewno wzorcami. We Wrocławiu mamy także wiele przykładów przedwojennych osiedli typu Sępólno, niedaleko jest też Berlin, gdzie można zobaczyć dużo udanych założeń przedwojennych, a z drugiej strony kontrast z tym, co powstaje teraz na warunkach deweloperów, czyli przede wszystkim liczy się zysk, wycisnienie jak największego metrażu, żeby inwestycja jak najszybciej się zwróciła, co często skutkuje zaniedbaniem innych funkcji. Niestety w tym przypadku urbanistyka, jeżeli chodzi o mieszkaniówkę, w Polsce bardzo kuleje.



Fot. Patryk Kaczmarek

P.K.: Trzeba przyznać, że jest to wielka szansa dla architektów, żeby wprowadzić w życie to, czego uczą się na studiach. Rzadko kiedy mamy do czynienia z takimi niezagospodarowanymi terenami – najczęściej są to pojedyncze działki, na których pole manewru jest bardzo małe.

M.R.: Tutaj była szansa stworzenia całkowicie nowego osiedla od początku do końca.

M.M.: To właśnie było najciekawsze w tej inwestycji – projektowanie założenia urbanistycznego w tak ogromnym zespole. Uważam, że nam się udało wypracować interesujące rozwiązanie na siatce, ale także mające wiele innych elementów osiowych, takich jak zielen, usługi czy ciągi komunikacyjne. Mogliśmy również zwrócić uwagę na takie elementy, o których architekci zapominają, a może nawet nie mają szansy zrobić czegokolwiek w tym kierunku, bo jednak zupełnie inaczej projektuje się dla miasta – idealnie, chce się stworzyć coś, co zadowolili mieszkańców, a zupełnie inaczej, kiedy wkracza deweloper i stawia swoje warunki. W biurze odkryliśmy, że koncepcje osiedla były swobodniejsze,

oparte na pewnych ideach, a w rozmowach z deweloperami od razu zaczęły się sypać uwagi na temat niskiej intensywności zabudowy czy projektowania trzech mniejszych budynków zamiast jednego. Było ciężko, ale ten eksperyment pokazał, że da się z deweloperami rozmawiać i być partnerami.

M.R.: W porównaniu do nowych osiedli, które znamy, pozytywnie zaskakuje ilość przestrzeni międzyblokowej i brak opłotowania. Wspominała Pani także o uwarunkowaniach komunikacyjnych i powiązaniach z miastem, więc chciałabym zapytać, czy trasa tramwajowa, która tam biegnie, była czynnikiem decydującym o lokalizacji tego osiedla, czy została wybudowana specjalnie dla niego?

M.M.: Ta trasa jest bardzo stara, bo łączy Wrocław z Leśnicą. Leśnica była kiedyś osobnym miastem, a z czasem została przyłączona do Wrocławia, natomiast jest to bardzo specyficzne osiedle, bo znacznie oddalone od centrum i właśnie ten odcinek linii tramwajowej na pewno ułatwia życie mieszkańcom. Tereny położone wzdłuż niej są bardzo atrakcyjne inwestycyjnie ze

względu na dobre połączenie i niski stopień zainwestowania. Została także zaplanowana zajezdnia tramwajowa za osiedlem Nowe Żerniki, toteż w przyszłości ten tramwaj skręci i wjedzie w głąb osiedla.

M.R.: Jak wygląda struktura mieszkań pod względem metrażu? Jakie są przeciętne wartości, czy więcej jest mieszkań małych czy dużych?

M.M.: Akurat inwestycja przypadła na trudny czas, bo pierwsze budowy realizowane były w 2016 roku. Ze względu na panujący kryzys budowlany deweloperzy niechętnie wchodziłi w inwestycje, jednak udało się ich przekonać. Był to czas, kiedy dominowały mieszkania małe, natomiast kolejne inwestycje, realizowane jeszcze obecnie, są już większe, bo oferowane są mieszkania 3- i 4-pokojowe. Jest też kilka kawalerek, więc można powiedzieć, że mamy do czynienia z przekrojem przez możliwości rynkowe.

P.K.: Czy te mieszkania są kupowane na własność czy w celach inwestycyjnych? Dla studentów ta lokalizacja jest dosyć słaba, jednak może są osoby pracujące, które wynajmują te mieszkania?



Fot. Patryk Kaczmarek

M.M.: Wydaje mi się, że w większości ludzi wprowadzają się prywatnie, rodzinami. Ankieta na temat zadowolenia z mieszkania przeprowadzona przez socjologów wypadła dość pozytywnie. Wiadomo – niektórzy mieli zastrzeżenia w związku z małą ilością zieleni, jednak jest to problem wszystkich nowo powstających osiedli. Zanim drzewa urosną, to trochę czasu musi minąć, ale rzeczywiście zaprojektowaliśmy już szpalery przy wszystkich ulicach. Powstanie również park, ale jest to inwestycja długoterminowa. Obserwujemy, że zaczynają tworzyć się więzi i ludzie są zadowoleni.

Oprócz mieszkań tradycyjnych powstaje TBS, czyli mieszkania na wynajem, których projekt został wyłoniony w konkursie. TBS połączony będzie z domem opieki dla osób starszych. Starzenie się to obecnie poważny problem społeczny, o czym nie można zapominać, bo często do takich osiedli deweloperskich wprowadzają się młode rodziny i brakuje tego zróżnicowania. Tutaj staraliśmy się pomyśleć, żeby zachęcić wszystkie grupy wiekowe – przedszkole, później szkoła podstawowa i dom opieki dla osób starszych.

M.R.: Na osiedlu znajduje się wiele punktów usługowych. Czy powstawały one na zasadach całkowicie wolnorynkowych czy ktoś wychodził z propozycją do jakichś podmiotów, aby tam się ulokowały?

M.M.: Odgórnie było zaplanowane tylko przedszkole, żłobek i przyszła szkoła, dom kultury i kościół. Natomiast jeżeli chodzi o punkty usługowe, to raczej decydował wolny rynek. To osiedle dopiero powstaje i dotarcie do innych usług poza nim jest dosyć trudne, więc te punkty usługowe na pewno cieszą się niemałym zainteresowaniem.

P.K.: Czy nie było konfliktów z sąsiadami z domków jednorodzinnych z osiedla, które znajduje się w pobliżu? Jaka była ich reakcja na wiadomość, że obok ma powstać osiedle blokowe?

M.M.: Na szczęście organizatorzy całego przedsięwzięcia zadbali o dialog na początku. Zorganizowano warsztaty i konsultacje z mieszkańcami, ale nic dziwnego, że pierwotnie mieli obawy – do tej pory prowadzili spokojne życie „na wsi”, a nagle obok zaczęły wyrastać

im bloki. Byli trochę zaskoczeni tą sytuacją, natomiast myślę, że obecnie mogą spać spokojnie. Na pewno są zadowoleni z takich inwestycji, jak remonty dróg łączących obie strefy – starą i nową, a także rozwój sieci kanalizacyjnej.

M.R.: Kto zarządza drogami na osiedlu?

M.M.: Głównie jest to miasto. Duży plus dla miasta, że zdecydowało się zainwestować w te tereny najpierw, żeby zachęcić deweloperów. Najczęściej samorządy nie mają wystarczających funduszy, aby inwestować w infrastrukturę drogową, jednak w tym przypadku znacznie pomogło to całemu przedsięwzięciu.

P.K.: Jak wygląda cały proces inwestycyjny? Powiedzmy, że znajduje się inwestor chętny, żeby zakupić jakąś działkę. Czy ten konkurs jest dla niego obowiązkowy?

M.M.: W tym przypadku odbyły się przetargi na poszczególne działki, i miasto przy wyborze oferentów nie kierowało się tylko ceną za działkę, bo oczywiście tam była wyliczona minimalna cena za działkę, którą deweloper musi zapłacić, ale mógł też ją podnieść, jeśli bardziej mu zależało na tym terenie. Obowiązkowe było przedstawienie koncepcji architektonicznej na tym przetargu. Różni deweloperzy często pracowali np. na tej samej działce,



Fot. Patryk Kaczmarek

czasem z tymi samymi architektami, a jednak ich założenia były różne. Jednemu zależało, żeby było więcej mieszkań, drugiemu – żeby było więcej usług, a trzeciemu – żeby było więcej zieleni. Dzięki temu miasto mogło wybrać koncepcję, która była najbardziej spójna z założeniami warsztatowymi. Wyboru zwycięzców dokonywała komisja składająca się z urzędników miasta, ale także architekta miejskiego jako przewodniczącego.

M.R.: Czy coś się nie udało podczas realizacji osiedla?

M.M.: Może nie tyle nie udało, ile niektóre elementy ciągle czekają na realizację, np. został rozstrzygnięty konkurs na dom kultury. Wybrano projekt, a nawet go wykonano, ale miasto wciąż odkłada tę inwestycję. Może trzeba jeszcze poczekać. Obiektywnie osiedle ma się dobrze, myślę, że są miejsca we Wrocławiu, które wymagają więcej dofinansowania. W tym okresie miasto przekazało wiele środków na remont torowisk tramwajowych, bo to też we Wrocławiu jest bardzo duży problem, dlatego niektóre inwestycje zwyczajnie muszą poczekać.

P.K.: A zostały już przetestowane jakieś nowe rozwiązania, które nadają się do wdrożenia w innych miejscach w Polsce? Jakies modelowe sposoby działania przy takich inwestycjach?

M.M.: Myślę, że nasze założenie urbanistyczne nie jest jakoś bardzo odkrywcze, ale pokazuje szereg dobrych praktyk, np. nie zapomina się o pieszym, rowerzyście, o komunikacji miejskiej i zieleni. Na osiedlu udało się stworzyć

gradację przestrzeni publicznych, półpublicznych i półprywatnych, bo wiadać, że koledzy zaprojektowali takie osiedla otwarte oczywiście na ulicę, strefę publiczną z usługami. Często też we wnętrzach tych kwartałów dzieją się fajne rzeczy, np. ogródki na podwyższeniach zaraz przy mieszkaniach. My przewidujemy do realizacji zielony kwartał w środku, gdzie będzie można wejść, nie tylko będąc mieszkańcem danego kwartału, tworzy się tutaj kolejna warstwa osiedla.

M.R.: Czy są jakieś plany zagospodarowania terenu poza osiedlem?

M.M.: W tej chwili został zrealizowany dopiero pierwszy i prawie drugi etap założenia. Istnieje jeszcze kolejny etap w planach, który potrzebuje trochę więcej czasu, ale na pewno zostanie zrealizowany. Skupimy się głównie na zabudowie mieszkaniowej i parku.

M.R.: Przeglądając projekt, zauważyliśmy też targ osiedlowy, którego jeszcze nie ma. Czy on powstanie?

M.M.: Powstaje, ale etapami. W tej chwili z tego, co się orientuję, jesteśmy na początkowym etapie i powstała tam nawierzchnia, jednak sama wiata targowa jeszcze ciągle czeka na wykonanie. To też był projekt wyłoniony w drodze konkursu.

M.R.: Czy mieszkańcy korzystają głównie z samochodów czy komunikacji miejskiej?

M.M.: Większość jest raczej zmotoryzowana, bo jest to dość znaczna odległość od centrum, natomiast komunikacja miejska dobrze tam funkcjonuje i sama będąc na nadzorze na budowie,

korzystałam z komunikacji miejskiej, która mnie pozytywnie zaskoczyła.

M.R.: Czy chciałaby Pani kiedyś mieszkać na takim osiedlu?

M.M.: Ja jestem miłośniczką Sępólna, więc mieszkam na razie tam. Jest to osiedle zaplanowane dużo wcześniej i ma to swoje zalety. Nie trzeba czekać, aż wszystko się rozwine w pełni, natomiast jestem mile zaskoczona tym, jak osiedle zostało zrealizowane. Te ocalałe niemieckie rozwiązania przedwojenne sprawiają, że człowiek czuje się bardziej jak za granicą niż jak w Polsce.

P.K.: Czy to nowe osiedle daje coś Wrocławowi? Na pewno pełni jakąś funkcję w całej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, czy służy to tylko zatrzymaniu trendu wyprwadzki poza miasto?

M.M.: Ten teren na pewno zostanie kiedyś bardziej zabudowany. To samo dotyczy okolicy. We Wrocławiu mamy napływ mieszkańców z mniejszych miast czy sąsiednich wsi i myślę, że to jest dobra inwestycja.

M.R.: Czy to osiedle powstaje na podstawie planu miejscowego czy decyzji o warunkach zabudowy?

M.M.: Powstał MPZP wykonany przez Biuro Rozwoju Wrocławia na podstawie koncepcji warsztatowej, którą wypracowaliśmy wspólnie w zespole. Fajne jest to, że plan ten został stworzony w sposób inny niż większość takich planów – bardziej uspołeczniony. Tutaj muszę przyznać, że plan ten jest bardzo uszczegółowiony, przemyślany i oparty na naszej koncepcji.

Jakub Kaczorowski

Realizacja idei ekologicznego budownictwa wielorodzinnego w Polsce

Jakub Kaczorowski, student III roku gospodarki przestrzennej, Politechnika Warszawska, prezes Koła Naukowego Gospodarki Przestrzennej, jkkaczorowski@gmail.com

Wprowadzenie

Budownictwo ekologiczne, zwane także zielonym czy zrównoważonym, zdobywa coraz większy rozgłos na świecie w związku z rozwojem myśli ekologicznej oraz w dziedzinie nowych technologii. Jak dotąd jednak w Polsce projekty tego typu stanowiły wyłącznie swego rodzaju nowinkę. Jak wskazywał opublikowany w 2018 roku raport „The World Green Building Trends”, udział w rynku inwestorów, których ponad 60% projektów można zaliczyć do „zielonych”, wynosił w Polsce jedynie 13%, kształtując się w większości krajów Europy Zachodniej na poziomie około 30–40%. Według autorów składają się na to przede wszystkim niska świadomość społeczna w zakresie ekologii oraz brak wsparcia politycznego. Mimo niewystarczających regulacji prawnych gwarantujących wysoką jakość środowiska mieszkaniowego i utrzymującej się tendencji do tworzenia osiedli zamkniętych bez zielonej i społecznej infrastruktury, inwestorzy zaczynają powoli dostrzegać wartość ekologii i zrównoważonego rozwoju w budownictwie, a także zainteresowanie wśród potencjalnych nabywców.

Jak zdefiniować osiedle ekologiczne?

Idea wywodzi się z koncepcji zrównoważonego rozwoju, zakładającej tworzenie miejsc do życia i mieszkań przyjaznych dla środowiska, które człowiek współtworzy i w którym dba o zachowanie istniejących zasobów dla przyszłych pokoleń, zaś aspekty społeczne, ekonomiczne i ekologiczne są równoważne i powiązane ze sobą. Z trudem możemy jednak poszukiwać jednolitych kryteriów oceny budownictwa

ekologicznego, przez co pojęcie budynku ekologicznego bywa nadużywane. Jednym z nielicznych elementów pozwalających na wskazanie obiektu ekologicznego stały się certyfikaty, które w ostatnich latach zyskały rangę prestiżowego odznaczenia podnoszącego wartość obiektu. Wśród najpopularniejszych certyfikacji wyróżnić można brytyjski BREEAM, amerykańskie LEED i WELL Building Standard, niemiecki DGNB oraz francuski HQE, przy czym najpopularniejszy w Polsce jest certyfikat BREEAM, który przyznano 75% wszystkich certyfikowanych obiektów. Od 2016 roku przyznawany jest również polski certyfikat Green Building Standard, ale jak dotąd uczyniono to jedynie osiem razy.

Aby spełnić wymogi i uzyskać certyfikat w jednej z kategorii, należy wykazać się odpowiednią efektywnością w dziesięciu innych: zarządzania, materiałów, energii, zdrowia i dobrego samopoczucia, innowacyjności, zanieczyszczeń, transportu, gospodarki wodnej i odpadami oraz użytkowania terenów. W Polsce certyfikaty otrzymały głównie biurowce i inne gmachy biznesowe, a także centra handlowe, jednak zrównoważona zabudowa, a wraz z nią certyfikacja, powoli wkracza na rynek osiedli mieszkaniowych.

Pierwsze osiedle z BREEAM

Pierwszym w Polsce osiedlem certyfikowanym w systemie BREEAM było warszawskie osiedle Mickiewicza. Do budowy wykorzystano nietoksyczne i certyfikowane materiały budowlane, jednocześnie udział odpadów budowlanych poddanych recyklingowi

wyniósł aż 98%. Zadbano również o zmaksymalizowanie dostępu do światła dziennego w każdym mieszkaniu – stąd kształt i usytuowanie budynków – oraz o ich izolacyjność termiczną, a samo ogrzewanie oparte jest na systemie smart heating. W ramach rozwiązań ekologicznych nasadzono liczne drzewa i krzewy, wprowadzono oświetlenie z sensorami ruchu oraz czujnikiem zmierzchu w częściach wspólnych, zastosowano cichobieżne, energooszczędne windy, a dzięki wykorzystaniu stacji uzdatniania wody zapewniono większą żywotność sprzętów AGD. Dla promocji zdrowego trybu życia zaprojektowano również punkt naprawy i mycia rowerów oraz wieszaki na rowery w garażach podziemnych. Na drzewach zamontowano także domki dla owadów oraz budki dla jerzyków, ptaków, które żywią się m.in. komarami.

Zrównoważone miasteczko

Wartym odnotowania przykładem osiedla – a w przyszłości miasteczka, przeznaczonego w ostatniej fazie budowy dla 10 000 mieszkańców – jest Siewierz Jeziorna. Projekt osiedla (ryc. 1) oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powstały podczas warsztatów charrette prowadzonych przez urbanistów, w których udział brały również władze gminy i jej mieszkańcy. Osiedle ma charakteryzować się wielofunkcyjną zabudową – jednorodzinna, wielorodzinną i usługową – oraz posiadać wiele przestrzeni wspólnych i zielonych. Interesującym elementem inwestycji jest obowiązujący kod architektoniczny, zapewniający spójny wygląd budynków, które mają nawiązywać do śląskich tradycji budowlanych,



Ryc. 1. Wizualizacja osiedla Siewierz Jeziorna – efekt warsztatów charrette

Źródło: ALTA S.A./Pracownia Projektowa Mycielski Architecture & Urbanism – MAU.

a także innych obiektów architektury oraz terenów publicznych. Dla dbałości o przestrzeń, wspólnotę i środowisko stworzono również Kodeks Dobrego Sąsiedztwa, o którego przestrzeganie dba Stowarzyszenie Mieszkańców, wspierane przez architekta miejskiego.

W celu zaoszczędzenia wody i energii wprowadzono liczne rozwiązania – zastosowano odnawialne źródła energii oraz energooszczędne oświetlenie LED. Budynki wykonane są z materiałów zapewniających wysoką efektywność energetyczną. Na osiedlu stworzono centralny system zagospodarowania wód opadowych oraz prywatne zbiorniki na wodę deszczową dla użytku własnego, a także przewidziano miejsce na ogólnodostępne kompostowniki. Ciekawostką są lokalne sąsiedzkie ogródki warzywne, popularne wśród mieszkańców.

Przy budowie osiedla zastosowano nieczęsto spotykane rozwiązanie, polegające na tym, że spółka zarządzająca całością projektu nie odpowiada za powstawanie samych budynków, a jedynie sprzedaje działki i koncepcje budynków deweloperom, a dopiero ci je budują. Jak wskazał na ubiegłorocznym Kongresie Polityki Miejskiej w Kielcach właściciel zarządzającej projektem spółki ALTA, Robert Jacek Moritz, nierzadko wiązało się to z nieporozumieniami, przez co budynki powstały niezgodnie z całościową koncepcją, na przykład odsunięte od projektowanej pierzei czy obrócone.

Mimo licznych atutów, wątpliwości co do spełniania warunków przy-

porządkowania do osiedli zrównoważonych budzi położenie Siewierza Jeziornej – choć samo w sobie zwarte, to jednak na obszarze odsuniętym 3 km od centrum zamieszkanego przez 5 tys. osób Siewierza, z kolei od najbliższej większej miejscowości, Dąbrowy Górniczej, osiedle dzieli 20 km. Taka lokalizacja może zachęcać do korzystania z nieekologicznej komunikacji indywidualnej. Twórcy koncepcji twierdzą, że wraz z rozwojem osiedla ma zostać zapewniona odpowiednia komunikacja publiczna, a ostatecznie miasteczko ma spełniać wszelkie potrzebne funkcje miejskie. Jak dotąd jednak osiedle obsługuje tylko jedna, jednokierunkowa linia autobusowa o dwunastu kursach dziennie (ostatni o 18.15), dowożąca do centrum Siewierza w 36 min, a podróż komunikacją zbiorową do Dąbrowy trwa nawet do półtorej godziny.

Idea z przyszłością?

Idea osiedla zrównoważonego w Polsce opiera się przede wszystkim na zwartej zabudowie wśród zieleni i przestrzeniach wspólnych. Deweloperzy kładą nacisk również na ekologiczne sposoby przemieszczania się oraz na wykorzystanie technologii oszczędzania energii i wody.

W obecnej dekadzie obserwujemy zdecydowany wzrost zainteresowania tematyką ekologii, zrównoważonym rozwojem oraz nowym urbanizmem. Kupujący zaczynają zauważać, że koszt transakcji nie jest jedynym kosztem ponoszonym przy zakupie nowego

mieszkania. Kolejne ukryte koszty ponoszą oni bowiem później – spowodowane rozproszoną zabudową, oddaleniem od miast, niskim udziałem powierzchni biologicznie czynnej, brakiem przestrzeni wspólnych czy odpowiedniej infrastruktury.

Jeżeli zainteresowanie ekologicznym budownictwem utrzyma się, na co wskazują obserwacje z krajów zachodnich, a deweloperzy zwrócą uwagę na fakt zwiększania się liczebności grupy osób bardziej wymagających co do swoich warunków mieszkaniowych, to w Polsce będzie powstawać coraz więcej osiedli ekologicznych. Możliwe, że jest to szansa na zmianę silnego obecnie trendu suburbanizacji oraz budowy tanich osiedli „po kosztach” w trend budowy osiedli zrównoważonych.

Literatura

- Fidor J. 2017. Ekologiczne osiedla w Polsce – tendencje i perspektywy. *Architecturae et Artibus*, 3.
- Stangel M. 2013. Kształtowanie współczesnych obszarów miejskich w kontekście zrównoważonego rozwoju.

Źródła internetowe

- <https://mieszkaj.skanska.pl/dom-z-certyfikatem/breeam> (dostęp: 28.11.2019).
- <https://mieszkaj.skanska.pl/szukaj-mieszkania/mickiewicza03> (dostęp: 28.11.2019).
- <https://nieruchomosci.interia.pl/newsy/ekologiczne-osiedla-w-polskich-miastach-1.html> (dostęp: 28.11.2019).
- <http://www.planergia.pl/post/eko-osiedla-mieszkaniowe-to-nie-tylko-ekologia> (dostęp: 28.11.2019).
- <http://www.siewierzjeziorna.pl/> (dostęp: 28.11.2019).
- <https://plgbc.org.pl/wp-content/uploads/2016/05/Certyfikacja-zielonych-budynkow-w-liczbach-2016.pdf> (dostęp: 28.11.2019).
- <http://greenbuildingstandard.eu/green-building-catalogue/> (dostęp: 28.11.2019).
- <https://www.breeam.com/discover/how-breeam-certification-works/> (dostęp: 28.11.2019).

Patryk Kaczmarek

Ogródki przyblokowe poznańskich blokowisk a prywatyzacja przestrzeni

inż. Patryk Kaczmarek, student II roku studiów II stopnia, kierunek gospodarka przestrzenna, Wydział Geografii Społeczno-Ekonomicznej i Gospodarki Przestrzennej, prezes Akademickiego Koła Naukowego Gospodarki Przestrzennej, kaczy@amu.edu.pl

Wprowadzenie

Od lat obserwuje się w Polsce zjawisko gromadzenia przestrzeni przyległych do bloków na potrzeby powstawania małych ogrodów, zarówno na osiedlach budowanych w poprzednim ustroju (Sitkarski i in. 2012, Komar 2014), jak i na tych współczesnych, deweloperskich (Warzocha 2018). Wyodrębnione obszary powstają z inicjatywy

mieszkańców osiedla. Są one próbą rekompensaty za niewielkie mieszkania oraz wynikają z potrzeby dostępu do zieleni (Warzocha 2018). Wydzielone przestrzenie są urządzone przez nasadzenia oraz umieszczanie elementów małej architektury. W efekcie tego odgradzania ogranicza się dostęp do terenów, które w skali wielu osiedli wciąż są uznawane za „niczyje”, co jest niezgodne z pierwotnymi założeniami,

ponieważ otaczające bloki tereny zieleni miały być przestrzenią wspólną dla wszystkich mieszkańców (Szafrńska 2016, Warzocha 2018). Zgodnie z klasyfikacją podawaną przez Borowik (2003), blok i jego najbliższe otoczenie tworzą mezośrodowisko mieszkaniowe, jest to druga najbliższa przestrzeń każdego człowieka, zaraz po jego mieszkaniu. Newman (1996) wyszczególnia trzy rodzaje przestrzeni: publiczną,



Fot. Przemysław Turlej

półprywatną i prywatną. Ogródki (lub jak pisze Newman – „przedogródki”) to przestrzeń półprywatna, ale pod ciągłą kontrolą społeczną. Z kolei Chmielewski i Mirecka (2007) zielen przydomową przylegającą do mieszkań uważają za przestrzeń prywatną na osiedlach. To właśnie ten bliski związek między człowiekiem a otaczającym go terenem może przekładać się na potrzebę tworzenia przez mieszkańców zadbanej okolicy bloku. Podejmowane działania w celu zmiany aranżacji najbliższej przestrzeni budynku mogą być również przykładem walki z monotonią i monumentalizmem, jakie są zarzucane budownictwu powstałemu przed 1989 rokiem (Drozda 2017).

Celem artykułu jest przedstawienie skali zjawiska występowania przybłokowych ogródków na wielkich osiedlach mieszkaniowych w Poznaniu.

Słownik języka polskiego PWN definiuje ogród jako „teren zajęty pod uprawę roślin ozdobnych lub użytkowych z wyznaczonymi alejami, ścieżkami, grządkami itp.”¹, a ogródek to „mały ogród”². Dwie poznańskie spółdzielnie mieszkaniowe – PSM „Winogrady” oraz Spółdzielnia Mieszkaniowa „Osiedle Młodych” używają w swoich regulaminach pojęcia „ogródek przydomowy”^{3,4}, jednak zdaniem autora takie pojęcie może być mylące i przywozić na myśl obszary zagospodarowane w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej. Próbując zdefiniować badane zjawisko, należałoby zatem przyjąć, że ogródek przybłokowy to wydzielony fragment przestrzeni, położony w sąsiedztwie wielorodzinnego budynku mieszkalnego, pełniący funkcje ozdobne lub rekreacyjne oraz wykorzystywany przez mieszkańców najniżej położonych lokali.

Wyniki

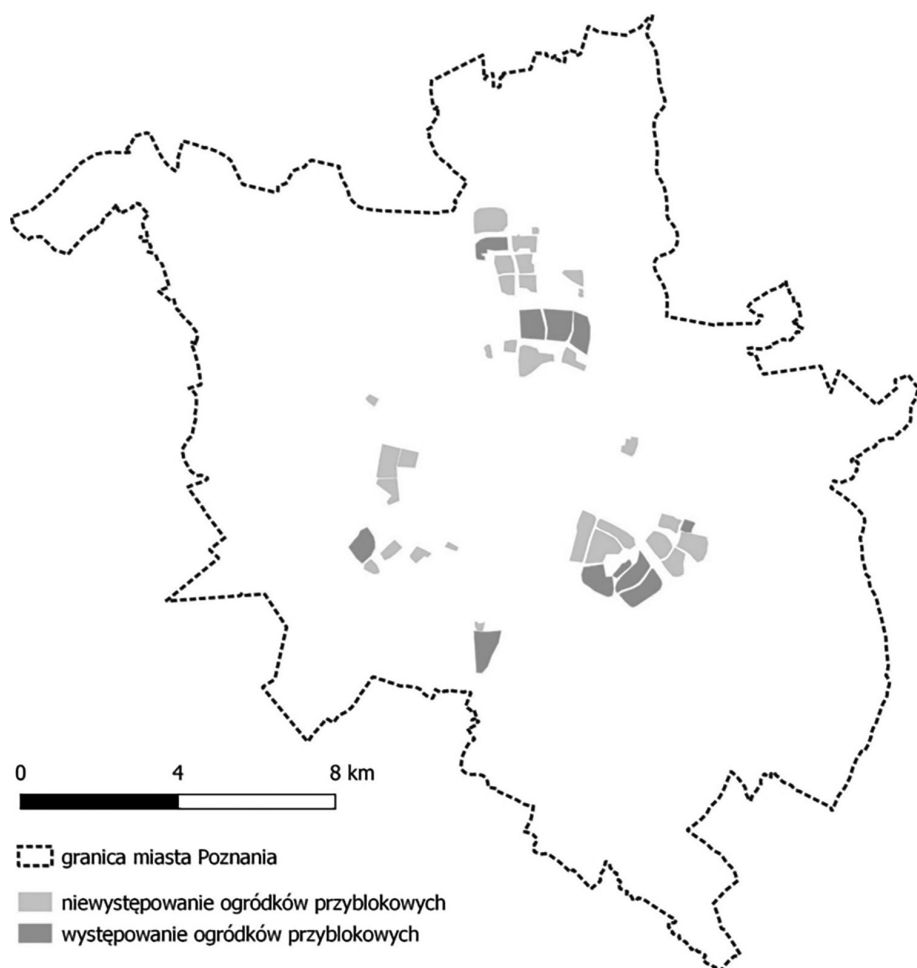
Inwentaryzacja wykonana została przy użyciu zdjęć satelitarnych z Google Maps oraz w trakcie wizji terenowych. Zbadanych zostało 41 osiedli w Poznaniu powstałych pomiędzy 1945 a 1989 rokiem. Badane osiedla charakteryzują się różną technologią stawiania budynków – zarówno klasyczną (cegła), jak i uprzemysłowioną (tzw. wielka płyta). W toku badania stwierdzono występowanie ogródków przybłokowych na 11 spośród 41 osiedli (ryc. 1). Wszystkie wyróżniające się w tym zakresie osiedla powstały w technologii tzw. wielkiej płyty. Na północy są to osiedla w ramach tzw. północnego pasma rozwojowego, zlokalizowane na Piątkowie (osiedle Bolesława Chrobrego) oraz Winogradach (osiedle Zwycięstwa, osiedle Wichrowe Wzgórze, osiedle Kosmonautów).

Na wschodzie są to osiedla położone na Chartowie (osiedle Zodiak), Żegrzu (osiedle Polan, osiedle Stare Żegrze, osiedle Orła Białego), Ratajach (osiedle Bohaterów II Wojny Światowej). Dwie pozostałe lokalizacje znajdują się w innych częściach miasta; na jego południu (osiedle Dębina) oraz południowym zachodzie (osiedle im. Mikołaja Kopernika).

Zlokalizowano istnienie 74 kompleksów omawianego zjawiska na 11 osiedlach (tab. 1). Największe nagromadzenie występuje na osiedlu Stare Żegrze (22 bloki z ogródkami), najmniejsze na osiedlu Bolesława Chrobrego (jeden blok).

Wysokość budynku nie ma wpływu na występowanie badanego zjawiska – ogródki przybłokowe przylegają zarówno do zabudowy niskiej, jak i wysokiej.

Według informacji zawartych w Banku Danych Lokalnych GUS w 2018



Ryc. 1. Występowanie ogródków przybłokowych na wybranych osiedlach w Poznaniu w 2019 roku

Źródło: opracowanie własne na podstawie inwentaryzacji oraz <http://sip.geopoz.pl/sip/> i <https://gis-support.pl/baza-wiedzy/dane-do-pobrania/>.

¹ <https://sjp.pwn.pl/sjp/ogrod;2494462.html> (dostęp: 12.11.2019).

² <https://sjp.pwn.pl/szukaj/ogr%C3%B3dek.html> (dostęp: 12.11.2019).

³ <https://osiedlemlydych.pl/wp-content/uploads/2016/07/regulamin-ogrod-kow-uchwala.pdf> (dostęp: 16.11.2019).

⁴ <http://www.psmwinogrady.pl/download.php?f=porzadek.doc> (dostęp: 16.11.2019).

Tabela 1. Zinventaryzowane lokalizacje ogródków przybłokowych na wybranych osiedlach w Poznaniu w 2019 roku

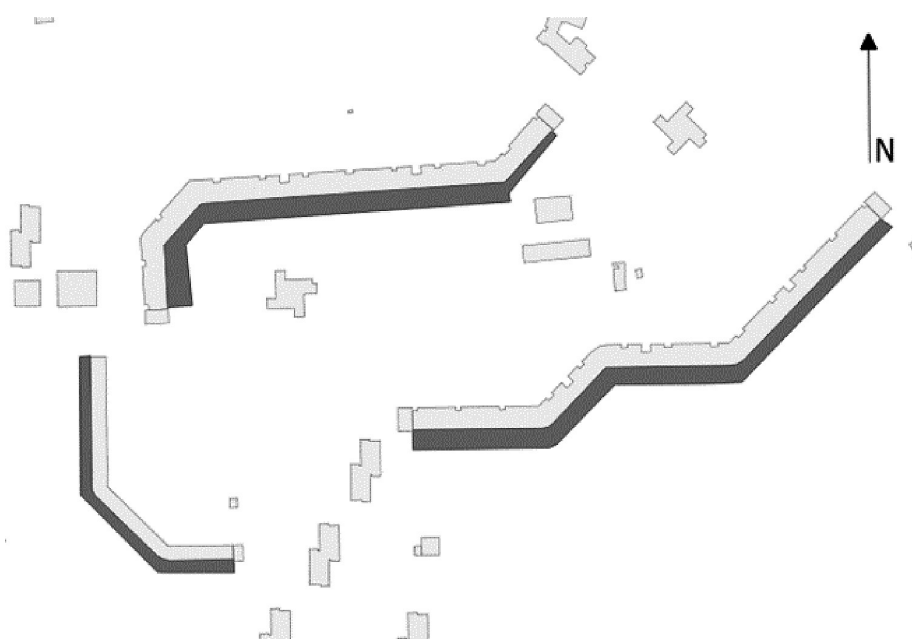
Nazwa osiedla	Numery bloków
Osiedle Bolesława Chrobrego	6
Osiedle Zwycięstwa	9, 12, 21, 22, 25, 26
Osiedle Wichrowe Wzgórze	9, 22, 25, 27, 32, 33, 34, 36
Osiedle Kosmonautów	12, 13, 24
Osiedle im. Mikołaja Kopernika	Galileusza 1, Galileusza 2, Keplera 3, Keplera 4
Osiedle Bohaterów II Wojny Światowej	108–111, 112–123, 126–131, 132–139, 140–149,
Osiedle Polan	wszystkie poza numerami 33/34
Osiedle Stare Żegrze	2–5, 6–9, 10–13, 20–22, 23–28, 29–32, 43–48, 52–58, 59–62, 63–67, 68–71, 72–75, 75–79, 102–105, 106–108, 142–146, 147–150, 161–166, 167–170, 171–174, 176–179, 180–185
Osiedle Orła Białego	6–28, 30–42, 47–71, 78–86, 89–101, 106–119
Osiedle Zodiak	Wagi 2–14, Wagi 16–24, Wagi 26–34, Wagi 25–33, Bliźniąt 1–5, Bliźniąt 7–11, Lwa 2–6, Lwa 18–30
Osiedle Dębina	20–21, 22–23

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z inwentaryzacji.

roku parki, zieleńce i tereny zieleni osiedlowej zajmowały w Poznaniu powierzchnię 1053,42 ha. Zmierzona powierzchnia ogródków przybłokowych wyniosła 5,43 ha, co daje 0,51% udziału w przytoczonej powierzchni parków, zieleńców i terenów zieleni osiedlowej⁵. Zinventaryzowane przestrzenie cechowały się różnym stopniem zainwestowania, pojawiały się również odmienne rodzaje ogrodzeń (płoty z siatki, drewniane, żywopłoty). Jeżeli wygrozdenia nie są wysokie, to nie występuje problem zawłaszczenia wspólnego terenu (Warzocha 2018). Wspólną cechą było położenie południowo-wschodnie w stosunku do budynków, do których przylegają, co zapewnia dobre nasłonecznienie przez większą część dnia (ryc. 2). Jednak zdarzają się też położenia zachodnie (osiedle Zodiak). Część balkonów wyposażona jest w schody ułatwiające korzystanie z ogródków, co zostało zaobserwowane na przykład w Krakowie (Warzocha 2018).

Najczęściej występującą formą zagospodarowania jest jeden rząd działek wzdłuż fasady budynku, chociaż na osiedlu Polan oraz osiedlu Orła Białego (ryc. 3) zdarzają się sytuacje, gdy działki tworzą dwa rzędy, z rozdzielającą alejką między nimi.

Do negatywnych aspektów tego zjawiska należy zaliczyć pojawiające się



Ryc. 2. Przykładowe rozmieszczenie ogródków przybłokowych względem stron świata na osiedlu Orła Białego w Poznaniu w 2019 roku

Źródło: opracowanie własne na podstawie inwentaryzacji oraz <http://sip.geopoz.pl/sip/>.



Ryc. 3. Przykładowe rozmieszczenie ogródków przy bloku na osiedlu Orła Białego w Poznaniu

Źródło: <https://www.google.pl/maps/> (dostęp: 10.11.2019).

⁵ Należy przyjąć, że ogródki przybłokowe stanowią część zieleni osiedlowej, będąc jedynie jej wydzielonymi fragmentami.



Ryc. 4. Odpady pozostawione przed ogródkami na osiedlu Zwycięstwa w Poznaniu

Źródło: archiwum własne autora.

miejskami odpady, które pozostawione przed ogródkami oczekują na odbiór przez dłuższy czas, przez co obniża się estetyka obszaru (ryc. 4). Można przyjąć, że jest to pewna forma uspołecznienia kosztów funkcjonowania tych półprywatnych przestrzeni.

Podsumowanie

Badane zjawisko nie jest powszechne w skali Poznania. Na tym przykładzie widać, że na występowanie ogródków przyblokowych nie ma wpływu okres powstawania osiedla oraz jego umiejscowienie w strukturze miasta. Zróżnicowane pod względem wielkości oraz wysokości zabudowy osiedla stały się przestrzenią dla prywatnych inicjatyw mieszkańców. Wśród uwarunkowań powstania zjawiska należy zapewne wymienić potrzebę ludzi zwiększenia prywatnego dostępu do zieleni oraz istnienie niezagospodarowanych obszarów między blokami. Jest to również forma zwiększenia współodpowiedzialności poprzez zaangażowanie w kształtowanie przestrzeni, która z „niczyjej” staje się choć częściowo „czyjaś” (Komar 2014). Ogródki przyblokowe służą nie tylko poprawie estetyki,

ale też relaksowi mieszkańców, a co więcej – mogą powodować poprawę stosunków międzyludzkich (Warzocha 2018). Dziś przejawy dawnej, prywatnej inicjatywy mieszkańców chcących uzyskać dostęp do zieleni stają się normą na osiedlach. To forma zachęcania do zakupu mieszkań, którą stosują inwestorzy (Warzocha 2018). Niewątpliwie istnieje potrzeba pogłębienia badań nad ogródkami przyblokowymi m.in. z uwzględnieniem społecznego odbioru tego zjawiska.

Literatura

- Borowik I. 2003. Blokowiska – miejski habitat w oglądzie socjologicznym. Oficyna Wydawnicza Arboretum, Wrocław.
- Chmielewski J.M., Mirecka M. 2007. Modernizacja osiedli mieszkaniowych. Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa.
- Drozda Ł. 2017. Urbanistyka socjodemokratyczna na przykładzie polskich blokowisk z lat 70. i 80. XX wieku. *Studia Miejskie*, 26: 113–124.
- Komar B. 2014. Współczesna jakość spółdzielczej przestrzeni osiedlo-

wej w świetle zasad rozwoju zrównoważonego na wybranych przykładach. Wyd. Politechniki Śląskiej.

Newman O. 1996. *Creating Defensible Space*. U.S. Department of Housing and Urban Development, Office of Policy Development and Research, Washington.

Sitkarski M., Buszman S., Jabłońska A. 2012. Ocena funkcjonowania zieleni w wybranym osiedlu mieszkaniowym Warszawy – próba zastosowania analizy SWOT. *Wyniki badań. Człowiek i Środowisko*, 36: 75–96.

Szafrąńska E. 2016. Wielkie osiedla mieszkaniowe w mieście postsocjalistycznym. *Geneza, rozwój, przemiany, percepcja*. Wyd. Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.

Warzocha K. 2018. Od „ziemi niczyjej” do półprywatnych ogródków przydomowych – tereny zielone krakowskich osiedli mieszkaniowych. *Środowisko Mieszkaniowe*, 24: 142–149.

Źródła internetowe

- Bank Danych Lokalny GUS bdl.stat.gov.pl (dostęp: 1.11.2019).
<https://sjp.pwn.pl/sjp/ogrod;2494462.html> (dostęp: 12.11.2019).
<https://sjp.pwn.pl/szukaj/ogr%C3%B3dek.html> (dostęp: 12.11.2019).
<https://osiedlemiodych.pl/wp-content/uploads/2016/07/regulamin-ogrodkow-uchwala.pdf> (dostęp: 16.11.2019).
<http://www.psmwinogrady.pl/download.php?f=porzadek.doc> (dostęp: 16.11.2019).
<https://gis-support.pl/baza-wiedzy/dane-do-pobrania/> (dostęp: 10.11.2019).
<http://sip.geopoz.pl/sip/> (dostęp: 10.11.2019).
<https://www.google.pl/maps/> (dostęp: 10.11.2019).

Karolina Andrzejczak

Kant w chruszczowce – budownictwo mieszkaniowe w Kaliningradzie

Karolina Andrzejczak, studentka I roku II stopnia filologii wschodniosłowiańskiej, specjalność: filologia rosyjska, Wydział Neofilologii Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu, kar.andrzejczak@gmail.com.

Wprowadzenie

Kaliningrad – miasto Immanuela Kanta nazwane na cześć bolszewika Kalinina. Miasto, które z jednej strony stara się wabić turystów nawiązaniami do niemieckiego dziedzictwa „Königa”, z drugiej dominuje w nim sowiecka zabudowa, a spacerując między chruszczowkami, można trafić na pomnik-zołąg. Powyższy kontrast można także zaobserwować w strukturze architektury mieszkaniowej Kaliningradu, nieco różniącej się od innych rosyjskich miast z powodu skomplikowanej historii regionu.

Zaczął się od Königsbergu

Kaliningrad, wcześniej Königsberg, należał do Królestwa Prus, a później Cesarstwa Niemieckiego i był jednym z ważniejszych ośrodków handlowych, kulturalnych i naukowych. Z jego historią związane są takie postaci, jak E.T.A. Hoffmann czy Immanuel Kant. Niestety Königsberg ich czasów można podziwiać już tylko na starych fotografiach.

W czasie II wojny światowej spora część historycznej zabudowy została zniszczona w wyniku bombardowań. W kwietniu 1945 roku Königsberg został zdobyty przez Armię Czerwoną, rok później zyskał nową nazwę – Kaliningrad – na cześć Michaiła Kalinina. Z różnych części ZSRR ściągnięci zostali osadnicy i rozpoczęła się intensywna odbudowa miasta. Z przyczyn oczywistych władza radziecka nie była zainteresowana odbudową czy też zachowaniem poniemieckiego dziedzictwa

– stare kamienice zostały zastąpione przez budynki czasów stalinowskich, później pojawiły się chruszczowki i breżniewki. Zniknęły wąskie ulice w centrum, zastąpione przez szerokie prospekty. Symbole miasta, którym udało się przetrwać wojenną zawieruchę, powoli niszczały. Stały puste lub jak w przypadku Zamku Królewskiego – były stopniowo wyburzane.

Historia odcisnęła swoje piętno nie tylko na zabytkach. To ona zdefiniowała wygląd kaliningradzkiego budownictwa mieszkaniowego. Przedwojenne kamienice i zabudowę willową można dziś zobaczyć przede wszystkim w dwóch częściach miasta – historycznych dzielnicach Marauenhof (Марауенхоф) i Amalienau (Амалиенау). Pozostałe części

miasta zostały zdominowane przez budownictwo z tzw. wielkiej płyty (панельноедомостроение), w tym wspomniane już wcześniej chruszczowki i breżniewki. Poza tym w mieście możemy także zobaczyć tzw. stalinki (сталинки) i mrówkowce charakterystyczne m.in. dla jednej z najnowszych dzielnic Kaliningradu – Selmy (Сельма).

Mieszkania od kolejnych sekretarzy

Kierując się kryterium chronologii przy omawianiu sowieckiego budownictwa wielorodzinnego, należy zacząć od stalinek. Stalinki to minimum dwupiętrowe domy wielorodzinne, które



Ryc. 1. Chruszczowki, ul. Rokossowskiego

Źródło: archiwum własne autorki.



Ryc. 2. Brezniewki, ul. Frunze

Źródło: archiwum własne autorki.

były budowane zazwyczaj z cegły. Powstawały od końca lat 30. do końca lat 50., czyli, jak sama nazwa wskazuje, w okresie rządów Józefa Stalina. Stalinki są nieco mniej reprezentacyjnymi przedstawicielkami stylu nazywanego w architekturze stalinowskim „empire” (monumentalny klasycyzm, jego sztandarowymi przykładami są moskiewskie wieżowce Siedem Sióstr oraz Pałac Kultury i Nauki w Warszawie).

Koniec stalinów rozpoczął epokę chruszczówek, ochrzczonych tak na cześć kolejnego generalnego sekretarza partii – Nikity Chruszczowa. Po II wojnie światowej Związek Radziecki zmagał się z potężnym kryzysem mieszkaniowym. Większość mieszkańców miast żyła w ciasnych lokalach komunalnych lub w barakach, a zdobycie lokum na własność graniczyło z cudem. Powyższy problem postanowił rozwiązać Nikita Chruszczow, którego polityka doprowadziła do zmiany prio-

rytetów w budownictwie. Nastąpiło przejście od monumentalnego klasycyzmu do funkcjonalizmu – miało być tanio i szybko. Odchodzono od budowy domów z cegły i według indywidualnych projektów – głównym materiałem stał się żelbet, a domy powstawały w seriach. Typowe chruszczówki miały maksymalnie pięć pięter, cechowały je problemy z termoizolacją i izolacją akustyczną oraz okres eksploatacji – w zależności od źródła od 25 do maksymalnie 50 lat. Czas pokazał, że są znacznie bardziej trwałe. W przypadku Kaliningradu i jego rekonstrukcji po wojnie chruszczówki odegrały kluczową rolę, faktycznie zażegnując kryzys mieszkaniowy. Z powodu braku materiałów były budowane z cegły, odzyskiwanej przede wszystkim ze zniszczonych w wyniku wojny budynków.

W filmikach reklamowych z lat 60. są one przedstawiane jako jedno ze szczytowych osiągnięć sowieckiej architek-

tury. W jednym z nich głównym argumentem świadczącym o ich wyższości jest fakt, że w innych mieszkaniach gospodyni domowa musiała wykonać aż 500(!) kroków, żeby przygotować barszcz, a dzięki niewielkim rozmiarom kuchni w chruszczowce mogła zaoszczędzić siły i czas, gdyż wszystkie niezbędne produkty miała pod ręką.

Z kaliningradzkimi chruszczówkami jest związana także historia, określana mianem współczesnej interpretacji mitu o wioskach potiomkinowskich¹. Kaliningrad był jednym z miast-organizatorów zeszłorocznego Pucharu Świata w Piłce Nożnej. Z tego powodu w mieście przeprowadzono wiele inwesty-

¹ Określenie pochodzące od nazwiska gubernatora Nowej Rosji Grigorija Potiomkina, używane w odniesieniu do mistyfikacji, oszustwa, mającego na celu wywarcie dobrego wrażenia i ukrycie prawdziwej natury sytuacji (Panchenko 2000).

cji, które miały na celu poprawę stanu komunikacji miejskiej, zwiększenie atrakcyjności turystycznej itd. Powyższe inwestycje objęły też obszar jednej z głównych ulic miasta – prospektu Lenina, przy którym stały typowe chruszczowki, w dodatku w niezbyt dobrym stanie i zdecydowanie niepoprawiające ogólnej wizualnej atrakcyjności okolicy. Władze miasta zdecydowały się coś z tym faktem zrobić i uczynić to miejsce jedną z wizytówek Kaliningradu. Postanowiono gruntownie wyremontować fasady chruszczówek i sprytnie nawiązać do historycznego dziedzictwa miasta. Przy wykazaniu odrobiny dobrej woli efekt końcowy nieco przypomina przedwojenne niemieckie kamieniczki, tyle że w radosnych pastelowych barwach.

Kolejnym typem sowieckiej zabudowy, który można zobaczyć w Kaliningradzie, są breżniewki, powstające od połowy lat 60. do końca lat 80. W porównaniu z chruszczówkami różniły się głównie wysokością – miały w zależności od serii od 9 do 12 pięter (w późniejszych latach pojawiały się i wyższe). Poza tym mieszkania w breżniewkach charakteryzowały się nieco większą powierzchnią i lepszym rozplanowaniem przestrzeni, co zaznaczono nawet w ich nazwie, podkreślając, że są to mieszkania „o ulepszonym planie” („квартиры улучшенной планировки” (У/П)). Poza tym w breżniewkach pojawiły się takie udogodnienia, jak zsypana śmieć i wiadła, nieobecne w chruszczówkach.

Ostatnie lata

Choć opisane powyżej trzy typy zabudowy są najbardziej charakterystycznymi przykładami architektury mieszkaniowej czasów Związku Radzieckiego, nie wyczerpują one oczywiście jej tematu ani w Kaliningradzie, ani na terytorium Federacji Rosyjskiej w ogóle. Należy pamiętać, że Kaliningrad jest miastem rozwijającym się i w ostatnich latach odnotowuje stabilny wzrost liczby ludności, spowodowany przede wszystkim migracją. Powyższy trend jest związany z kolei ze wzrostem zapotrzebowania na mieszkania – powstają nowe osiedla i dzielnice. Jedną z najszybciej rozwijających



Ryc. 3. Jedno z nowych osiedli, ul. Rzymska

Źródło: archiwum własne autorki.

się części miasta jest Selma – „sypialnia” Kaliningradu. Selma cierpi na wszystkie problemy tego typu dzielnic. Znajdują się w niej głównie wysokie, kilkunastopiętrowe bloki, brakuje zieleni i jest słabo skomunikowana z pozostałą częścią miasta.

Podsumowując, Kaliningrad dzięki bogatej historii trudno z góry sklasyfikować jako kolejne rosyjskie miasto, cechujące się typową zabudową czasów ZSRR. To raczej miasto kontrastów – obok nigdy nieukończonego i niszczonego Domu Sowietów znajdują się ruiny Zamku Królewskiego, a między przeważającymi chruszczówkami i breżniewkami wciąż jeszcze można zobaczyć klasycystyczne stalinki i kamienice pamiętające czasy Königsbergu.

Literatura

Горлов В.Н. 2017. Н.С. Хрущёв и переход к массовому жилищному строительству в Советском Союзе [N. S. Chruszczow i przejście do masowego budownictwa mieszkaniowego w Związku Radzieckim]. Вестник МГОУ. Серия: История и политические науки, 1: 71–81. <https://www.vestnik-mgou.ru/Articles/Doc/11360> (dostęp: 30.10.2019).

Ерофеев Н. Эстетика советской жилой архитектуры [Estetyka sowieckiej architektury mieszkaniowej]. <https://archi.ru/russia/64030/estetika-sovetskoi-zhiloi-arkhitektury> (dostęp: 29.10.2019).

Мисиянцева Е.Н. 2014. Жилищное строительство и градостроительная политика в Калининграде (середина 1950-х–середина 1960-х годов) [Budownictwo mieszkaniowe i polityka urbanistyczna w Kaliningradzie]. Вестник Балтийского федерального университета им. И. Канта. Серия: Гуманитарные и общественные науки, 14: 159–166. <https://cyberleninka.ru/article/n/zhilishnoe-stroitelstvo-i-gradostroitel'naya-politika-v-kaliningrade-seredina-1950-h-seredina-1960-h-godov> (dostęp: 29.10.2019).

Panchenko A. 2000. Potyomkin villages as a cultural myth. [W:] A. Panchenko, О русской истории и культуре. Azbuka, St. Petersburg.

Dane dotyczące migracji. https://kaliningrad.gks.ru/statistical_news/document/65214 (dostęp: 15.11.2019).

Reklama chruszczówek. https://www.youtube.com/watch?time_continue=1&v=R95Q4IGmRvE&feature=emb_title (dostęp: 5.11.2019).

Michał Jacewicz

Kiedy ostatni zgasi światło

inż. Michał Jacewicz, student gospodarki przestrzennej, II stopień, specjalizacja: urbanistyka w projektowaniu przestrzennym Wydział Geodezji i Kartografii, Politechnika Warszawska, michal.jacewicz@o2.pl

Wprowadzenie

Z pewnością każdy z nas umiałby wskazać po dłuższym spacerze miejsca, które powinny wyglądać inaczej lub nie powinny w ogóle powstać. Apartamenty z ujmującym widokiem na nieczynne warsztaty samochodowe i cmentarz, wielopasmowe arterie przecinające senne suburbia, handlowo-usługowe olbrzymy pozbawione okien i dobrego smaku w kwestii kolorystyki, przesłaniające okna kamieniczek. Za ich istnienie najczęściej winimy brak kompetencji, lenistwo lub zwykłą oszczędność. Tymczasem właśnie zamyka się historia miejsca, które trwając przez lata w oparach spalarnianego dymu, pomiędzy kilkudziesięcioma torami kolejowymi a aresztem śledczym, było namacalnym dowodem, że krzywdzące decyzje można podejmować w pełni świadomie, a urbanistyka może stać się substytutem policyjnej pałki.

Opisane sąsiedztwo uczyniło przeznaczone dla osób z wyrokami eksmisyjnymi osiedle Dudziarska warszawskim unikatem i z tej racji wzbudziło ono tyle zainteresowania, by mieszkańcy poczuli się czasem niczym cele „poverty safari” – obserwacji cudzej niedoli połączonej często z działaniami, które mają przede wszystkim podbudować pozytywny obraz uczestnika. Przykładem może być utworzenie na ścianach bloków reprodukcji „Czarnego Kwadratu” Malewicza przez grupę Zmiana Organizacji Ruchu. Gest ten, mający w intencji artystów przyciągnąć uwagę opinii publicznej do problemów Dudziarskiej, w odczuciu mieszkańców skojarzył tylko ich domy z czarną dzu-

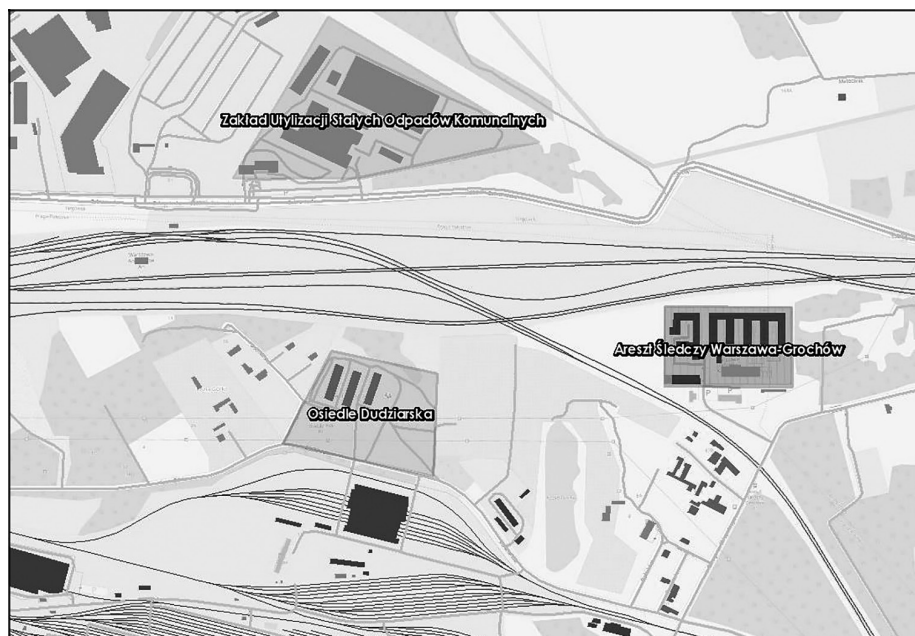
lą w sposób trwały¹. O ile faktycznie rozpoczęto potem liczne dyskusje dotyczące samych mieszkańców oraz teraźniejszości i przyszłości osiedla, to mniej uwagi poświęcono przy tej okazji myśli, która doprowadziła do powstania trzech budynków na „bezludnej wyspie” i która do dziś bywa obecna w debatach na temat mieszkalnictwa socjalnego.

W zachodnich dyskusjach o urbanistyce upowszechniło się określenie „hostile architecture” – architektura wroga, nastawiona na „wywołanie lub ograniczenie konkretnych zachowań związanych z utrzymaniem porządku, zapobieganiem przestępczości i wandalizmowi” (Chellew 2019), najczęściej pojawiająca się w detalicznej formie, takiej jak po-

dzielone oparciami ławki uniemożliwiające nocleg osobom bezdomnym czy parapety uzbrojone kolcami. Przypadek osiedla Dudziarska to przejaw „hostile architecture” w wielkiej skali. Do tego wniosku można dojść, zapoznając się z wypowiedzią jednego z kluczowych decydentów – Jana Rutkiewicza, urbanisty, burmistrza dzielnicy Śródmieście w latach 1990–1994: „Było to całkowicie celowe. To nie miało być dla ludzi, którzy zechcą tam sobie żyć, którzy będą żądali, co na osiedlu ma być. To były domy rotacyjne, z których mieli się wynieść jak najszybciej. O możliwie jak najniższym standardzie, żeby nie chcieli tam zostać i żeby nie traktowali tego jako kolejny prezent od administracji publicznej, od społeczeństwa”².

¹ http://www.domiporta.pl/poradnik/1,126867,8464877,Artystyci_zmieniaja_jedno_z_najgorszych_osiedli_w_stoli_cy.html (dostęp: 2.11.2019).

² <https://uwaga.tvn.pl/reportaze,2671,n/kto-zbudowal-getto-oficjalna-strona-programu-uwaga-tvn,133143.html> (dostęp: 1.11.2019).



Ryc. 1. Położenie i układ funkcjonalny osiedla Dudziarska

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych OpenStreetMaps.

Nieprzyjazne otoczenie, wykluczenie komunikacyjne, niski standard pozbawionych centralnego ogrzewania mieszkań – wymienione czynniki nie są więc jedynie efektem cięcia kosztów, są też narzędziem presji. Pomijając już aspekty etyczne wykorzystywania w ten sposób podstawowej potrzeby człowieka, presji całkowicie bezsensownej, gdyż metoda jej wywierania pozostaje w konflikcie z działaniami, których oczekuje wywierający. Czy podjęciu pracy przez osobę chorą lub po prostu niechętną sprzyja znaczne wydłużenie do niej drogi, przy jednoczesnym odebraniu środków transportu najbardziej dostępnych dla osób niezamożnych (miejskie autobusy zaczęły kursować na osiedle dopiero trzynaste lat po jego wybudowaniu)? Czy oszczędzaniu na nowe lokum sprzyjają wysokie rachunki za indywidualne ogrzewanie elektryczne? Nie. To błędne koło. Jak utrata szans zawodowych wyłącznie z powodu etykiety przypisanej adresowi zamieszkania przez planistę, która nie jest w tym

przypadku jedynie hipotezą³. Podobnie rzeczywistym zjawiskiem są konsekwencje zdrowotne przedłużonego bezrobocia, w tym nie tylko skutki psychiczne czy uzależnienia, ale też, na co wskazały badania przeprowadzone na mieszkańcach Łodzi, nasilone występowanie chorób przewlekłych (Kowalska, Szemik 2016). Problemy zdrowotne prowadzą z kolei do dalszego pogorszenia pozycji na rynku pracy, przez co osoba dotknięta zostanie pozbawiona środków i motywacji do ich zwalczania.

Zgodnie z uchwałą Zarządu Dzielnicy Praga-Południe m.st. Warszawy z dnia 9 września 2015 roku, przystąpiono do stopniowej likwidacji osiedla, przenosząc lokatorów do innych mieszkań socjalnych w obrębie dzielnicy. Cztery lata później, w dzień pisania tego artykułu, wbrew deklaracjom władz miasta wciąż widać aktywność w pojedynczych mieszkaniach.

W końcu jednak ostatni zgaszą światło. Należy wtedy zrozumieć, że inwestycja w mieszkania socjalne też jest

inwestycją, a nie przykrym obowiązkiem, z góry nierentownym i skazanym wyłącznie na radykalne minimalizowanie nakładów. O sukcesie decyduje w tym wypadku nie tylko bilans finansowy, ale przede wszystkim utrzymujący się lub przywróceniu społeczeństwu ludzie. I podobnie jak w każdej inwestycji największe straty może spowodować przesadna oszczędność motywowana (negatywnymi) emocjami ukrytymi pod płaszczykiem logiki. Jeśli nie przyswoimy sobie tej lekcji, kiedyś na Dudziarskiej znów rozbłyszczą światła, a osobiste dramaty powrócą.

Literatura

- Chellew C. 2019. Defending Suburbia: Exploring the Use of Defensive Urban Design Outside of the City Centre. *CJUR*, 28: 20.
- Kowalska M., Szemik S. 2016. Zdrowie i jakość życia a aktywność zawodowa. *Medycyna Pracy*, 5: 667.

³ <http://www.zw.com.pl/arttykul/528529.html> (dostęp: 1.11.2019).



Ryc. 2. Bloki osiedla Dudziarska, stan na 1 listopada 2019 roku

Źródło: Archiwum własne autora.

Karol Piątkowski, Weronika Kulesza, Miłosz Kasprzak, Lidia Marciniak, Adrianna Korus

Stan i kierunki kształtowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – studium przypadku gminy miejskiej Gdynia

mgr Karol Piątkowski – karol.piat@wp.pl

Weronika Kulesza - werakulesza11@gmail.com

Miłosz Kasprzak – milkas@st.amu.edu.pl

Lidia Marciniak – lidka10@gmail.com

Adrianna Korus - adriannakorus@wp.pl

Studenci kierunku zintegrowane planowanie rozwoju (tryb niestacjonarny), Wydział Geografii Społeczno-Ekonomicznej i Gospodarki Przestrzennej, Uniwersytet im. Adama Mickiewicza w Poznaniu

Wprowadzenie

Gdynia jest miastem na prawach powiatu, położonym w północno-wschodniej części województwa pomorskiego, nad Morzem Bałtyckim, przy drodze ekspresowej S6 i drogach wojewódzkich 468 i 464. Wchodzi w skład miejskiego obszaru funkcjonalnego – Trójmiasta i razem z Gdańskiem (miasto wojewódzkie) oraz Sopotem tworzy rdzeń tej metropolii (Kaczmarek 2017).

Z wnioskiem o rozpoczęcie procedury nadania praw miejskich dla Gdyni wystąpił w 1919 roku wójt Jan Radtke. Na mocy traktatu wersalskiego z 1920 roku przyznano Polsce 140 km wybrzeża. W 1926 roku ministrem przemysłu i handlu został inż. Eugeniusz Kwiatkowski, który stał się inicjatorem rozbudowy Gdyni i znajdującego się w niej portu (został on zbudowany z powodu sytuacji politycznej i braku dostępu do portu gdańskiego, położonego na obszarze Wolnego Miasta Gdańska). Głównym projektantem portu był inż. Tadeusz Wenda. W tym samym roku Gdynia liczyła 12 tys. mieszkańców i otrzymała prawa miejskie¹. Według danych Głównego Urzędu Statystycznego liczba ludności Gdyni w wybranych latach ostatniego okresu stulecia przedstawiała się następująco: 1921 rok – 1300 osób; 1939 rok – 120 000 osób; 1946 rok – 78 000

osób; 1970 rok – 169 000 osób; 1990 rok – 271 000 osób; 1998 rok – 253 521 osób (najwięcej w historii); 2018 rok – 246 309 osób (Leszczyńska 2018).

W okresie 1920–1945 na obszarze Śródmieścia przeznaczono tereny pod zabudowę mieszkaniową, a duże osiedla powstały w Chylonii, Grabówku i Małym Kacku. Ponadto na południe od Śródmieścia, w Kamiennej Górze i Działkach Leśnych, powstały howardowskie miasta-ogrody. W wyniku II wojny światowej miasto uległo nieznacznym zniszczeniom (większe straty zanotowano w porcie). W latach 1945–1956 pojawiły się pierwsze regulacje intensywności zabudowy, a dalszy rozwój miasta nastąpił na terenach zagospodarowanych w dwudziestoleciu międzywojennym. Okres intensywnej urbanizacji lat 60. i 70. XX wieku to dominacja „wielkiej płyty” w budownictwie wielorodzinnym w Gdyni. Od końca lat 90. XX wieku zwiększa się na rynku udział firm deweloperskich oferujących budowę mieszkań wielorodzinnych i domów jednorodzinnych (Studium uwarunkowań..., 2019).

Celem artykułu jest zaprezentowanie stanu zasobów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w dzielnicach gminy miejskiej Gdynia oraz potencjalnego kierunku ich zagospodarowania. Artykuł powstał na bazie prac terenowych przeprowadzonych przez studentów studiów niestacjonarnych kierunku zintegrowane planowanie rozwoju

na Wydziale Geografii Społeczno-Ekonomicznej i Gospodarki Przestrzennej Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu, zrealizowanych podczas ćwiczeń społeczno-ekonomicznych uwarunkowania rozwoju pod opieką dziekana wydziału, prof. dr. hab. Pawła Churskiego, w dniach 4–8 września 2019 roku. Program ćwiczeń przewidywał między innymi wizyty studyjne w Urzędzie Miejskim w Gdyni, Urzędzie Marszałkowskim Województwa Pomorskiego oraz Biurze Obszaru Metropolitalnego Gdańska–Gdyni–Sopotu. Dodatkowo studenci odbyli spacer urbanistyczno-architektoniczne i pracowali nad projektami w grupach².

Rozmieszczenie ludności w dzielnicach Gdyni

Według danych Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji Urzędu Miasta Gdyni, miasto zajmuje powierzchnię 135,17 km², co w przeliczeniu na 1 km² daje wartość 1712 os./km². Z danych BDL GUS wynika, że w okresie 1998–2018 liczba mieszkańców zmniejszyła się tylko o 2,8% (z 253 521 do 246 309 osób). Ubytek populacji jest związany ze zjawiskiem odpływu ludności do gmin wiejskich

² <http://zpr.amu.edu.pl/fotorelacja-z-cwiczen-terenowych-studentow-niestacjonarnych/> (dostęp: 2.11.2019).

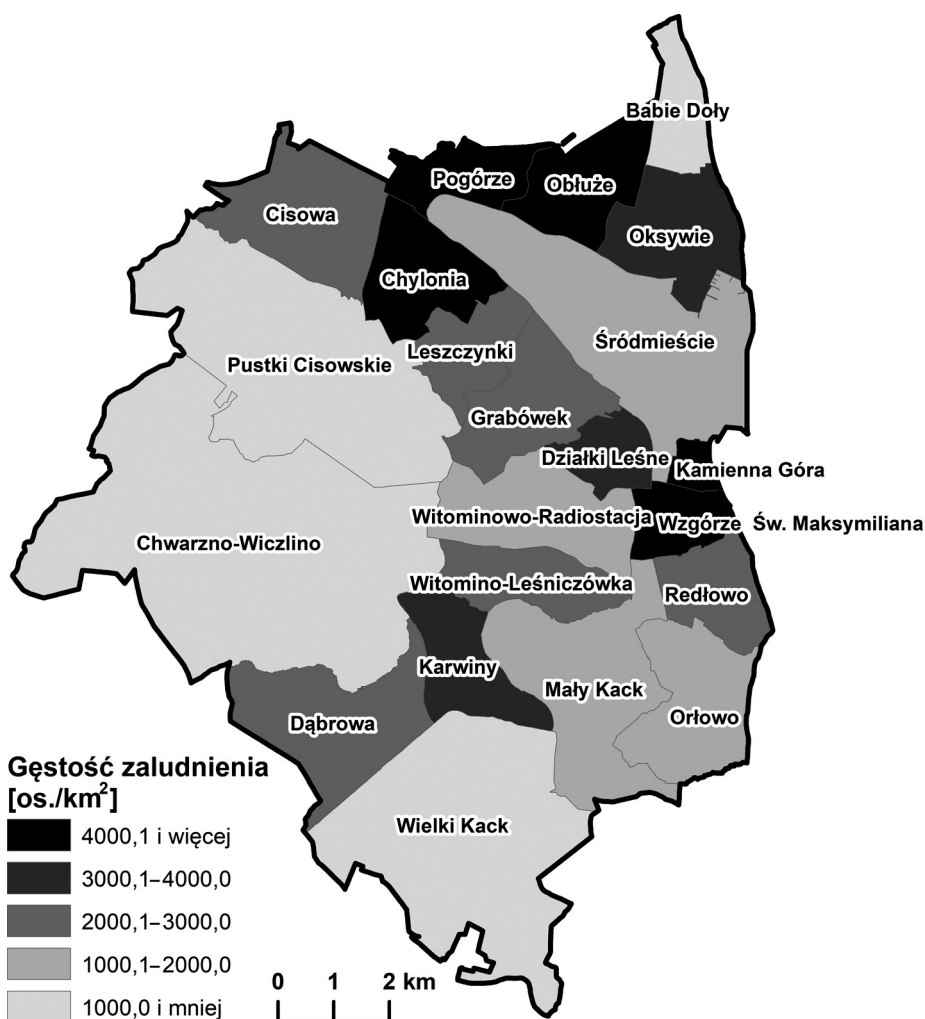
¹ https://pl.wikipedia.org/wiki/Historia_Gdyni (dostęp: 2.11.2019).

(Kosakowo) i miejskich (Rumia, Reda, Wejherowo) w strefie podmiejskiej Gdyni, głównie z uwagi na tańsze ceny gruntów i atrakcyjność środowiska przyrodniczego. Jednocześnie jednak miasto staje się miejscem atrakcyjnym dla ludności napływowej (np. z Warszawy), ze względu na rozwinięty rynek pracy i dogodne warunki zamieszkania.

Rozmieszczenie ludności w dzielnicach Gdyni w stosunku do 1 km² powierzchni zaprezentowano za pomocą wskaźnika gęstości zaludnienia (ryc. 1). Według danych z Ewidencji Ludności najwięcej osób mieszka w dzielnicach: Chylonia, Obłuże, Dąbrowa i Oksywie. Największą koncentracją ludności cechują się dzielnice: Kamienna Góra, Chylonia, Wzgórze Świętego Maksymiliana, Pogórze i Obłuże. Według danych Corine Land Cover 2018, pas zabudowy mieszkaniowej zwartej znajduje się pomiędzy wzgórzami morenowymi a zachodnią częścią Zatoki Gdańskiej i lasami Kępy Redłowskiej (osiedla: Chylonia, Śródmieście, Kamienna Góra, Wzgórze Świętego Maksymiliana, Redłowo, Orłowo, Mały Kack, Karwiny). Barię w rozwoju budownictwa w gminie stanowi pas lasów, które porastają wysoczyznę morenową, oraz wybrzeże morskie. Najmniejszą gęstością zaludnienia charakteryzują się obszary w zachodniej i południowej części miasta, czyli dzielnice: Pustki Cisowskie, Chwarzno-Wiczlino oraz Wielki Kack, co wynika z wysokiej lesistości. Należy mieć jednak na uwadze, że na wartości wskaźnika gęstości zaludnienia silnie wpływa różna powierzchnia geodezyjna dzielnic miasta. W Gdyni występuje wyższy niż w wielu miastach w Polsce udział terenów komunikacyjnych (pas terenów kolejowych między ulicą św. Wojciecha a Chylonią/Cisową oraz tory postojowe w niewielkim oddaleniu od basenów portowych). To wpływa na relatywnie niski poziom gęstości zaludnienia w tych dzielnicach.

Stan zasobów mieszkaniowych zabudowy wielorodzinnej w Gdyni

W okresie ostatnich kilkudziesięciu lat zachodzą w Polsce znaczne zmiany demograficzne w gminach miejskich



Ryc. 1. Gęstość zaludnienia w dzielnicach Gdyni w 2018 roku

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Ewidencji Meldunków Urzędu Miasta Gdyni; <https://www.gdynia.pl/bip/dane-podstawowe,1762/dzielnice,364788> (dostęp: 2.11.2019).

(Kurek 2008), a wraz z nimi wzrasta odsetek gruntów zabudowanych i zurbanizowanych, w tym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Jednocześnie z uwagi na zwiększone koszty gruntów w centrum miasta ludność miejska chętnie osiedla się w strefie podmiejskiej (Piątkowski 2019). Z danych BDL GUS wynika, że w okresie 2011–2017 liczba mieszkań w Gdyni wzrosła o 5,8% (z 106 912 do 113 129). Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania osiągnęła w 2017 roku 61,7 m² – o 0,5 m² więcej niż w 2011 roku. Natomiast przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania oddanego do użytku zmniejszyła się o 15,8% – z 81,1 m² w 2011 roku do 68,3 m² w 2018 roku.

Wśród gruntów zabudowanych i zurbanizowanych szczególną rolę zwrócono na grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Największym udziałem powierzch-

ni użytkowej mieszkań w zabudowie wielorodzinnej charakteryzują się obszary w centrum Gdyni oraz stare dzielnice w rejonie głównych szlaków komunikacyjnych. Są to: Śródmieście (99%), Karwiny (96%), Witominowo-Radiostacja (94%), a także Cisowa, Obłuże, Babie Doły, Chylonia i Grabówek (78–85%). Do dzielnic o przewadze zabudowy wielorodzinnej (willowej) należą Kamienna Góra i Działki Leśne. Najniższy udział zabudowy wielorodzinnej odnotowano w dzielnicach: Chwarzno-Wiczlino (37%), Mały Kack (38%) oraz Oksywie (44%) (Studium uwarunkowań...

2019). Wraz z napływem lub odpływem ludności zmieniają się wartości wskaźnika gęstości zaludnienia terenów mieszkaniowych (jednostka: osoby/1 ha) w Gdyni ogółem. W okresie 2011–2017 wartość tego wskaźnika spadła o 19 os./ha (z 176 do 157 os./ha),



Ryc. 2. Śródmieście w Gdyni – widok z lotu ptaka

Źródło: https://dom.trojmiasto.pl/Portova-i748.html#fb_id:0,pozycja:3.

co wytłumaczono ekspansją zabudowy mieszkaniowej poza centrum miasta na nowe tereny przeznaczone pod zabudowę w strefie podmiejskiej miasta. Najwyższą gęstość zaludnienia terenów mieszkaniowych zarejestrowano w dzielnicach o dużym udziale zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (Karwiny, Śródmieście i Witomino-Radiostacja). Najmniejsze wartości wskaźnika odnotowano dla dzielnic o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – Mały Kack, Chwarzno-Wiczlino, Orłowo (Studium uwarunkowań..., 2019).

Analiza historyczna rozwoju osiedli mieszkaniowych na tle wzorcowych koncepcji mieszkalnictwa, między innymi w modelu modernistycznym, przedstawiona została w opracowaniu Komar (2012). Założenia modernistyczne powstania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zastosowano między innymi w przypadku gdyńskiego Śródmieścia. Aktualnie zwiększa się udział firm deweloperskich, które proponują zakładanie nowoczesnych osiedli w obrębie Śródmieścia. W pracowni architektonicznej Studio Kwadrat powstał projekt inwestycji polegającej na budowie osiedla wielorodzinnego u zbiegu ulic Węglowej, Wendy i Portowej przez dewelopera Invest Komfort. Położone jest ono w miejscu dobrze funkcjonującym komunikacyjnie

(PKM, SKM), z dużą rolą funkcji usługowej (kawiarnia i restauracja, szkoły, sklepy, instytucje kultury, szpital oraz przychodnie lekarskie)³. W pobliżu portu morskiego powstał z kolei najwyższy w Gdyni wieżowiec Sea Tower (ryc. 2). Deweloperzy realizują też sukcesywnie kolejne inwestycje na wolnych działkach w dzielnicach: Grabówek, Cisowa, Chylonia⁴.

Cele i kierunki polityki przestrzennej w zakresie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

Wśród celów polityki przestrzennej odnoszących się do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni”, zatwierdzonych uchwałą nr XI/342/19 Rady Miasta Gdyni z dnia 28 sierpnia 2019 roku, wskazano:

- racjonalne wykorzystanie istniejących terenów i zasobów mieszka-

niowych, których udział w strukturze zagospodarowania miasta będzie dominujący także w następnych latach;

- doskonalenie istniejących osiedli mieszkaniowych poprzez dopełnianie przestrzeni mieszkaniowej usługami, zielenią i urządzeniami służącymi rekreacji codziennej, parkingami (w formach zorganizowanych);
- tworzenie dogodnych warunków do realizacji preferowanych przez politykę mieszkaniową państwa form zabudowy czynszowej oraz form realizowanych przez gminę (budownictwo socjalne);
- zapewnienie pożądaných standardów przestrzennych i środowiskowych, gwarantujących dobrą jakość życia w miejscu zamieszkania;
- ochronę zasobów mieszkaniowych i terenów stanowiących istotne wartości kulturowe.

Do kierunków polityki przestrzennej zaliczono ochronę wartości kulturowych miast-ogrodów w stylu Howarda i zespołów zabudowy powstałych w okresie międzywojennym. Do istotnych problemów tego obszaru należą problemy parkingowe, wymuszające jednocześnie zwiększenie roli transportu publicznego (SKM, PKM) i ograniczenie ruchu samochodowego (Studium uwarunkowań..., 2019). Narzędziem

³ <https://dom.trojmiasto.pl/Portova-i748.html> (dostęp: 14.11.2019).

⁴ <https://dom.trojmiasto.pl/Nowe-inwestycje-mieszkaniowe-w-Chyloni-Cisowej-i-na-Grabowku-n139338.html> (dostęp: 14.11.2019).

umożliwiającym poprawę funkcjonowania transportu publicznego w miejskim obszarze funkcjonalnym są zintegrowane inwestycje terytorialne (ZIT)⁵. Przykładowym projektem realizowanym w ramach ZIT jest utworzenie węzła integracyjnego transportu publicznego przy przystanku Pomorskiej Kolei Metropolitalnej – Gdynia-Karwiny. Projekt jest współfinansowany z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Pomorskiego na lata 2014–2020⁶.

Władze Urzędu Miasta Gdyni zwracają również uwagę na sukcesywną degradację powierzchni wewnątrz osiedli i zespołu zabudowy mieszkaniowej z lat 50.–70. XX wieku. Zaleca się poprawę warunków zamieszkania poprzez rewitalizację przestrzeni publicznej, zwiększenie odsetka zieleni rekreacyjnej oraz poprawę jakości technicznej substancji mieszkaniowej (Studium uwarunkowań... 2019). Być może dobrych przykładów rewitalizacji dostarczą władzom miejskim Gdyni eksperckie doświadczenia miast wielkopolskich (Ciesiołka 2013, Kołsut i in. 2017).

Ważną funkcję w kształtowaniu przestrzeni publicznej pełnić będą procesy rewitalizacji przestrzeni publicznej. Przykładowym projektem rewitalizacyjnym realizowanym w okresie 2017–2019 jest „Gdynia odNowa: Rewitalizacja obszaru Zamenhofa–Opata Hackiego”, który zakłada „cztery kompleksowe ściśle ze sobą powiązane działania, których celem jest ograniczenie zjawiska wykluczenia społecznego mieszkańców osiedla, zwiększenie poczucia odpowiedzialności i zaangażowania w życie lokalne oraz aktywizacja mieszkańców poprzez kształtowanie właściwych postaw” (ryc. 3)⁷. Projekt uzyskał dofi-



Ryc. 3. Propozycja zagospodarowania przestrzeni pomiędzy budynkami obszaru Zamenhofa–Opata Hackiego

Źródło: wizualizację wykonał Pniewski Architekci Sp. z o.o.

nansowanie z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Pomorskiego na lata 2014–2020. Całkowita jego wartość wynosi 24 726 857,40 zł, z czego 13 101 671,34 zł pochodzi z funduszy europejskich⁸.

Restrukturyzację istniejącego stanu zainwestowania przeprowadzi się też w Śródmieściu. W dzielnicy tej zaleca się przekształcenie struktur mieszkaniowych, których funkcje będą dostosowane do śródmiejskiego charakteru dzielnicy. Istotnym wyzwaniem polityki przestrzennej pozostaje rozwiązanie problemów parkingowych, zwiększenie odsetka terenów wypoczynkowych (parki kieszonkowe, strefy zieleni) oraz ochrona przed nadmiernym hałasem poprzez ograniczenie ruchu (Studium uwarunkowań..., 2019).

Ponadto zgodnie z prognoząmi Głównego Urzędu Statystycznego w najbliższych latach dominować będzie tendencja napływu ludności miejskiej do Trójmiasta z uwagi na atrakcyjny rynek pracy, akademicki charakter miasta i dogodne położenie na wy-

brzeżu morskim. Gdynia ma ograniczoną możliwość ekspansji zabudowy mieszkaniowej w granicach administracyjnych miasta. Ograniczona podaż mieszkaniowa wynika z różnych form ochrony konserwatorskiej zabudowy przedwojennej i ograniczonej możliwości przekształcenia pod zabudowę blokowisk z lat 60. i 70. XX wieku. Przekształcenia i uzupełnienia struktur mieszkaniowych usługami o znaczeniu ponadlokalnym, w tym w Śródmieściu, mogą jednak następować wzdłuż głównych tras komunikacyjnych. Z analiz przeprowadzonych przez władze wynika ponadto, że zmiana granic portu w Gdyni pozwala zagospodarować pod powierzchnię usługowo-mieszkaniową 53 ha terenów, które służyły w przeszłości funkcjonowaniu portu. Pod nowe mieszkania planuje się przeznaczyć 300 tys. m², co umożliwiłoby osiedlenie się w Śródmieściu ponad 8 tys. mieszkańców (Studium uwarunkowań..., 2019).

Podsumowanie

Z analizy wynika, że w Gdyni z roku na rok zwiększa się powierzchnia użytkowa mieszkań przypadających na 1 mieszkańca, ale jednocześnie spada liczba sprzedanych mieszkań. Z uwagi na zbyt wysokie ceny mieszkań w centrum miasta i atrakcyjność środowiska przyrodniczego w gminach wiejskich, ludność osiedla się w strefie

⁵ <https://www.metropoliagdansk.pl/zit/zintegrowane-inwestycje-terytorialne/> (dostęp: 2.11.2019).

⁶ <https://www.gdynia.pl/ue/trwajace,8078/utworzenie-wezla-integracyjnego-transportu-publicznego-przy-przystanku-pomorskiej-kolei-metropolitanej-gdynia-karwiny,486147> (dostęp: 14.11.2019).

⁷ <http://www.rpo.pomorskie.eu/-/rewitalizacja-osiedla-pomiedzy-ulicami->

[opata-hackiego-i-ludwika-zamenhofa-w-gdyni](http://www.gdynia.pl/ue/trwajace,8078/utworzenie-wezla-integracyjnego-transportu-publicznego-przy-przystanku-pomorskiej-kolei-metropolitanej-gdynia-karwiny,486147) (dostęp: 2.11.2019).

⁸ <https://www.gdynia.pl/bip/projekty-ue,1509/gdynia-odnowa-rewitalizacja-obszaru-zamenhofa-opata-hackiego,486636> (dostęp: 14.11.2019).

podmiejskiej (głównie gmina Kosakowo). Tereny w strefie podmiejskiej stają się miejscami atrakcyjnymi do rozwoju budownictwa mieszkaniowego, w tym wielorodzinnego. Z drugiej strony obszary poportowe przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną mogą być atrakcyjne dla osób migrujących do Gdyni (w tym z dużych miast wojewódzkich, np. Warszawy). Zachodzi też potrzeba rewitalizacji dzielnicy Śródmieście oraz powstałych po wojnie osiedli blokowskich.

Według prognoz demograficznych Głównego Urzędu Statystycznego, w dłuższym horyzoncie czasowym – w 2050 roku – w Gdyni będzie zamieszkiwało 197 941 osób, z czego wysoki odsetek będą stanowiły osoby w wieku poprodukcyjnym. Niezbędne będą inwestycje celu publicznego w zakresie sektora „srebrnej gospodarki” – usług skierowanych do ludności starszej. Wśród kierunków działań należy uwzględnić kształtowanie terenów wypoczynkowych wewnątrz dzielnic o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w których obserwuje się procesy starzenia się społeczeństwa (np. w dzielnicach: Cisowa, Chylonia, Śródmieście, Kamienna Góra, Wzgórze Świętego Maksymiliana, Karwiny, Witomino-Radiostacja).

Zaleca się stopniowe uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w których wyłączone zostaną spod zabudowy mieszkaniowej obszary w strefie wysoczyzny morenowej w zachodniej części Gdyni. Wkraczanie zabudowy mieszkaniowej do tej strefy przyczyni się do zaburzenia stosunków wodnych, a w efekcie w czasie opadów nawalnych będą problemy z odprowadzeniem wody przez kanalizację sanitarną (która wciąż wymaga rozbudowania). Miejski obszar funkcjonalny Trójmiasta wymaga ponadto większej kontroli nad suburbanizacją poprzez hamowanie rozpraszania się zabudowy mieszkaniowej na nowe tereny w gminach wiejskich i łączenie ze sobą jednostek osadniczych z dominacją funkcji mieszkaniowej, w tym wielorodzinnej, na terenach wiejskich. Z punktu widzenia metropolii sugeruje się raczej tworzenie nowych bloków wielorodzinnych wewnątrz miasta, w tym w Gdyni.

Literatura

- Ciesiołka P. 2013. Proces rewitalizacji miast i gmin aglomeracji poznańskiej. Planowanie i Zarządzanie. Bogucki Wyd. Nauk., Poznań.
- Kaczmarek T. 2017. Implementacja zintegrowanych inwestycji terytorialnych (ZIT) w miejskich obszarach funkcjonalnych. Przykład Metropolii Poznań. Rozwój Regionalny i Polityka Regionalna, 40: 9–24.
- Kośut B., Ciesiołka P., Kudlak R. 2017. Działania rewitalizacyjne w miastach województwa wielkopolskiego w latach 1999–2015 oraz ich efekty. Studia Regionalne i Lokalne, 2(68): 50–68.
- Komar B. 2012. Analiza historyczna rozwoju osiedli mieszkaniowych: Grünau w Lipsku i im. Tysiąclecia w Katowicach na tle wzorcowych koncepcji mieszkalnictwa XX wieku. Architecturae et Artibus, 4, 2: 13–25.
- Kurek S. 2008. Typologia starzenia się ludności Polski w ujęciu przestrzennym. Prace Monograficzne, 497. Wydawnictwo Naukowe Akademii Pedagogicznej, Kraków.
- Leszczyńska C. 2018. Polska 1918–2018. Historia Polski w liczbach. T. 5. Główny Urząd Statystyczny, Warszawa.
- Piątkowski K. 2019. Wyzwania polityki przestrzennej miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego (MOFOW) – Bydgoszczy i Torunia. Przegląd Planisty, 3.

Źródła internetowe

- Bank Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego. <https://bdl.stat.gov.pl/BDL/start> (dostęp: 2.11.2019).
- Baza Corine Land Cover. <http://clc.gios.gov.pl/index.php/clc-2018/o-projekcie> (dostęp: 2.11.2019).
- Historia Gdyni. https://pl.wikipedia.org/wiki/Historia_Gdyni (dostęp: 2.11.2019).
- Inwestycje celu publicznego w ramach ZIT w Gdyni w zakresie transportu i mobilności. <https://www.gdynia.pl/ue/trwajace,8078/utworzenie-wezla-integracyjnego-transportu->

publicznego-przy-przystanku-pomorskiej-kolei-metropolitalnej-gdynia-karwiny,486147 (dostęp: 14.11.2019).

- Inwestycje deweloperskie w dzielnicach Gdyni. <https://dom.trojmiasto.pl/Nowe-inwestycje-mieszkaniowe-w-Chyloni-Cisowej-i-na-Grabowku-n139338.html> (dostęp: 14.11.2019).
- Inwestycje deweloperskie w Gdynia-Śródmieście. <https://dom.trojmiasto.pl/Portova-i748.html> (dostęp: 14.11.2019).
- Ludność w Gdyni. <https://www.gdynia.pl/bip/dane-podstawowe,1762/dzielnice,364788> (dostęp: 2.11.2019).
- Przykład zrewitalizowanej przestrzeni osiedla wielorodzinnego w Gdyni. <http://www.rpo.pomorskie.eu/-/rewitalizacja-osiedla-pomiedzy-ulicami-opata-hackiego-i-ludwika-zamenhofa-w-gdyni> (dostęp: 2.11.2019).
- Relacja z ćwiczeń terenowych studentów niestacjonarnych. <http://zpr.amu.edu.pl/fotorelacja-z-cwiczen-terenowych-studentow-niestacjonarnych/> (dostęp: 2.11.2019).
- Rewitalizacja obszaru Zamenhofa-Opata Hackiego w Gdyni: Projekt. <https://www.gdynia.pl/bip/projekty-ue,1509/gdynia-odnowa-rewitalizacja-obszaru-zamenhofa-opata-hackiego,486636> (dostęp: 14.11.2019).
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni. <https://www.gdynia.pl/bip/studium-uwarunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego-gdyni,425/studium-uwarunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego-gdyni,383263> (dostęp: 2.11.2019).
- Śródmieście w Gdyni – widok z lotu ptaka. https://dom.trojmiasto.pl/Portova-i748.html#fb_id:0,pozycja:3 (dostęp: 2.11.2019).
- Zintegrowane Inwestycje Terytorialne. <https://www.metropoliagdansk.pl/zit/zintegrowane-inwestycje-terytorialne/> (dostęp: 2.11.2019).

Krystian Koliński

Odpowiedzialni za przestrzeń. Obowiązki względem przestrzeni mieszkańców osiedli popegeerowskich. Studium przypadku gminy Gołańcz

inż. Krystian Koliński, student II roku studiów magisterskich, kierunku gospodarka przestrzenna, Wydział Geografii Społeczno-Ekonomicznej i Gospodarki Przestrzennej UAM, Akademickie Koło Naukowe Gospodarki Przestrzennej, kolin@amu.edu.pl

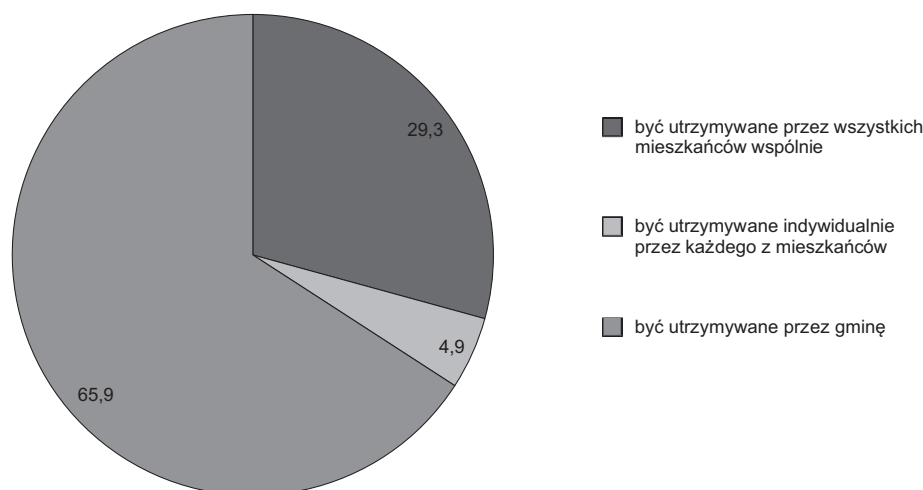
Zabudowa wielorodzinna dla pracowników rolnych była przedmiotem krytycznych ocen już w latach 70. i 80. XX wieku. Badania wskazały na jej nieprzystosowanie (programowe, funkcjonalne, architektoniczne i społeczne) do trybu życia na wsi, patronalny charakter i sztywne powiązanie z miejscem produkcji rolnej (Zaniewska, Dąbkowski 2011).

Decyzja o likwidacji PGR-ów, mocno już zakorzenionych w społecznościach lokalnych i gospodarce, niedopuszczająca z powodów doktrynalno-politycznych zmian na drodze ewolucyjnej, miała w zdecydowanej większości konsekwencje negatywne (Suliborski, Kulawiak, za: Psyk-Piotrowska 1998). Restrukturyzacja i przekształcenia własnościowe w rolnictwie państwowym przyniosły ze sobą szereg skutków społecznych, które negatywnie wpłynęły na życie mieszkańców wsi popegeerowskich. Przez co najmniej 40 lat istnienia PGR-y mocno zakorzeniły się w wielu społecznościach lokalnych. Przez cały ten czas wyrosły co najmniej dwa pokolenia mieszkańców, mentalnie ukształtowane przez pracę w tych gospodarstwach (Suliborski, Kulawiak 2017). Upadek rolnictwa państwowego sprawił, że środowiska popegeerowskie stanęły w obliczu nieznanymi dotąd wyzwań i problemów, takich jak: bezrobocie, rozpad egalitarnych więzi towarzyskich, indywidualna konieczność podejmowania różnych decyzji życiowych, bezradność wobec nowej sytuacji spowodowana trwającym od lat brakiem własnej aktywności

zawodowej, uzależnienie od świadczeń socjalnych i pomocy społecznej, ubóstwo i bieda oraz pojawienie się patologii (Suliborski, Kulawiak 2017). Wśród byłych pracowników PGR-ów i członków ich rodzin dominuje przeświadczenie, że zostali zapomniani przez wszystkich – władzę, różnie rozumianą, byłych pracodawców, wielki kapitał, polityków, media (Marks-Bielska 2005, za: Niedzielski 2001). Pracownicy gospodarstw państwowych w rolnictwie otrzymywali, obok wynagrodzenia w postaci pieniężnej i licznych deputatów, również bezpłatne mieszkania, których budowę i eksploatację finansowały PGR-y. W większości były to mieszkania budowane niezależnie od infrastruktury wsi, swoiste „getta” – kilka, kilkanaście czy nawet kilkadziesiąt wielopiętrowych budynków podłączonych do wspólnej kotłowni. Nie zawsze myślano tu o infrastrukturze otaczającej te budynki. Bardzo często wykonawstwo było wadliwe i energochłonne. Użytkownicy tych domów akceptowali taki stan, dopóki ogrzewanie, remonty i cała eksploatacja były prowadzone przez administrację i na konto gospodarstwa popegeerowskiego. Byli pracownicy PGR-ów przyzwyczaili się do życia w takich warunkach i towarzyszyło im przekonanie, że tego rodzaju świadczenia im się należą (Marks-Bielska 2005). W związku z tym narodziła się potrzeba zbadania, jak środowiska mieszkańców osiedli popegeerowskich postrzegają otaczającą przestrzeń oraz jak zapatruje się na współpracę w celu wspólnego dbania o miejsca, które zamieszkuje.

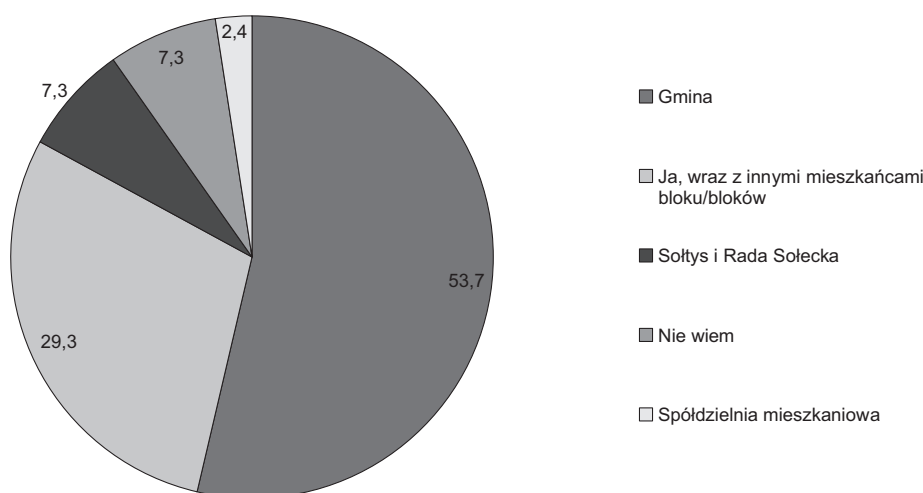
Celem artykułu jest przedstawienie świadomości przestrzennej osób, które zamieszkują osiedla popegeerowskie. Zbadano zarówno zaangażowanie we współtworzenie otaczającej przestrzeni, jak i poczucie odpowiedzialności za przestrzeń wokół blokowisk. W tym celu przeprowadzono badanie ankietowe na terenach wsi gminy Gołańcz, gdzie znajdowały się państwowe gospodarstwa rolne. Gmina Gołańcz leży w północno-wschodniej części województwa wielkopolskiego, w powiecie wągrowieckim. W gminie w 2018 roku mieszkało 8337 osób (dane BDL GUS). W jej granicach administracyjnych położonych jest 6 wsi: Chawłodno, Czesławice, Gręziny, Panigródz, Potulin oraz Smogulec, na których terenach istniały państwowe gospodarstwa rolne.

Charakteryzując te miejscowości, można powołać się na publikację Zaniewskiej i Dąbkowskiego (2011), którzy twierdzą, że we wsiach, przy których zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa po byłych PGR-ach, obiekty infrastruktury społecznej nie występują. Można spotkać jedynie małe sklepy spożywcze. Zabudowania gospodarcze i produkcyjne po byłych PGR-ach zostały rozebrane bądź pozostają w złym stanie technicznym. To stwierdzenie można odnieść do każdej z miejscowości popegeerowskich. Mieszkańcy osiedli popegeerowskich wyraźnie odczuwają marginalizację, uwięzienie w lokalnej przestrzeni, przypisanie do miejsca (Marks-Bielska 2005, za: Tarkowska 2000).



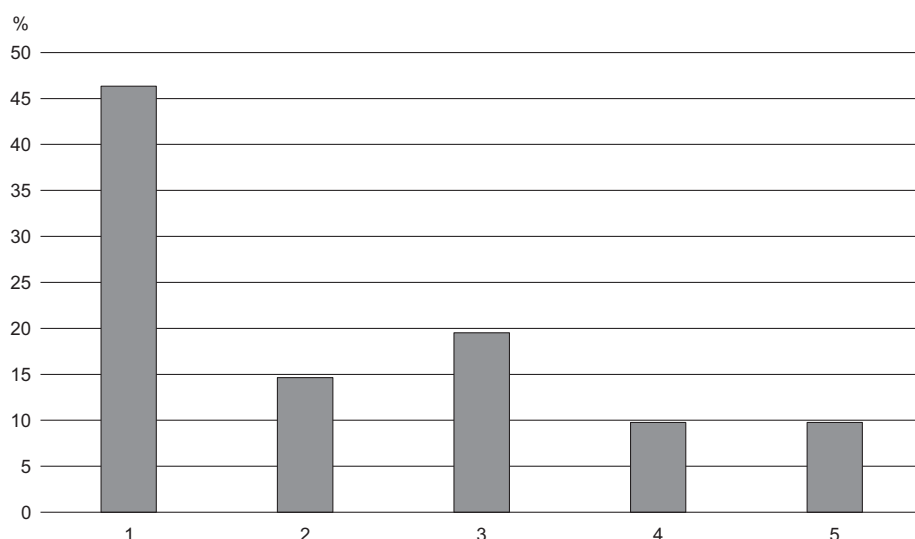
Ryc. 1. Struktura odpowiedzi na pytanie: jaki podmiot powinien dbać o elewacje budynków popegeerowskich?

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych.



Ryc. 2. Struktura odpowiedzi na pytanie: kto Pani/Pana zdaniem jest odpowiedzialny za przestrzeń wokół blokowiska?

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych.



Ryc. 3. Struktura odpowiedzi na pytanie: jak ocenia Pan/Pani zaangażowanie sąsiadów w dbanie o przestrzeń między blokami?

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych.

Analizując wyniki badań, można założyć, że wspomniane zachowania rozszczeniowe mieszkańców dotyczące utrzymania mieszkań są nadal aktualne. Przykładem są odpowiedzi na temat podmiotu, który powinien utrzymywać elewacje frontowe (ryc. 1).

Ponad 65% respondentów stwierdziło, że o elewacje frontowe budynków powinna dbać gmina, a prawie 30% – że muszą być utrzymywane wspólnie przez wszystkich mieszkańców. Uzyskane wyniki mogą okazać się zaskakujące, lecz biorąc pod uwagę szczególne uwarunkowania osób, wśród których były prowadzone badania, oraz ich zakorzenienie w stylu i sposobie życia PGR, nie powinny specjalnie dziwić. Warto dodać, że respondenci, odpowiadając na pytanie odnoszące się do własności – w niespełna 93% potwierdzili, że oni bądź członkowie ich rodzin są właścicielami mieszkań. Gdy zapytano mieszkańców o stan przestrzeni wokół blokowisk, zdania na temat utrzymania terenów wokół budynków były podzielone (ryc. 2).

W tym przypadku większość osób wskazała na siebie oraz inne osoby mieszkające w blokach popegeerowskich. Chociaż mieszkańcy w większości uważają, że o elewacje budynków powinna dbać gmina, twierdzą też, że mają wpływ na otaczającą ich przestrzeń, a jako podmioty dbające o nią wskazują w głównej mierze na siebie oraz współmieszkańców. Biorąc pod uwagę ten fakt, należy również wspomnieć o ocenie zaangażowania sąsiadów, o którym respondenci wypowiedzieli się raczej negatywnie (ryc. 3).

Ankietowani uważali, że nie mają wsparcia od sąsiadów, są za wszystko sami odpowiedzialni, a także przedstawiali różne pomysły na zagospodarowanie jednego miejsca. Jako czynności najczęściej podejmowane mieszkańcy blokowisk popegeerowskich wymieniają szeroko rozumiane porządki wokół bloków, dbanie o zieleń (przez co głównie rozumieją koszenie trawników) oraz wykonywanie prac pielęgnacyjnych w ogródkach przyblokowych.

Socjologowie uważają, że mentalność mieszkańców osiedli popegeerowskich stanowi połączenie kompleksu chłopca pańszczyźnianego i świadomości kołchoźnika (Marks-Biel-

ska 2005). Pomimo upływu wielu lat od rozwiązania państwowych gospodarstw rolnych, osoby, które utraciły w nich pracę, ciągle nie pogodziły się z tym faktem. Na podstawie przeprowadzonych badań można stwierdzić, że nadal w świadomości mieszkańców bloków popegeerowskich funkcjonuje przekonanie, iż o ich mieszkaniu powinien ktoś zadbać. Ankietowani najczęściej wymieniali gminę. Prawie 1/3 mieszkańców również wskazywała gminę jako jednostkę, która powinna dbać o porządek wokół ich mieszkań. Wyniki te dają pewien obraz funkcjonowania społeczeństwa we wsiach popegeerowskich. Można stwierdzić, że by-

li pracownicy PGR-ów faktycznie zostali zapomniani przez wszystkich, przez co ciężko im było się zaadaptować do sytuacji, która nie została rozwiązana systemowo w latach 90. XX wieku, dlatego ludzie ci musieli liczyć tylko na siebie.

Literatura

- Marks-Bielska R. 2005. Byli pracownicy PGR jako „przegranii” transformacji ustrojowej. *Polityka Społeczna*, 7: 9–12.
- Suliborski A., Kulawiak A. 2017. Transformacja Państwowych Gospodarstw Rolnych Sarnów i Beldów

w województwie łódzkim w prywatne przedsiębiorstwa. *Konsekwencje społeczne. Acta Universitatis Lodziensis. Folia Geographica Socio-Oeconomica*, 29: 5–26.

Zaniewska H., Dąbkowski N. 2011. Jakość środowiska mieszkalnego w osiedlach popegeerowskich. *Architectura*, 10(2): 35–42.

Zgliński W. 1997. Przekształcenia państwowego rolnictwa w Polsce – skutki społeczne, ekonomiczne i przestrzenne. *Zeszyty KPZK PAN*, 48.



Fot. Przemysław Turlej

Edwin Olezak

Działalność Latarników Społecznych i Gospodarzy Obszarów na ulicy Włókienniczej w Łodzi

Edwin Olezak, mgr socjologii, doktorant Katedry Socjologii Polityki i Moralności, Instytut Socjologii Uniwersytetu Łódzkiego, edvinol@wp.pl

Wprowadzenie

Rewitalizacja jest procesem zmian zachodzących zazwyczaj w tkance miejskiej, którego skutki są widoczne w ciągu kilkunastu lub nawet kilkudziesięciu lat. Jednakże myślenie polskich samorządów na ten temat jest w znacznym stopniu ograniczone, gdyż rewitalizacja jest pojmowana przez urzędników w sposób jednoaspektowy, np. rewitalizacja jako remont infrastruktury oraz kamienic. W Łodzi próbuje się osiągnąć coś więcej, co zespół badawczy kierowany przez autora tego tekstu, w ramach dofinansowanego przez Uniwersytet Łódzki projektu „Badanie innowacyjnych form wspomagania mieszkańców w kontekście zwiększania efektywności społecznej rewitalizacji Łodzi”, może określić mianem rewitalizacji zrównoważonej, uwzględniającej zarówno aspekt infrastrukturalny, jak i względy ekonomiczne (biznesowe) oraz pierwiastek społeczny. Faktem jest, że bez poparcia społeczności zamieszkującej rewitalizowany obszar taki proces nie jest możliwy, dlatego też Urząd Miasta Łodzi organizował spotkania z mieszkańcami w celach informacyjnych i zbierania ich opinii na temat przyszłego wyglądu miasta. Błędem wielu miast zarówno polskich, jak i europejskich jest skoncentrowanie się na jednym z trzech wcześniej wymienionych aspektów, dlatego też zrównoważenie akcentów w tymże procesie jest niezmiernie istotne. Celem artykułu jest przedstawienie cząstkowych, z racji objętości tekstu, wyników badań uzyskanych w ramach tego projektu z uwzględnieniem tematyki budownictwa wielorodzinnego.

Łódzkie budownictwo wielorodzinne a rewitalizacja

Idea przeprowadzenia rewitalizacji narodziła się w 2004 roku, kiedy to przyjęto uproszczony lokalny program rewitalizacji wybranych terenów śródmiejskich oraz pofabrycznych Łodzi na lata 2004–2013. W 2014 roku postanowiono zdefiniować wcześniejsze podejście do rewitalizacji w mieście. Kolejnym etapem było ustalenie obszaru degradacji i terenu, na którym zamierzano przeprowadzić rewitalizację. Odpowiednia uchwała została przyjęta 10 lutego 2016 roku¹, ale wyznaczenie Specjalnej Strefy Rewitalizacji nastąpiło dopiero 22 lutego 2017 roku² w efekcie uchwały Rady Miejskiej, która obejmowała swym zasięgiem przede wszystkim centrum miasta, w tym omawianą w dalszej części artykułu ulicę Włókienniczą. Właśnie wtedy miasto uzyskało środki unijne na projekty związane z rewitalizacją, a jednym z nich było powołanie zespołu osób pracujących w terenie, nazywanych Latarnikami Społecznymi oraz Gospodarzami Obszarów³. Ich głównym zadaniem było zdiagnozowanie sytuacji mieszkańców obszarów

objętych rewitalizacją (dwóch członków zespołu na jeden wydzielony teren, tj. ulicę lub jej fragment).

Do Latarników Społecznych należało głównie skupienie się na problemach mieszkańców, związanych z funkcjonowaniem w społeczeństwie poprzez pomoc w wypełnianiu dokumentów urzędowych dotyczących m.in. ubezpieczenia zdrowotnego lub wydania dowodu osobistego. Natomiast Gospodarze Obszarów koncentrowali swoje działania na pomocy mieszkańcom w sprawach prawnych związanych z prawem do lokalu czy jego zadłużeniem. Z czasem okazywało się, że pełnili oni również funkcję kontrolną i pośredniczącą pomiędzy mieszkańcami obszarów rewitalizowanych a takimi instytucjami, jak m.in. Zarząd Lokali Miejskich, Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej, policja czy organizacje pozarządowe.

Pierwotnie planowano utworzyć 20 obszarów rewitalizacyjnych, ale ostatecznie skończyło się na wyznaczeniu 8, do których przypisano 16 terenowych urzędników. Tereny, na których odbywa się łódzka rewitalizacja, w większości znajdują się w ścisłym centrum miasta, obejmując takie ulice, jak m.in. Wschodnia, Gdańska, Legionów oraz wspomniana w tytule artykułu ulica Włókiennicza.

Na większości ulic w strefie rewitalizowanej głównym typem budynków są kamienice z wejściem na podwórko i potem dojściem do poszczególnych lokali zamieszkiwane przez wiele rodzin zazwyczaj ubogich, nieposiadających życiowych perspektyw. W tych specyficznych mikrospołecznościach musieli odnaleźć się Latarnicy i Go-

¹ https://rewitalizacja.uml.lodz.pl/files/public/PORTAL_REWITALIZACJA/dokumenty/Uchwala_w_sprawie_wyznaczenia_obszaru_zdegradowanego.PDF (dostęp: 6.11.2019).

² https://uml.lodz.pl/files/public/user_upload/1095.PDF (dostęp: 6.11.2019).

³ <http://centrumwiedzy.org/projekt-pilotazowy-ii/dzialania/dzialanie-1-modelowe-przeprowadzki-orientacyjna-mieszkanca/> (dostęp: 6.11.2019).

spodarze, aby zrealizować swoje zadanie, czyli w jak najsprawniejszy sposób przenieść mieszkańców tychże kamienic do innych lokali. Mieszkaniami zastępczymi miały być lokale w blokach z tzw. wielkiej płyty.

Przypadek ulicy Włókienniczej

Wspominając o łódzkiej rewitalizacji oraz jej kolorycie zarówno pozytywnym, jak i negatywnym, należy zaznaczyć, że swoistego rodzaju soczewką tego procesu jest ulica Włókiennicza, równoległa do ulicy Rewolucji 1905 r. Jest to dość krótka uliczka i znajduje się przy niej kilka kamienic, które są w złym stanie technicznym (zniszczona elewacja, przestarzałe instalacje grzewcze i elektryczne), a mieszkańcy próbujący przetrwać w tym środowisku niekiedy prowadzą działalność o przestępczym charakterze. Ulica ta uważana jest za jedną z najmniejbezpiecznych w Łodzi. Opowiadając o społeczności tej

ulicy, można stwierdzić, że są to ludzie dość mocno przywiązani do obszaru, na którym funkcjonują, a Włókiennicza jest dla nich jedyną strefą komfortu. Próba wyjścia poza ten teren, np. znalezienie pracy czy przeprowadzka, u części z tych osób kończy się szybkim powrotem. Generalizując, można ograniczyć się do stwierdzenia, że znaczna część mieszkańców ulicy Włókienniczej nie jest w stanie poradzić sobie w realiach współczesnego życia w wielkim mieście, a obszar ten jest swoistego rodzaju gettem, rządzącym się swoimi prawami, gdzie przedstawiciele jakiegokolwiek instytucji samorządowej zazwyczaj nie zaglądali (Rusek, Urazińska 2019).

Jednakże wraz z pojawieniem się Latarników oraz Gospodarzy sytuacja ta zaczęła się zmieniać. Mieszkańcy zdecydowali się na przeprowadzkę do obszarów znajdujących się dość daleko od centrum, do bloków, co jest korzystne dla obu stron, gdyż mieszkańcy zazwyczaj otrzymują lokale o wyższym standardzie niż te, które dotychczas

zajmowali (większy metraż, komfortowa lokalizacja oraz nowsza instalacja grzewcza), a miasto może zacząć remontować kamienice, aby móc zmienić ich przeznaczenie. Dodatkowo mieszkańcy po przeprowadzce, pomimo prawa powrotu do swoich lokali po ich remoncie, w trakcie rozmów z członkami zespołu badawczego zadeklarowali, że pozostaną tam, do kąd zostali przeniesieni. A są to osiedla z wielkiej płyty m.in. w dzielnicach Łódź-Widzew, Radogoszcz czy Polesie, oddalonych kilka czy kilkanaście kilometrów od rewitalizowanego obszaru. Wyrażali brak chęci powrotu do swoich poprzednich mieszkań, m.in. z powodu płacenia wyższego czynszu za lokal lub/i środowiska, z którego chcieli się wydostać, tak jak z tytułowej ulicy Włókienniczej.

Podsumowanie

Zbyt wcześnie jest na dokonywanie bilansu rewitalizacji Łodzi, a przypadku



Ryc. 1. Ulica Włókiennicza w Łodzi

Źródło: <http://www.arturrusek.pl/wlokiennicza/>.

jednej ulicy nie można generalizować na cały obszar rewitalizacji, jednakże należy stwierdzić, że początki tego procesu, zwłaszcza dzięki działalności Latarników i Gospodarzy, można uznać za perspektywiczne, ponieważ urzędnikom udało się dotrzeć do nieufnych w stosunku do nich ludzi z niebezpiecznych ulic. Jednocześnie w Łodzi można dostrzec trend przekształcania kamienic w centrum i wykorzystywania ich do celów biznesowych. Budynki podlegające rewitalizacji z racji swej lokalizacji w centrum miasta są chętnie wykorzystywane jako biura i miejsca do prowadzenia działalności głównie o charakterze usługowym (najwięcej działań rewitalizacyjnych odbywa się aktualnie w centrum i dzielnicy Śródmieście), natomiast bloki z powodu lepszej funkcjonalności mają przejąć rolę mieszkalną.

Zrównoważenie wymienionych w pierwszej części tekstu kategorii czynników przy jednoczesnym uwzględnieniu interesów wszystkich aktorów społecznych podczas procesu rewitalizacji jest bardzo trudne, ale nie niemożliwe, dlatego też to, co dzieje się w Łodzi, cieszy się zainteresowaniem innych miast, które wysyłają do Łodzi swoich przedstawicieli, aby zobaczyć, w jaki sposób dążyć do rewitalizacji o charakterze zrównoważonym, którego elementem była działalność Latarników Społecznych i Gospodarzy Obszarów sfinalizowana w 2018 roku, gdyż wtedy zakończyło się unijne dofinansowanie projektu dotyczącego ich powołania.

Literatura

Rusek A., Urazińska A. 2019. Włókiennicza. Wydawnictwo Kusiński, Łódź.

Źródła internetowe

<http://centrumwiedzy.org/projekt-pilotazowy-ii/dzialania/dzialanie-1-modelowe-przeprowadzki-orientacja-na-mieszkanca/> (dostęp: 6.11.2019).

https://uml.lodz.pl/files/public/user_upload/1095.PDF (dostęp: 6.11.2019).

https://rewitalizacja.uml.lodz.pl/files/public/PORTAL_REWITALIZACJA/dokumenty/Uchwala_w_sprawie_wyznaczenia_obszaru_zdegradowanego.PDF (dostęp: 6.11.2019).



Ryc. 2. Ulica Włókiennicza w Łodzi

Źródło: <http://www.arturrusek.pl/wlokiennicza/>.

Przemysław Ciesiołka, Ewa Kacprzak, Barbara Maćkiewicz,
Magdalena Szczepańska, Adam Wronkowski

Kolaboratorium UAM – sprawozdanie z kursów zrealizowanych w 2019 roku

dr inż. Przemysław Ciesiołka – przemko@amu.edu.pl
dr inż. Magdalena Szczepańska – szmagda@amu.edu.pl
dr Ewa Kacprzak – eja@amu.edu.pl
dr Barbara Maćkiewicz – basic@amu.edu.pl
mgr inż. Adam Wronkowski – adam.wronkowski@amu.edu.pl
Uniwersytet im. Adama Mickiewicza w Poznaniu,
Wydział Geografii Społeczno-Ekonomicznej i Gospodarki Przestrzennej

Projekt pn. „Kolaboratorium UAM – program szkoleniowy dla mieszkańców regionu” został zaplanowany na okres od marca 2019 roku do lutego 2021 roku. Jest on realizowany w ramach Programu Operacyjnego Wiedza Edukacja Rozwój 2014–2020 i współfinansowany ze środków Europejskiego Funduszu Społecznego na podstawie umowy POWER 03.01.00-00-T092/18. Rolę kierownika w projekcie pełni prof. UAM dr hab. Beata Mikołajczyk, a zadania koordynatora powierzono dr Joannie Morawskiej-Jancelewicz. Głównym celem projektu jest podniesienie poziomu kluczowych kompetencji, odpowiadających potrzebom rynku pracy, gospodarki i społeczeństwa, wśród mieszkańców województwa wielkopolskiego w wieku od przedszkolnego do emerytalnego. Ma on również za zadanie rozwinąć i wzmocnić relacje

uniwersytetu z partnerami społecznymi, jednostkami samorządu terytorialnego i organizacjami pozarządowymi w zakresie realizacji wspólnych działań na rzecz rozwoju społecznego i gospodarczego. W ramach projektu przewidziano ponad 40 kursów, realizowanych przez różne jednostki UAM. Na Wydziale Geografii Społeczno-Ekonomicznej i Gospodarki Przestrzennej w 2019 roku zrealizowane zostały 3 kursy: Ogrody społeczne, Ogrody działkowe i Akademia Przestrzeni.

Ogrody społeczne – sposób na integrację mieszkańców miasta

Ogrodnictwo społeczne to temat dwudniowych kursów zorganizowanych przez dr Barbarę Maćkiewicz,

dr Ewę Kacprzak i dr inż. Magdalenę Szczepańską. Celem kursu było stworzenie platformy do dyskusji i wymiany doświadczeń w zakresie rolnictwa miejskiego, a zwłaszcza ogrodów społecznych. Ogrody te definiowane są jako forma ogólnodostępnej zieleni w mieście organizowana i uprawiana wspólnie przez mieszkańców danej dzielnicy, osiedla, w oparciu o zasadę zaufania społecznego. Pełnią one różnorodne funkcje: produkcyjne, ozdobne, kulturalne, rekreacyjne i edukacyjne i mogą mieć szczególne znaczenie w procesie rewitalizacji przestrzeni miejskiej, integracji i aktywizacji społeczności wielkomiejskiej. Obecnie w wielu metropoliach ogrodnictwo społeczne to bardzo aktualny trend – ogrody powstają nie tylko jako inicjatywa oddolna, ale również odgórna. W polskich miastach to wciąż nowa forma przestrzeni publicznej i aktywności społecznej. Kurs zakładał, że jego uczestnicy zdobędą wiedzę dotyczącą znaczenia ogrodów społecznych we współczesnych miastach oraz zasad ich projektowania i funkcjonowania. Jednocześnie uzyskają praktyczne umiejętności współpracy podczas zakładania i urządzania tego typu przestrzeni.

Kurs „Ogrody społeczne – sposób na integrację mieszkańców miasta” realizowano w dwóch terminach, tj. 27–28 lipca i 22–23 sierpnia 2019 roku. W obu edycjach uczestniczyli liderzy poznańskich aktywistów miejskich w zakresie ogrodnictwa społecznego,



Źródło: Archiwum własne autorów.

przedstawiciele działkowców oraz reprezentanci jednostek administracji samorządowej, tj. Wydziału Działalności Gospodarczej i Rolnictwa Urzędu Miasta Poznania i Miejskiej Pracowni Urbanistycznej, a także mieszkańcy miasta, nauczyciele i studenci oraz członkowie spółdzielni mieszkaniowych. Przez dwa dni uczestnicy kursu mieli bezpośredni kontakt z ogrodami społecznymi i ich użytkownikami. W pierwszym dniu kursu zorganizowano zwiedzanie berlińskich ogrodów: Prinzessinengarten i Tempelhofer Feld. Dialog, wymiana myśli, poglądów i doświadczeń możliwa była dzięki tłumaczeniu, którego podjęła się prof. dr hab. Anna Tobolska. Drugi dzień kursu odbył się w przestrzeni poznańskich ogrodów społecznych, tj. Grunwaldzkiego Ogrodu Społecznego i Kolektynu Kąpielisko. W tej części kursu uczestnicy mieli okazję poznać historię i założycieli poszczególnych ogrodów, wysłuchać wykładu pt. „Ogrody społeczne a rolnictwo miejskie” i zabrać głos w dyskusji na temat: „Rola ogrodów społecznych w życiu społeczności wielkomiejskiej”. Ponadto kursanci mieli możliwość zaaranżowania modelowego ogrodu społecznego oraz przyczynienia się do wzbogacenia przestrzeni istniejących ogrodów w rabaty ziołowe. Pod opieką pani mgr inż. Grażyny Naser z Ogrodu Botanicznego UAM, która udzielała praktycznych informacji dotyczących zastosowania i pielęgnacji ziół, dokonano nasadzeń w ogrodach. W ostatniej części spotkania zorganizowano warsztat pt. „Miejska partyzantka ogrodnicza”, w ramach którego uczestnicy tworzyli i wysiewali bomby nasienne.

Ogrody działkowe – arka Noego w przestrzeni współczesnych miast i obszarów wiejskich

Ogrodnictwo działkowe to temat dwudniowych kursów zorganizowanych przez dr Ewę Kacprzak, dr Barbarę Maćkiewicz i dr inż. Magdalenę Szczepańską. W Polsce rodzinne ogrody działkowe zarówno w przestrzeni miejskiej, jak i wiejskiej postrzegane

są przede wszystkim jako miejsca rekreacji indywidualnej. Jednakże obowiązujące akty prawne wyraźnie akcentują ich funkcję przyrodniczą i społeczną. Mając na uwadze rozdział między doświadczeniami europejskimi utożsamiającymi ogrody działkowe z arką Noego, interpretowaną jako ostoja bioróżnorodności, a sytuacją w polskich ogrodach działkowych, gdzie kwestie bioróżnorodności wymagają większej uwagi, kurs miał dostarczyć wiedzy, która w przyszłości pozwoliłaby zmienić strukturę gatunkową ogrodów i ich postrzeganie. Zakładał on, że uczestnicy zdobędą wiadomości z zakresu znaczenia bioróżnorodności, ekologicznych metod uprawy, prawidłowego zagospodarowania działki i ogrodu działkowego, szczególnie wspólnych przestrzeni. Celem kursu było zwrócenie uwagi na rolę ogrodów działkowych w przestrzeni współczesnych miast i obszarów wiejskich. Kurs został zrealizowany poprzez następujące działania: a) poznanie i zrozumienie znaczenia bioróżnorodności, podejście ekologiczne w funkcjonowaniu i zagospodarowaniu działki i ogrodu działkowego, b) prezentację dobrych praktyk w urzędzeniu działki i ogrodu działkowego, c) organizację warsztatu, podczas którego została wspólnie zaprojektowana pokazowa działka spełniająca wymogi ogrodu sensorycznego.

Kurs „Ogrody działkowe – arka Noego w przestrzeni współczesnych miast i obszarów wiejskich” realizowano w dwóch edycjach, tj. 17–18 lipca i 20–21 sierpnia 2019 roku, we współpracy z Okręgowym Zarządem Polskiego Związku Działkowców w Poznaniu, wieloletnim partnerem WGSEiGP – Zakładu Geografii Rolnictwa i Wsi. W kursie uczestniczyli przedstawiciele działkowców, poznańskich aktywistów miejskich oraz Wydziału Działalności Gospodarczej i Rolnictwa Urzędu Miasta Poznania i Miejskiej Pracowni Urbanistycznej. Przez dwa dni kursanci mieli bezpośredni kontakt z ogrodami działkowymi – historią i ideą ich powstania, funkcjami przyrodniczymi i społecznymi oraz aktualnymi wyzwaniami stojącymi przed tymi ogrodami. Pierwszy dzień obejmował wizytę studyjną w Lipsku, gdzie uczestnicy

zwiedzali Muzeum Ogrodów Działkowych i historyczny już ogród działkowy im. dr. Schrebera oraz spotkali się z przedstawicielem Zarządu Związku Działkowców w Saksonii i jednocześnie przewodniczącym Zarządu Miejskiego Ogrodów Działkowych w Lipsku. Dzień był okazją do poznania początków ogrodnictwa działkowego w Niemczech. Dokumenty faktograficzne oraz eksponaty muzealne przywoływały znane także w Polsce fakty z organizowania pierwszych ogrodów działkowych. Dyskutowano o formach organizacyjnych ogrodnictwa działkowego w Niemczech i Polsce wymieniając poglądy na temat dobrych praktyk w zakresie ogrodnictwa działkowego – sposobu użytkowania działek i zagospodarowania przestrzeni wspólnej ogrodu. Przy okazji zwiedzano także historyczne obiekty w centrum Lipska. Historię oraz sytuację społeczno-gospodarczą miasta i regionu przedstawił oraz spacer po mieście opracował i poprowadził dr Michał Dolata. Drugi dzień projektu odbywał się w poznańskich Rodzinnych Ogrodach Działkowych. W dniu 18 lipca grupa gościła w ROD im. 2 Armii WP, a w dniu 21 lipca w ROD Energetyk I. W tej części kursu uczestnicy wysłuchali prelekcji o historii europejskiego i polskiego ogrodnictwa działkowego. Prezes PZD Okręgu w Poznaniu dr Zdzisław Śliwa przedstawiał historię i obecny stan polskiego oraz poznańskiego ogrodnictwa działkowego. Uczestników szczególnie interesowały formy otwierania ogrodów na lokalne społeczności, możliwości współpracy ogrodów z organizacjami pozarządowymi i wspierania ogrodnictwa działkowego przez samorządy. Uzupełnieniem tych treści były zajęcia praktyczne zorganizowane w obu ogrodach, w czasie których zakładano rabaty ziołowe i budowano „ekohotele” dla zapylaczy. Wiedzę w zakresie uprawy ziół i ich właściwości podzieliła się mgr Joanna Jaskulska z Ogrodu Botanicznego UAM w Poznaniu, a o permakulturowej uprawie opowiadała Magdalena Garczarczyk. W ROD im. 2 Armii WP rabaty ziołowe zakładano na działce oddanej w bezpłatne użytkowanie Stowarzyszeniu Niewidomych i Słabowidzących z zamiarem tworzenia tam ogrodu senso-



Źródło: Archiwum własne autorów.

rycznego. Pomocy w przygotowaniu działki udzielili stowarzyszeniu działkowcy ROD pod kierunkiem krajowego instruktora SSI Mieczysława Marka. Program szkolenia zamykały kolejne wykłady: „Ogrody działkowe w przestrzeni miasta”, „Ogrody działkowe a rolnictwo miejskie” i „Zagospodarowanie działki a hortiterapia”. Po ogrodach oprowadzali ich prezesi, prowadząc dyskusję o tym, jak wykorzystać jeszcze lepiej ich potencjał z korzyścią dla samych działkowców i mieszkańców miasta.

Akademia Przestrzeni – uczenie przez zabawę zasad planowania przestrzennego

Uczenie dzieci i młodzieży właściwego planowania i zagospodarowywania przestrzeni to tematyka zajęć prowadzonych przez dr. inż. Przemysława Ciesiołkę, doktorantów mgr. inż. Adama Wronkowskiego i mgr. inż. Macieja Głowczyńskiego, a także studentki, członkini Akademickiego Koła Naukowego Gospodarki Przestrzennej – inż. Justynę Jurkiewicz i inż. Magdalenę Zielińską. Projekt bazuje na doświadczeniach zdobytych przez członków AKNGP w trakcie realizowanego od 2016 roku projektu Poznańska Akademia Przestrzeni.

Dzieci i młodzież są szczególnie ważnymi odbiorcami przestrzeni publicznej. Intensywnie ją użytkują, stając się jednocześnie jej nieświadomy-

mi architektami. Stąd tak ważne jest, aby posiadały już od najmłodszych lat odpowiednią wiedzę, w jaki sposób przestrzenie publiczne powinny być prawidłowo kształtowane. Formujące się w trakcie dzieciństwa umiejętności wykorzystywane są także w dorosłym życiu. Z tego względu wiedza i doświadczenia wyniesione z zajęć realizowanych w przedszkolach i szkołach podstawowych mogą procentować w przyszłości większą wrażliwością na otoczenie i rozumieniem procesów zachodzących w przestrzeni publicznej. Celem kursu jest zatem popularyzacja zasad właściwego kształtowania i organizowania przestrzeni publicznych wśród najmłodszych użytkowników tych przestrzeni oraz zwrócenie ich uwagi na procesy zachodzące w mieście. Projekt zakłada w szczególności: a) dążenie do wprowadzenia uczestników w świat planowania przestrzennego oraz projektowania urbanistycznego, co pomoże im w budowaniu świadomości społecznej oraz przestrzennej, a także wrażliwości na otoczenie, b) pomoc w zrozumieniu zachowań społecznych oraz wzajemnych relacji między człowiekiem a przestrzenią, c) aktywizację uczestników oraz rozwijanie interdyscyplinarnych metod tworzenia przestrzeni od najmłodszych lat.

Pierwszą edycję kursu w ramach projektu Akademia Przestrzeni realizowano w dniach 6 i 16 grudnia 2019 roku w Przedszkolu Miejskim w Kostrzynie Wielkopolskim oraz w Szkole Podstawowej nr 1 im. Ewarysta Estkowskiego w Kostrzynie Wielkopolskim.

W kursie wzięło udział w sumie około 150 dzieci w wieku 5–6 lat, podzielonych na 7 grup. Zajęcia odbywały się w salach przedszkolnych i szkolnych, a zatem w otoczeniu dobrze znanym dzieciom. W pierwszej części uczestnicy zapoznali się z głównymi pojęciami związanymi z funkcjonowaniem obszarów życia codziennego, takimi jak: budynek, ulica, park czy urząd miasta. Dowiedziały się także, kto odpowiada za rozwój miast i jaka jest rola w tym procesie planistów przestrzennych oraz samych mieszkańców. Była też okazja do zadawania pytań, z czego uczestnicy chętnie korzystali. Następnie dzieci zostały podzielone na 3 lub 4 grupy i pod nadzorem prowadzących realizowały w zespołach dalsze zadania. Polegały one na zbudowaniu miasta przyjaznego mieszkańcom z klocków odwzorowujących budynki, wyciętych z papieru dróg, rzek i jezior, a także ze stworzonej z bibuły zieleni. Ta część kursu dostarczyła uczestnikom wielu emocji, związana była z trudnymi negocjacjami i próbą wzajemnego przekonywania się do zasadności zaproponowanych rozwiązań urbanistycznych. W ostatniej części kursu dzieci miały za zadanie opowiedzieć wszystkim uczestnikom o swojej koncepcji zagospodarowania, uzasadniając wprowadzone rozwiązania. Prezentowane pomysły okazywały się niekiedy bardzo racjonalne, innym razem stanowiły futurystyczną wizję miasta jutra. Po zakończeniu kursu każdy z uczestników otrzymał odznakę Małego Planisty, zaświadczeniem o odbytych kursie. Ponadto nauczycielce, opiekunce grupy, przekazana została książka pt. „Jak to działa? Miasto” (Jabłoński 2017), dzięki której również po zakończeniu zajęć dzieci będą mogły dalej zgłębiać tajniki funkcjonowania przestrzeni, która ich otacza.

Ze szczegółami związanymi z realizacją projektu Kolaboratorium UAM można zapoznać się na stronie internetowej: www.kolaboratorium.amu.edu.pl.

Literatura

Jabłoński A. 2017. Jak to działa? Miasto. Wyd. SBM, Warszawa.

Patryk Kaczmarek, Zuzanna Nowak

Z działalności Akademickiego Koła Naukowego Gospodarki Przestrzennej w 2019 roku

Rok 2019 był okresem intensywnej działalności Akademickiego Koła Naukowego Gospodarki Przestrzennej na Uniwersytecie im. Adama Mickiewicza w Poznaniu. Wraz z jego początkiem działalność podjął zarząd w składzie: Patryk Kaczmarek (prezes, IV rok GP), Zuzanna Nowak (wiceprezes ds. kontaktów z otoczeniem, III rok GP), Paulina Lipińska (wiceprezes ds. administracyjnych, II rok GP) oraz Eryk Radolonek (wiceprezes ds. promocji i wizerunku, I rok GP). Styczeń rozpoczęliśmy od warsztatów przeprowadzonych w ramach Poznańskiej Akademii Przestrzeni dla uczniów 38. Dwujęzycznego Liceum Ogólnokształcącego w Poznaniu. W lutym opublikowaliśmy trzeci numer naszego czasopisma „Przegląd Planisty”, który poświęcony był integracji metropolitalnej. Również w tym miesiącu pojawiliśmy się w studenckim radiu Meteor, w którym promowaliśmy naszą kwietniową konferencję. W marcu członkowie Koła w liście do JM Rektora poparli utworzenie nowego wydziału na uniwersytecie obejmującego dziedzinę geografii społeczno-ekonomicznej i gospodarki przestrzennej. 19 marca razem z Fundacją Zielonego Jamnika zrealizowaliśmy warsztaty dla Zespołu Szkół Specjalnych w Kowanówku, podczas których studenci razem z uczniami tworzyli projekt zagospodarowania najbliższego otoczenia szkoły. Pod koniec marca w ramach promocji oferty dydaktycznej Wydziału Nauk Geograficznych i Geologicznych

przeprowadziliśmy warsztaty z uczniami 1. Liceum Ogólnokształcącego z Oddziałami Dwujęzycznymi im. Tomasza Zana we Wschowie, które poprzedzał wykład prof. UAM dr. hab. Pawła Churskiego. Kolejna taka wizyta odbyła się na początku kwietnia w 1. Liceum Ogólnokształcącym im. Mikołaja Kopernika w Lesznie. W dniach 28–29 marca AKGNP przy współpracy z IGSEiGP zorganizowało konferencję „Dni Planisty – małe miasta i obszary wiejskie”. Pierwszego dnia odbyły się cztery sesje referatowe i jedna posterowa, w których ponad 50 osób zaprezentowało wyniki prowadzonych badań naukowych. Drugiego dnia odbyły się warsztaty z obsługi programu SketchUp zorganizowane przez firmę ProGrupa. Dnia 25 kwietnia w ramach Poznańskiej Akademii Przestrzeni przeprowadziliśmy w Zespole Szkół Zakonu Pijarów w Poznaniu kolejne warsztaty urbanistyczne. Wiosna to też następna edycja Poznańskiej Mapy Barrier i badań nowych przestrzeni pod kątem przeszkód utrudniających poruszanie się. Maj i czerwiec były tradycyjnie okresem częstych wyjazdów konferencyjnych naszych członków. 1 października 2019 roku na zgromadzeniu członków AKNGP została podjęta decyzja o zmianie statutu i jednoznacznie przypisaniu Koła do nowo utworzonego Wydziału Geografii Społeczno-Ekonomicznej i Gospodarki Przestrzennej UAM. Nowym działaniem, jakie wdrożono w Kole od początku tego

miesiąca, były zajęcia z oprogramowania QGIS dla członków, prowadzone przez Damiana Bojarskiego. 16 października 2019 roku gościliśmy na naszym wydziale uczniów klasy II i III technikum z ZS nr 2 im. dr. Kazimierza Hołogi w Nowym Tomysłu. Z tej okazji zorganizowaliśmy warsztaty, które polegały na stworzeniu koncepcji zagospodarowania placu publicznego oraz prezentacji swoich pomysłów przed pozostałymi grupami. 5 listopada odbyło się zgromadzenie sprawozdawczo-wyborcze AKNGP, podczas którego wybrane zostały nowe władze Koła na rok 2020. Nową prezes Koła została Zuzanna Nowak (IV rok GP), a jako wiceprezesi wspierać ją będą Paweł Zieliński (wiceprezes ds. kontaktów z otoczeniem, III rok GP), Monika Płaczek (wiceprezes ds. administracyjnych, II rok GP) oraz Dominika Królska (wiceprezes ds. promocji i wizerunku, I rok GP). 25 listopada na zaproszenie Karola Piątkowskiego grupa członków złożyła wizytę studyjną w gminie Obrowo, położonej nieopodal Torunia. Była to okazja, aby zapoznać się z funkcjonowaniem gminy w strefie oddziaływania miasta średniej wielkości. Grudzień upłynął nam na wspólnym robieniu kartek świątecznych, a tradycyjnie przed świętami Bożego Narodzenia odbyło się spotkanie wigilijne, służące integracji członków Koła.

Na koniec 2019 roku Akademickie Koło Naukowe Gospodarki Przestrzennej liczyło 69 członków.

Filip Koczorowski

Projektant osiedla – urbanista czy deweloper?

mgr inż. arch. Filip Koczorowski, członek zarządu Towarzystwa Urbanistów Polskich oddział w Poznaniu, prezes zarządu Kancelarii Urbanistycznej sp. z o.o. sp. k., f.koczorowski@kancelariaurbanistyczna.pl

Przeoglądając mapy współczesnych terenów/osiedli mieszkaniowych, niestety łatwo znaleźć sporo przykładów realizacji, o których można powiedzieć, że „leżą” daleko od zasad urbanistyki. Począwszy od zabudowy, która ma nieprawidłowe proporcje względem otoczenia, poprzez realizacje, w których zapomniano o pieszym lub pominięto aspekt zieleni, skończywszy na lokalizacjach, gdzie jedynym kryterium przy kształtowaniu budynków była intensyfikacja zabudowy. Opisywane zjawisko wynika w znacznej mierze z odrębnych oczekiwań dewelopera i urbanisty, jak również z braku konstruktywnego dialogu. Co zrobić, aby nowo powstająca przestrzeń publiczna zaspokajała potrzeby mieszkańców, satysfakcjonowała urbanistę i przynosiła finansowe korzyści deweloperowi?

Nie jest niczym nagannym, że deweloper dąży do optymalizacji finansowej swego przedsięwzięcia. Podlega bowiem tym samym regułom rynkowym, co każdy inny przedsiębiorca. Stara się maksymalizować przychód, jednocześnie ograniczając koszty, by wypracować jak największy zysk. Dlaczego zatem jego działania często bulwersują opinię publiczną? Gdzie tkwi problem?

Aspektem odgrywającym wielką rolę jest wysoka nieprzemijalność produktu deweloperskiego. Wygenerowany w relatywnie krótkim czasie (cykl projektu deweloperskiego trwa kilkanaście miesięcy) przez dziesiątki lat wpływa na poziom życia mieszkańców, ich bezpieczeństwo, poczucie wspólnoty sąsiedzkiej, cieszy bądź odpycha zastosowanymi rozwiązaniami kompozycyjnymi, detalami, jakością materiałów. Na deweloperze spoczywa ogromna odpowiedzialność, a współodpowiedzialny jest urbanista. Urba-

nista jako urzędnik wydający decyzję o warunkach zabudowy, jako autor miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego czy jako wynajęty projektant wspierający projekt urbanistyczny założenia mieszkaniowego.

Urbanista powinien wsłuchiwać się w kryteria określone przez zleceniodawcę i starać się im sprostać, z drugiej jednak strony powinien poszukiwać rozwiązań kreatywnych. Takich, które być może wymuszą korektę kryteriów, jednocześnie doprowadzając do osiągnięcia zadowalającego efektu przestrzennego bez utraty efektywności ekonomicznej.

Chciałbym oprzeć się na własnym doświadczeniu podjęcia odpowiedzialności za przestrzeń wspólnie z deweloperem. Jest to przykład świadomej dobrej współpracy, która, mam nadzie-

ję, przyniesie pozytywne efekty przestrzenne, jak również finansowe – dla dewelopera. Kancelaria Urbanistyczna otrzymała zadanie stworzenia koncepcji zabudowy wielorodzinnej na obszarze 4 ha w Skórzewie, przy ulicy Kozierowskiego, w gminie Dopiewo. Deweloper Twoje M określił kryteria w zakresie parametrów zabudowy, takie jak: trzy kondygnacje, optymalne wykorzystanie terenu, wygenerowanie maksymalnej liczby mieszkań przy ich średniej powierzchni na poziomie 50 m², minimalizacja terenów drogowych. Mogliśmy do tego zadania podejść jak do łamigłówki matematyczno-geometrycznej. Przy zadanych kryteriach szukać optymalnych rozwiązań przestrzennych, maksymalizujących liczbę mieszkań. Kryteria byłyby spełnione,



Ryc. 1. Koncepcja zagospodarowania terenu przy ulicy Kozierowskiego w Skórzewie

Źródło: opracowanie własne.



Ryc. 2. Wizualizacja zabudowy przy ulicy Koziarowskiego w Skórzewie

Źródło: opracowanie własne.

lecz przy wątpliwej jakości przestrzeni i małych walorach społecznych.

Przeanalizowaliśmy główne cechy niedawno powstałych osiedli mieszkaniowych na obrzeżach Poznania. Doszliśmy do wniosku, że są to w większości typowe monofunkcyjne sypialnie. Taki stan wymusza pewien styl życia mieszkańców. Dla zaspokojenia potrzeb innych niż mieszkaniowe zmuszeni są do użycia transportu samochodowego.

W projektowanej przez nas lokalizacji postanowiliśmy odmienić tę sytuację. Przystępując do określenia programu funkcjonalnego osiedla, wskazywaliśmy jak najwięcej usług lokalnych. W przyszłości ma to spowodować zmianę przyzwyczajeń mieszkańców, a przede wszystkim promować styl życia – tu mieszkam, pracuję i wypoczywam. Ustaliliśmy, że konstrukcja funkcjonalno-przestrzenna założenia musi być oparta na przestrzeni publicznej obudowanej usługami i miejscami pracy, a funkcja mieszkaniowa uzupełniona o przestrzeń rekreacyjną.

Analiza sąsiedztwa, w którym znajduje się szkoła, przedszkole i spore

osiedle mieszkaniowe, zainspirowała nas do zaprojektowania ciągu pieszo łączącego tereny mieszkaniowe ze szkołą i przedszkolem. Priorytetem było także oddzielenie ruchu pieszego od kołowego dla poprawy bezpieczeństwa użytkowników tej przestrzeni.

Powstała przestrzeń publiczna ma przyczynić się do integracji społecznej mieszkańców projektowanego osiedla oraz wszystkich sąsiednich monolitycznych obszarów zabudowy mieszkaniowej. Koszty wydzielenia i zagospodarowania placu mają zostać zrekompensowane zwartą zabudową wokół niego. Handel i drobne usługi w parterach kamieniczek, kameralne kino, gastronomia, biura i mieszkania na wyższych kondygnacjach mają tchnąć w to miejsce ducha miejskości poprzez bogactwo funkcji. Różnorodność ma zagwarantować wielu użytkowników przestrzeni, rozwój inicjatyw lokalnych, integrację społeczną, ograniczenie konieczności przemieszczania się samochodem i wiele innych pozytywnych efektów.

Koncepcja urbanistyczna stworzona w Kancelarii Urbanistycznej na zle-

cenie przyszłego inwestora Twoje M spotkała się z akceptacją i zrozumieniem. Stała się podstawą do sporządzenia przez gminę Dopiewo planu miejscowego dla tego terenu.

Owocna współpraca urbanisty i dewelopera może być faktem, czego przykładem jest omawiany projekt. Co trzeba uczynić, by do takiej współpracy nakłonić dewelopera? Przede wszystkim trzeba myśleć wieloaspektowo. Kreatywnie podchodzić do projektowania i umieć obronić swoje propozycje, nie zapominając o aspektach ekonomicznych. Jeżeli projekt jest szczegółowo przemyślany, sami mamy do niego przekonanie. A wtedy potrafimy przekonać innych. Odpowiedzialność urbanisty to też odwaga podejmowania dyskusji z deweloperem. Świadomy deweloper wynajmuje urbanistę, by mieć partnera do konstruktywnej dyskusji, do weryfikacji swoich oczekiwań i wizji. W takim przypadku pod dziełem może podpisać się zarówno dumny deweloper, jak i spełniony urbanista.

CZY WIESZ, ŻE...



<https://asiagreenresort.com/wp-content/uploads/2016/12/elephant-building.jpg> (data dostępu: 19.01.2020)

jest na świecie budynek przypominający swoim kształtem słonia? Jest on jednym z najbardziej rozpoznawalnych obiektów w Tajlandii. „Elephant Building”, bo tak właśnie nazywa się ów budynek, ma 32 piętra. Jego elementy do złudzenia przypominają trąbę, uszy, a nawet ogon słonia. W celu ułatwienia najistotniejszych spraw wcale nie trzeba stamtąd wychodzić, gdyż znajdują się tam apartamenty, biura, poczta, ale także sklepy i strefy odpoczynku.

najwyższy budynek w Tajlandii sprawia wrażenie, jakby nie był dokończony? Ubytki w środku wieżowca przypominają piksele, przez co potocznie jest on nazywany „Pixelex Tower”. Ten oryginalny budynek nazywa się „MahaNakhon”, co oznacza „wspaniałą metropolię”. Znajdziemy tam taras widokowy, z którego możemy podziwiać 360-stopniową panoramę Bangkoku, oraz przeszkloną podłogę, która dostarcza dodatkowych atrakcji. Ceny mieszkań wahają się między 1 a 17 milionami dolarów.

najwyższy budynek mieszkalny w Polsce ma 212 m? Jest to Sky Tower we Wrocławiu, który łącznie składa się z 50 pięter. Mieszkania znajdują się w nim na piętrach 12–48. Wieżowiec ma również taras widokowy na 49 piętrze.

jednym z najdłuższych budynków wielorodzinnych w Polsce jest warszawski „Jamnik” w dzielnicy Praga? Ma on długość 508 m w linii prostej, składa się z 43 klatek schodowych, a w nich znajduje się 430 mieszkań oraz 132 garaże. Celem zaprojektowania takiego budynku było zasłonięcie nieestetycznych terenów osiedla Szumlowizna dla podróżnych, którzy przesiadali się na dworcu kolejowym po przeciwnej stronie ulicy.

w Danii można zamieszkać w górze lodowej? W duńskim mieście Aarhus, przy porcie nad Morzem Bałtyckim, wybudowane zostało osiedle „Isbjerg”, w dosłownym tłumaczeniu „góra lodowa”. Nazwę zawdzięcza oryginalnemu wyglądowi. Wszystko za sprawą różnych kombinacji trójkątów, spiczastych dachów, przeszklonych balkonów, a całość utrzymana jest w biało-niebieskich barwach.



https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/thumb/2/29/Isbjerg_2_2014-09-23.jpg/1200px-Isbjerg_2_2014-09-23.jpg (data dostępu: 19.01.2020)

Źródła:

<http://apartamentyskytower.pl/> (data dostępu: 3.12.2019),

<http://www.builtconstructions.in/OnlineMagazine/Builtconstructions/Pages/Elephant-Building,-Bangkok-0409.aspx> (data dostępu: 3.12.2019),

<https://www.designboom.com/architecture/isbjerg-iceberg-housing-project-in-aarhus-by-search-cebra-jds-louis-paillard/> (data dostępu: 3.12.2019),

<http://ewelina.thepphboot.com/2019/01/07/king-power-mahanakhon-bangkok/> (data dostępu: 3.12.2019),

<https://www.forbes.pl/life/sztuka/mahanakhon-najwyzszy-wiezowiec-w-tajlandii/qddt7sp> (data dostępu: 3.12.2019),

[https://pl.wikipedia.org/wiki/Jamnik_\(budynek\)](https://pl.wikipedia.org/wiki/Jamnik_(budynek)) (data dostępu: 10.01.2020).



Spis treści

Od Redakcji.....	3
------------------	---

Artykuł wprowadzający

Ewa Szafrąńska

Od osiedla społecznego do wielkiego osiedla mieszkaniowego – ewolucja wielorodzinnej zabudowy osiedlowej w Polsce w latach 1945–1990	4
--	---

Wywiad

Patryk Kaczmarek, Martyna Ratajczak

Wywiad z Martą Mních, architektką, współprojektantką osiedla Nowe Żerniki we Wrocławiu.....	13
---	----

Artykuły tematyczne

Jakub Kaczorowski

Realizacja idei ekologicznego budownictwa wielorodzinnego w Polsce.....	17
---	----

Patryk Kaczmarek

Ogródki przyblokowe poznańskich blokowisk a prywatyzacja przestrzeni.....	19
---	----

Karolina Andrzejczak

Kant w chruszczowce – budownictwo mieszkaniowe w Kaliningradzie.....	23
--	----

Michał Jacewicz

Kiedy ostatni zgasi światło.....	26
----------------------------------	----

Karol Piątkowski, Weronika Kulesza, Miłosz Kasprzak, Lidia Marciniak, Adrianna Korus

Stan i kierunki kształtowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – studium przypadku gminy miejskiej Gdynia	28
--	----

Krzysztof Koliński

Odpowiedzialni za przestrzeń. Obowiązki względem przestrzeni mieszkańców osiedli popegeerowskich. Studium przypadku gminy Gołańcz.....	33
--	----

Edwin Olczak

Działalność Latarników Społecznych i Gospodarzy Obszarów na ulicy Włókienniczej w Łodzi	36
---	----

Z życia WGSEiGP UAM

Przemysław Ciesiołka, Ewa Kacprzak, Barbara Maćkiewicz, Magdalena Szczepańska, Adam Wronkowski

Kolaboratorium UAM – sprawozdanie z kursów zrealizowanych w 2019 roku.....	39
--	----

Patryk Kaczmarek, Zuzanna Nowak

Z działalności Akademickiego Koła Naukowego Gospodarki Przestrzennej w 2019 roku	42
--	----

Słowo od Towarzystwa Urbanistów Polskich

Filip Koczorowski

Projektant osiedla – urbanista czy deweloper?	43
---	----