

Politechnika Białostocka
Wydział Architektury

Architecturae et Artibus

vol. 2, no. 1 (3)

Oficyna Wydawnicza Politechniki Białostockiej
Białystok 2010

REDAKTOR NACZELNY**CHAIRMAN:****Grażyna Dąbrowska-Milewska**

gmilewska@gmail.com, tel. (85) 746 99 04

Z-CA REDAKTORA NACZELNEGO**V-CE CHAIRMAN:****Jarosław Perszko**

j.perszko@neostrada.pl, tel. (85) 746 99 61

SEKRETARZ NAUKOWY**SCIENTIFIC EDITOR:**

Bartosz Czarnecki

bart@pb.edu.pl, tel. (85) 746 99 17

SEKRETARZ TECHNICZNY**TECHNICAL EDITOR/SECRETARY:**

Urszula Miłkowska

sekretariat.wa@pb.edu.pl, tel. (85) 746 99 10

RADA NAUKOWA/SCIENTIFIC BOARD

Yauheniya Ahranovich-Panamarova (Mińsk)

Aleksander Asanowicz (Białystok)

Patrick Bailly-Cowell (Etival)

Barbara Borkowska-Larysz (Kraków)

Witold Czarnecki (Białystok)

Grażyna Dąbrowska-Milewska (Białystok)

Volodymyr Durmanov (Moskwa)

Barbara Gronostajska (Wrocław)

Konstantinas Jakovlevas-Mateckis (Wilno)

Wojciech Kosiński (Kraków)

J. Krzysztof Lenartowicz (Kraków)

Piotr Lorens (Gdańsk)

Waldemar Marzęcki (Szczecin)

Valery Morozov (Mińsk)

Joanna Olenderek (Łódź)

Jarosław Perszko (Białystok)

Marek Proniewski (Białystok)

Bohdan Rymaszewski (Warszawa)

Aleksandra Sas-Bojarska (Gdańsk)

Jerzy Uścińowicz (Białystok)

Janusz A. Włodarczyk (Tychy)

Hanka Zaniewska (Warszawa)

Artykuły zamieszczone w niniejszym czasopiśmie
otrzymały pozytywne opinie recenzentów wyznaczonych przez Radę Naukową

The articles published in this issue
have given a favourable opinion by reviewers designated by Scientific Board

© Copyright by Politechnika Białostocka 2010

ISSN 2080-9638

Czasopismo niniejsze jest kontynuacją Zeszytów Naukowych PB, seria Architektura
wydawanych w latach 1985-2008

Publikacja nie może być powielana i rozpowszechniana, w jakikolwiek sposób, bez pisemnej zgody posiadacza
praw autorskich

ADRES DO KORESPONDENCJI/THE ADDRESS FOR THE CORRESPONDENCE:

"Architecturae et Artibus"

Wydział Architektury/Faculty of Architecture

Politechnika Białostocka/Białystok University of Technology

ul. Grunwaldzka 11/15, 15-893 Białystok

tel. 085 746 99 10, fax 085 746 99 13

e-mail: aeawa@pb.edu.pl

www.aeawa.pb.edu.pl

Projekt okładki/Project of the cover: Anna Ciżewska-Czarnecka

Układ graficzny/Layout: Waldemar Regucki

Opracowanie redakcyjne: Elżbieta Dorota Alicka

Druk: Oficyna Wydawnicza Politechniki Białostockiej

Na okładce wykorzystano fotografię autorstwa Anny Ciżewskiej-Czarneckiej

nakład: 150 egzemplarzy

Architecturae et Artibus, 1/2010

Spis treści/Contents

1. **Katarzyna Asanowicz**
Wydział Architektury Politechniki Białostockiej i działania na rzecz rozwoju małych miast północno-wschodniego makroregionu Polski
Activation projects of small towns in north-eastern macroregion of Poland undertaken by Faculty of Architecture, Białystok University of Technology 5
2. **Grażyna Dąbrowska-Milewska**
Czy w Polsce potrzebne są krajowe standardy urbanistyczne dla terenów mieszkaniowych?
Does the national urban planning standards for residential areas are needed in Poland? 12
3. **Grażyna Dąbrowska-Milewska**
Standardy urbanistyczne dla terenów mieszkaniowych - wybrane zagadnienia
Urban planning standards for residential areas - chosen issues 17
4. **Justyna Kobylarczyk**
Ocena jakości środowiska mieszkaniowego na przykładzie Jarosławia
Evaluation of residential environment quality on an example of Jarosław 32
5. **Maciej Kowalewski, Marek Ostrowski**
Mieszkanie - przestrzeń prywatna? Praktyki uniformizacji wnętrz
Home - a private space? Practices of uniformization of interiors..... 39
6. **Krzysztof Kwiatkowski**
Kreacja, odtwarzanie, podtrzymywanie więzi społecznej w zespołach mieszkaniowych
Creation, reconstruction, sustaining social bonds in housing complexes 46
7. **Halina Łapińska**
Charakterystyka przestrzeni przyrodniczo-kulturowej przygranicznych gmin północno-wschodniej Polski oraz analiza możliwości ich przyszłego rozwoju
Characteristic of natural and cultural space of borderland communities of north-eastern Poland aimed for analysis of possibilities of their future development 53
8. **Beata Majerska-Pałubicka**
Jakość środowiska mieszkaniowego w aspekcie jakości środowiska naturalnego na przykładach ekoośiedli
The quality of built environment in aspects of quality of natural environment based on examples of eco-settlement 57
9. **Marcin Michalski**
Jakość środowiska mieszkaniowego w świetle realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej Wrocławia po 2004 roku
Quality of housing development based on residential complexes in Wrocław after 2004..... 63
10. **Piotr Setkiewicz**
Barwa - bagatelizowany wymiar środowiska mieszkaniowego
Colour - the often ignored dimension of housing environment..... 70
11. **Waldemar Szeszuła**
Kryteria oceny rozwiązań przestrzennych zespołów zabudowy jednorodzinnej
The criteria for the assessment of spatial solutions in the family housing 76
12. **Grzegorz Wojtkun**
Osiedle mieszkaniowe w ponowoczesnej przestrzeni urbanistycznej
Housing estate in postmodern urban space 85

WYDZIAŁ ARCHITEKTURY POLITECHNIKI BIAŁOSTOCKIEJ I DZIAŁANIA NA RZECZ ROZWOJU MAŁYCH MIAST PÓŁNOCNO-WSCHODNIEGO MAKROREGIONU POLSKI

Katarzyna Asanowicz

Wydział Architektury, Politechnika Białostocka, ul. Grunwaldzka 11/15, 15-893 Białystok
E-mail: akat@pb.edu.pl

ACTIVATION OF SMALL TOWNS IN NORTH-EASTERN MACROREGION OF POLAND PROJECTS UNDERTAKEN BY FACULTY OF ARCHITECTURE, BIALYSTOK UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

Abstract

The paper concerns the problem of supporting improvement of urban and architectural situation in the Podlasie region. The main problem is that in the majority of small towns employing architects is very rare. As a result the decisions concerning space aesthetics are undertaken by people who are completely unprepared to this task, although full of good intentions. That is why active participation of Faculty of Architecture is necessary in shaping spatial image of small towns. In the paper students' works created for these towns are shown.

Streszczenie

Referat poświęcony jest problemowi polepszenia stanu architektury i urbanistyki w województwie podlaskim. Jednym z głównych problemów, jakie spotykamy w małych miastach województwa podlaskiego, jest niewielka liczba architektów zatrudnionych w urzędach miejskich tych miast. W rezultacie decyzje dotyczące estetyki przestrzeni miejskiej są podejmowane przez ludzi do tego nieprzygotowanych, aczkolwiek pełnych dobrych chęci. To determinuje konieczność udziału Wydziału Architektury w kształtowaniu wyrazu przestrzennego miast Podlasia. W referacie prezentowane są przykłady prac studenckich wykonanych dla tych miast.

Keywords: spatial development, space aesthetics

Słowa kluczowe: gospodarka przestrzenna, estetyka przestrzeni

Wydział Architektury Politechniki Białostockiej istnieje już ponad 30 lat. Jest jedynym wydziałem architektury w północno-wschodnim makroregionie Polski. Swoim oddziaływaniem obejmuje głównie obszar województw podlaskiego i warmińsko-mazurskiego. Większość absolwentów wydziału wykonuje swój zawód na tym obszarze. Jednakże, jak pokazuje analiza stanu zatrudnienia w organach samorządowych

w województwie podlaskim, liczba architektów na rozpatrywanym obszarze jest daleko niewystarczająca. Świadczyć o tym może stan ładu przestrzennego w naszym makroregionie. Potwierdza to konieczność szerszego udziału Wydziału Architektury Politechniki Białostockiej w działaniach mających na celu poprawę urbanistyczno-architektonicznego wizerunku województwa podlaskiego.



Ryc.1. Województwo podlaskie,
http://www.wrotapodlasia.pl/pl/adm/powiaty_gminy

Województwo podlaskie zajmuje powierzchnię 2018,0 tys. ha. Na obszarze województwa można wyszczególnić:

- 17 powiatów w tym trzy miasta funkcjonujące na prawach powiatu (3 powiaty grodzkie),
- 13 gmin miejskich,
- 23 gminy miejsko-wiejskie,
- 82 gminy wiejskie.

Na obszarze województwa znajduje się 36 miast.

W strukturze organizacyjnej wszystkich urzędów miasta lub miasta i gminy powinny znajdować się jednostki odpowiedzialne za sprawy architektury i planowania przestrzennego. Analiza struktury tych urzędów pozwala stwierdzić, że realizują one nałożony na nie obowiązek zapewnienia obsługi architektoniczno-planistycznej zarządzanych przez nie miast. Dokładna struktura organizacyjna jest przedstawiona w poniższej tabeli.

Tabela 1. Jednostki odpowiedzialne za dział architektury i planowania przestrzennego w strukturach samorządów terytorialnych województwa podlaskiego, opracowanie własne, na podstawie stron internetowych urzędów wg stanu na rok 2007

Lp.	Miasto	Liczba mieszkańców	Obszar w km ²	Jednostka odpowiedzialna za architekturę i planowanie przestrzenne
1.	Białystok	292 741	102	Departament Architektury Departament Urbanistyki
2.	Suwałki	69 268	65,50	Wydział Architektury i Gospodarki Przestrzennej. W ramach Wydziału funkcjonuje Pracownia Urbanistyczna
3.	Łomża	63 819	32,71	Wydział Urbanistyki i Architektury
4.	Augustów	29 971	80,93	Wydział Architektury i Gospodarki Przestrzennej
5.	Lipsk	2 500	4,97	Stanowisko ds. planowania przestrzennego, inwestycji, strategii i rozwoju, gospodarowania zasobem mienia komunalnego
6.	Choroszcz	5 424	16,79	Referat Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa
7.	Czarna Białostocka	9 611	14,28	Referat Planowania Przestrzennego i Gospodarki Komunalnej
8.	Łapy	16 611	11,90	Referat Budownictwa, Gospodarki Komunalnej i Inwestycji
9.	Supraśl	4 554	5,68	Referat Infrastruktury
10.	Suraż	980	33,86	Referat Budownictwa i Informatyki
11.	Tykocin	1 906	28,96	Referat Planowania Inwestycji i Funduszy Strukturalnych Architekt Gminy
12.	Wasilków	8 872	28,15	Referat Budownictwa, Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami

WYDZIAŁ ARCHITEKTURY POLITECHNIKI BIAŁOSTOCKIEJ I DZIAŁANIA NA RZECZ ROZWOJU...

13.	Zabłudów	2 396	14,30	Referat Rolnictwa i Gospodarki Gruntami
14.	Bielsk Podlaski	26 893	26,88	Wydział Architektury, Budownictwa, Ochrony Środowiska, Rolnictwa i Leśnictwa
15.	Brańsk	3 800	32,43	Referat Budownictwa, Mienia Komunalnego, Planowania Przestrzennego i Rolnictwa
16.	Grajewo	22 718	18,93	Wydziału Gospodarki Przestrzennej i Inwestycji
17.	Rajgród	1 677	35,18	Stanowisko d/s planowania przestrzennego i budownictwa
18.	Szczuczyn	3 576	13,23	Referat Społeczno-Gospodarczy i Rolnictwa
19.	Hajnówka	22 159	21,29	Referat Budownictwa i Inwestycji
20.	Kleszczele	1 438	46,71	Referat Rolnictwa, Mienia, Ochrony Środowiska i Drogownictwa
21.	Kolno	10 772	25,08	Samodzielne stanowisko pracy ds. zagospodarowania przestrzennego
22.	Stawiski	2 455	13,28	Stanowisko pracy ds. budownictwa, inwestycji i zamówień publicznych
23.	Jedwabne	1 908	11,47	Referat Budownictwa, Inwestycji, Infrastruktury Komunalnej, Gospodarki Gruntami i Ochrony Środowiska
24.	Nowogród	2.014	20,55	Stanowisko do spraw budownictwa i planowania przestrzennego
25.	Goniądz	1 903	4,28	Stanowisko ds. budownictwa, zagospodarowania przestrzennego, działalności gospodarczej
26.	Knyszyn	2 851	23,68	Referat Infrastruktury i Promocji Gminy
27.	Mońki	10 461	7,66	Referat Gospodarki i Inwestycji
28.	Sejny	5 971	4,49	Referat Gospodarki Miejskiej
29.	Drohiczyn	2 092	15,68	Stanowisko pracy ds. rozwoju gospodarczego
30.	Siemiatycze	15 178	36,25	Referat Infrastruktury i Geodezji
31.	Dąbrowa Białostocka	6 165	22,64	Referat Budownictwa i Gospodarki Komunalnej
32.	Sokółka	18 945	18,61	Wydział Gospodarki Komunalnej i Rolnictwa
33.	Suchowola	2 255	25,95	Referat Gospodarczy
34.	Ciechanowiec	4 923	26,01	Referat Inwestycji
35.	Wysokie Mazowieckie	9 279	15,24	Referat Mienia Komunalnego, Inwestycji i Remontów oraz Rolnictwa
36.	Zambrów	22 782	19,02	Wydział Gospodarki Przestrzennej

Jak widać z powyższego wykazu, jedynie w 5 miastach Architektura i Urbanistyka występują jako pojęcia samodzielne w nazwach jednostek organizacyjnych urzędu. Szóstym miastem jest Tykocin, w którym utworzono stanowisko architekta miejskiego. Pojęcie Gospodarka Przestrzenna znajdujemy w 10 nazwach. W pozostałych przypadkach architektura, urbanistyka, planowanie przestrzenne leży w gestii takich jednostek, jak na przykład Referat Rolnictwa i Gospodarki Gruntami (Zabłudów) czy

Referat Infrastruktury i Geodezji (Siemiatycze). Nie znaczy to oczywiście, że Urzędy miast nie zajmują się tymi problemami. Jednakże nazwy jednostek w sposób pośredni wskazują na sposób rozumienia wagi problematyki ładu przestrzennego.

Zakres obowiązków obejmuje problematykę od „nadzoru nad funkcjonowaniem urzędzeń oraz infrastruktury gminnej obejmującej m. in. sprawy: wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji deszczowej i sanitarnej, wysypisk i likwidacji

dzikich wysypisk, szaleatów i targowisk, cmentarnictwa wojennego, zieleni miejskiej, studni publicznych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą”, poprzez „prowadzenie spraw związanych z ustaleniem warunków zabudowy i zagospodarowania terenu”, do „opracowywania i uzgadniania projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” (Referat Budownictwa i Gospodarki Komunalnej w Dąbrowie Białostockiej)¹.

Analiza zakresów obowiązków poszczególnych jednostek pokazuje, że zajmują się one wyłącznie bieżącym administrowaniem. Jednym z najpełniejszych takich zapisów jest określenie zadań Wydziału Architektury i Gospodarki Przestrzennej Urzędu Miasta w Augustowie:

- a) „koordynacja prac prowadzonych w wydziale oraz współudział w wydawanych decyzjach i postanowieniach; dokonywanie analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta oraz ocenianie postępów w opracowywaniu planów miejscowych,
- b) wydawanie decyzji ustalających warunki zabudowy dla realizacji nowych inwestycji,
- c) wydawanie decyzji ustalających lokalizację inwestycji celu publicznego,
- d) wydawanie decyzji ustalającej warunki zabudowy dla zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego,
- e) wydawanie decyzji ustalającej warunki zabudowy dla zmiany zagospodarowania terenu niewymagającej pozwolenia na budowę,
- f) wykonywanie wypisów i wyrysów z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- g) wykonywanie wypisów i wyrysów ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta,
- h) wydawanie zaświadczeń o przeznaczeniu nieruchomości w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego miasta,
- i) informowanie osób zainteresowanych o przeznaczeniu nieruchomości w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
- j) prowadzenie publicznie dostępnego wykazu danych o dokumentach zawierających informacje o środowisku i jego ochronie,

- k) prowadzenie rejestru wydanych decyzji, wypisów i zaświadczeń,
- l) wydawanie decyzji ustalającej warunki zabudowy dla określenia podziału nieruchomości,
- m) wydawanie postanowień o zgodności projektu podziału nieruchomości z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
- n) prowadzenie prac związanych z wykonywaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- o) wydawanie decyzji w sprawie opłaty planistycznej,
- p) przygotowywanie projektów uchwał, prowadzenie rejestrów: wydanych decyzji oraz postanowień, wypisów z aktów notarialnych, planów miejscowych, wniosków o sporządzenie lub zmianę planu.”²

Do wyjątków należą takie zapisy, jak: „Do zadań Wydziału Architektury i Gospodarki Przestrzennej należy prowadzenie spraw dotyczących ładu przestrzennego, architektury i estetyki Miasta, realizacja zadań związanych z gospodarką przestrzenną określonych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą prawo budowlane...” (Wydział Architektury i Gospodarki Przestrzennej w Suwałkach).³

Na tym tle wyróżnia się zakres obowiązków na samodzielnym stanowisku pracy ds. zagospodarowania przestrzennego Urzędu w Kolnie:

- a) „ocena zamierzonych inwestycji na terenie miasta, szczególnie pod względem ich formy architektonicznej i funkcji,
- b) wspomaganie koncepcyjne i projektowe inwestycji miejskich w zakresie rozwiązań architektonicznych,
- c) prowadzenie spraw związanych z podnoszeniem jakości urbanistycznej i architektonicznej Miasta Kolno, w szczególności inicjowanie konkursów architektonicznych i urbanistycznych...”

Na 36 miast w województwie podlaskim tylko w 17 urzędach miejskich są zatrudnieni architekci. Przy czym w Grajewie architekt pracuje w referacie promocji miasta, a w Siemiatyczach zajmuje się ochroną środowiska. W 3 miastach architekci zatrudniani są na umowę zlecenie w przypadku konieczności (Siemiatycze, Lipsk i Rajgród).

¹ Źródło: http://epodlasie.wipb.pl/biptest/um_dabrowa/bip/index.php@event=informacja&id=874

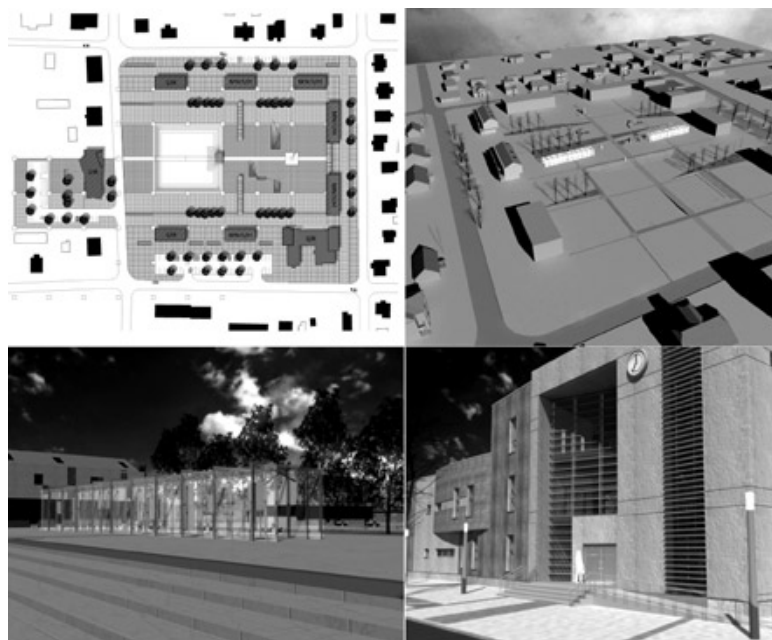
² Źródło: <http://um-augustow.pbip.pl/?event=informacja&id=2756>.

³ Źródło: http://www.wrotapodlasia.pl/pl/adm/powiaty_gminy/msuwalki/.

Można sformułować tezę, że, oprócz braku planów zagospodarowania przestrzennego, jest to jeden z powodów złego stanu ładu przestrzennego w województwie. Jednakże nawet gdyby taki plan istniał, sytuacja w zakresie estetyki środowiska nie uległaby zmianie. Plan zagospodarowania ma niewielki wpływ na estetykę środowiska, jako że odnosi się on do generalnych problemów rozwoju przestrzennego. Niema w nim elementów trzeciego wymiaru, nie mówiąc już o zapisach bardziej szczegółowych. Powstaje pytanie: kto odpowiada za wygląd miasta?

Często decyzje dotyczące estetyki przestrzeni podejmują ludzie pełni dobrych chęci, ale, niestety, całkowicie do tego nieprzygotowani (inżynierowie budowlani, informatycy czy rolnicy). Zdarzają się przypadki, że jest to technik budowlany lub student. Determinuje to potrzebę znalezienia platformy współpracy szeroko rozumianego środowiska architektów z władzami poszczególnych urzędów, gdyż pogląd, że problemy te zostaną rozwiązane działaniami administracyjnymi jest całkowicie błędny. W świetle tak sformułowanej diagnozy aktywny udział Wydziału Architektury Politechniki Białostockiej w pracach urzędów staje się koniecznością.

Rozważyć należy zakres i formy uczestnictwa Wydziału w tych działaniach. Jednym z możliwych działań jest postulowany od wielu lat, a do tej pory niezrealizowany pomysł udostępniania studenckich prac dyplomowych, wykonywanych w danych gminach, władzom tychże gmin. Pod kierunkiem autorki wykonana została praca dyplomowa - Ratusz i rynek w Lipsku.



Ryc. 2. Koncepcja zagospodarowania Rynku w Lipsku n/Biebrzą, projekt dyplomowy; autor: Adam Wasilewski, 2006

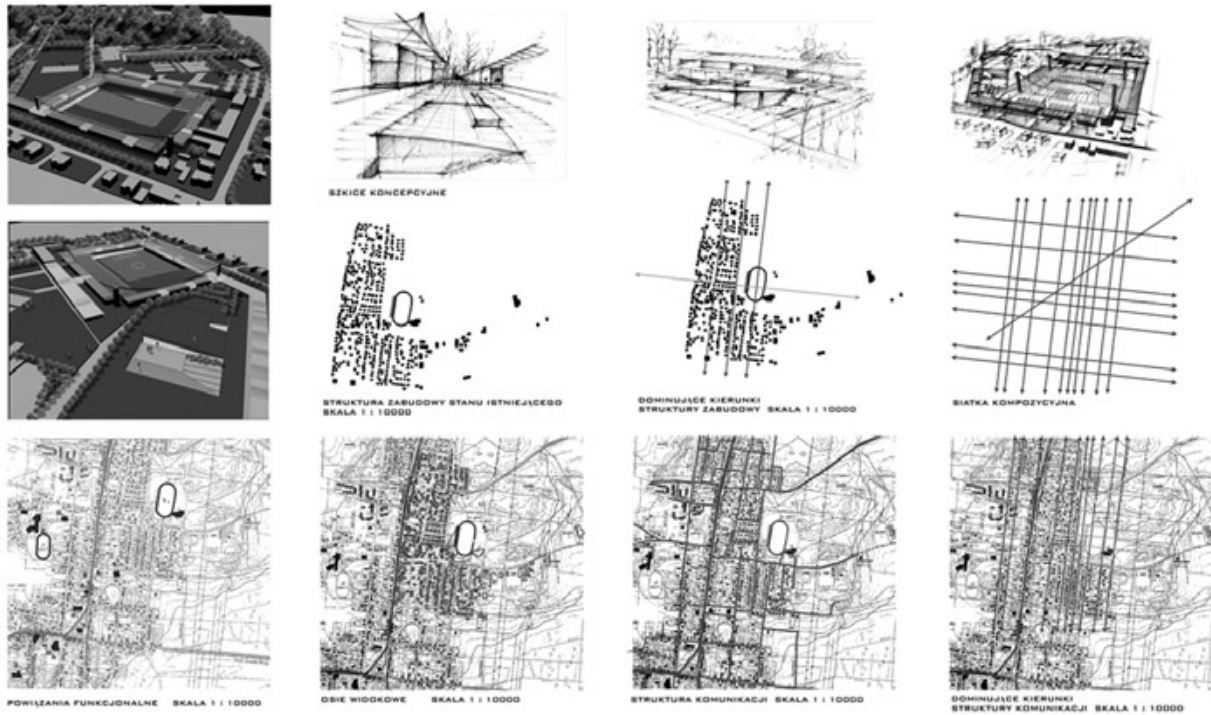
Inną formą pomocy jest opracowywanie propozycji urbanistyczno-architektonicznych dla zgłaszanych przez poszczególne urzędy potrzeb. Projekty te mogą mieć formę studenckich projektów semestralnych. Działania takie są od wielu lat podejmowane przez Zakład Urbanistyki i Planowania Przestrzennego naszego Wydziału.

W roku akademickim 2003/2004 wykonano dla Sejny i Hajnówki projekt zagospodarowania centrum. W 2005/2006 studenci opracowali studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wasilkowa, a następnie szczegółowo poszczególne fragmenty miasta. W tym samym roku na prośbę urzędu miejskiego w Suwałkach wykonano projekty Placu Marii Konopnickiej w Suwałkach i zagospodarowania brzegów Czarnej Hańczy.

W roku 2006/2007 studenci zajmowali się miastem Łapy. Zadanie obejmowało analizę stanu istniejącego, sformułowanie założeń głównych elementów koncepcji rozwoju i sformułowanie studium rozwoju Łap oraz jego uszczegółowienie na wybranym fragmencie miasta w zakresie interwencji urbanistycznej zmierzającej do poprawy struktury funkcjonalno-przestrzennej.



Ryc. 3. Projekt modernizacji Placu M. Konopnickiej w Suwałkach, projekt kursowy; studenci: J. Trzcńska i K. Skiba



Ryc.4. Koncepcja przekształceń fragmentu Wasilkowa, projekt kursowy; studenci: P. Korkozowicz i J. Jarczewska



Ryc.5. Koncepcja przekształceń centrum Łap, projekt kursowy; studenci: M. Leśniak, K. Kiciński i Ł. Kamiński

PODSUMOWANIE

Przytoczone powyżej przykłady działań projektowych spotkały się z dużym zainteresowaniem władz miast, w których działania te były podejmowane. Ich znaczenie dla rozwoju małych miast północno-wschodniego makroregionu Polski można rozpatrywać w dwóch aspektach. Pierwszy - to pomoc urzędowi w podejmowaniu właściwych decyzji planistyczno-projektowych. Drugi - to aktywizacja społeczności lokalnych poprzez ukazywanie pozytywnych rezultatów transformacji zamieszkiwanej przez nich przestrzeni miejskiej. W związku z powyższym takie działania powinny zająć stałe miejsce zarówno w programie dydaktycznym, jak i badaniach naukowych podejmowanych na Wydziale Architektury Politechniki Białostockiej.

ŹRÓDŁA

1. http://www.wrotapodlasia.pl/pl/adm/powiaty_gminy (stan na wrzesień 2007)
2. http://epodlasie.wipb.pl/biptest/um_dabrowa/bip/index.php?event=informacja&id=874 (stan na wrzesień 2007)
3. <http://um-augustow.pbip.l/?event=informacja&id=2756> (stan na wrzesień 2007)
4. <http://www.wrotapodlasia.pl/pl/adm/powiatygminy/msuwalki> (stan na wrzesień 2007)
5. <http://bip.ug.kolno.wrotapodlasia.pl> (stan na wrzesień 2007)

Artykuł przygotowano w ramach pracy statutowej S/WA/2/07.

CZY W POLSCE POTRZEBNE SĄ KRAJOWE STANDARDY URBANISTYCZNE DLA TERENÓW MIESZKANIOWYCH?

Grażyna Dąbrowska-Milewska

Wydział Architektury, Politechnika Białostocka, ul. Grunwaldzka 11/15, 15-893 Białystok
E-mail: gmilewska@poczta.onet.pl

DOES THE NATIONAL URBAN PLANNING STANDARDS FOR RESIDENTIAL AREAS ARE NEEDED IN POLAND?

Abstract

For almost 30 years in Poland there are no urban planning standards for residential areas. Some of the issues found in previous, established in 1974, national standards, are now subject of national building regulations. But there are no government regulations of social infrastructure and public areas for green, sport and recreation, which should complement the residential development. According to the Spatial Planning Act in this field standards are set at the local level. In practice, this system does not work correctly and does not guarantee the proper quality of residential environment. It is therefore desirable to develop new central (national) standards for urban residential areas, taking into account current realities and needs. They should include two kinds of standards: obligatory - to a strict application, and recommended - that should be the set of current indicators and guidelines, which can be use with the principle of flexibility and substitution.

Streszczenie

Od prawie 30 lat w Polsce nie funkcjonują normatywy urbanistyczne dla terenów mieszkaniowych. Część zagadnień, występujących w ostatnim normatywie urbanistycznym z 1974 roku, jest aktualnie przedmiotem regulacji ogólnych, zawartych w rozporządzeniach w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Brak jest natomiast oficjalnych unormowań dotyczących wymaganego programu infrastruktury społecznej i ogólnodostępnych terenów zieleni, sportu i rekreacji towarzyszących zabudowie mieszkaniowej. Zgodnie z Ustawą o planowaniu przestrzennym uprawnienia stanowiące w tym zakresie przeniesiono na szczebel samorządów lokalnych. W praktyce system ten nie sprawdza się i nie gwarantuje zapewnienia odpowiedniej jakości projektowanego środowiska mieszkaniowego. Dlatego wskazane jest opracowanie nowych centralnych (krajowych) standardów urbanistycznych dla terenów mieszkaniowych, uwzględniających obecne realia i potrzeby. Powinny one obejmować standardy obligatoryjne, do bezwzględnego stosowania oraz standardy zalecane, będące zbiorem aktualnych wskaźników i wytycznych, w których stosowaniu można zachować elastyczność i zasadę substytucji.

Keywords: urban planning standards, residential areas, social infrastructure, public areas for green, sport and recreation

Słowa kluczowe: standardy urbanistyczne, tereny mieszkaniowe, infrastruktura społeczna terenów mieszkaniowych, publiczne tereny zieleni, wypoczynku i sportu

WSTĘP

Standardy urbanistyczne, w poprzednich dziesięcioleciach nazywane normatywami, są narzędziem ochrony wartości publicznych, w tym praw obywatela do odpowiedniej jakości środowiska mieszkaniowego. Przyjmowane w nich ustalenia (wytyczne i wskaźniki) nie mają charakteru stałego. Mają prawo zmieniać się na przestrzeni lat, stosownie do ewolucji potrzeb, sytuacji demograficznej, możliwości ekonomicznych czy wreszcie akceptowanych paradygmatów rozwoju. Zawsze jednak powinny być efektem społecznego konsensusu, godzącego wymagania zdrowotne i funkcjonalne, wpływające na warunki życia mieszkańców, z ekonomiką przestrzeni zurbanizowanej.

W artykule omówiono aktualny stan polskiego prawodawstwa w zakresie regulacji dotyczących urbanistycznego kształtowania terenów mieszkaniowych. Na podstawie analiz dokumentów planistycznych: miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (kilku miast wojewódzkich) oraz tendencji w realizacji zespołów mieszkaniowych w latach 1990-2009 przedstawiono opinię o skuteczności obecnego systemu w zapewnieniu odpowiedniej jakości środowiska mieszkaniowego. Sygnalizując potrzebę opracowania nowych standardów urbanistycznych, zaproponowano ich zakres merytoryczny i zasady stosowania.

1. POLSKIE REGULACJE PRAWNE W ZAKRESIE URBANISTYCZNEGO KSZTAŁTOWANIA TERENÓW MIESZKANIOWYCH PO ROKU 1990

Ostatni z polskich normatywów urbanistycznych dla terenów mieszkaniowych, ustanowiony w 1974 roku¹, sankcjonował ideę strukturalnej jednostki mieszkaniowej, zdefiniowanej jako „...przestrzenie i funkcjonalnie wydzielony układ zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej wraz z odpowiadającym jej programem podstawowych urządzeń usług, wypoczynku i komunikacji (...) rozmieszczonych w zasięgu dojścia w zasadzie do 500 m”. Kompleksowość jego regulacji polegała na tym,

że ustalały one nie tylko wytyczne programowe i powierzchniowe do planowania osiedlowej infrastruktury społecznej (usługowej, wypoczynku), ale także wskaźniki intensywności wykorzystania terenu oraz warunki sytuowania budynków i zagospodarowania ich najbliższego otoczenia. Normatyw urbanistyczny był skorelowany z normatywem mieszkaniowym, również z 1974 roku², od którego przyjmował wskaźniki powierzchni użytkowej i ogólnej budynków mieszkalnych przypadającej na 1 mieszkańca (16 m² pow. użytkowej i 20 m² pow. ogólnej). Przyjęte parametry intensywności zabudowy i minimalne odległości między budynkami odzwierciedlały nie tylko ówczesne poglądy na kwestie „zdrowego” środowiska mieszkaniowego, ale także realia społeczno-gospodarcze, w których grunt praktycznie nic nie kosztował i nie było powodów, by szukać racjonalności inwestycji w drodze intensywniejszego wykorzystania terenu. Normatyw obowiązywał do końca 1981 roku, a później zalecany był do stosowania. Zdaniem Andrzeja Grudzińskiego, „*uchylenie normatywu nie wynikało z przesłanek merytorycznych, ale odbyło się pod presją środowiska projektujących opracowania realizacyjne (ku łatwiznie działania), przy oportunistycznej postawie władz.*”³

Po roku 1990, w wyniku zmian ustrojowych, większość założeń związanych z systemem nakazowo-rozdziałczym (jak np. wskaźniki powierzchni i zasiedlenia mieszkań), które przyjęto do normatywu z 1974 roku, stała się nieaktualna i jego stosowanie rzeczywiście nie miało uzasadnienia. Zmieniły się też uwarunkowania demograficzne, wzrósł stopień motoryzacji, a nade wszystko warunki prowadzenia inwestycji mieszkaniowych, które wymusiły nowe, bardziej racjonalne sposoby wykorzystania terenu poprzez rozwiązania projektowe.

W pierwszej połowie lat 90., kiedy powstawał pakiet ustaw: Prawo budowlane (1994 rok), ustawa o planowaniu przestrzennym (1994 rok), Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (1994 rok), w polityce dominowały tendencje liberalne. Demokratyczne założenia: mniej państwa, więcej samorządności, niewątpliwie wpłynęły na przyjęty mo-

¹ Zarządzenie nr 9 Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 29 stycznia 1974 r. w sprawie wskaźników i wytycznych dla terenów mieszkaniowych w miastach, Dz. Bud. Nr 2 z dnia 2 lutego 1974 r., poz. 2.

² Zarządzenie nr 10 Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 29 stycznia 1974 r. w sprawie ustanowienia normatywu technicznego projektowania mieszkań i budynków mieszkalnych wielorodzinnych dla ludności nierolniczej. Dz. Bud. Nr 2 z dnia 2 lutego 1974 r., poz. 3.

³ A. Grudziński, *Standard urbanistyczny zabudowy mieszkaniowej*, (w:) „Człowiek i Środowisko”, t.22, nr 1-2, IGPIK, Warszawa 1998, s. 106.

del zarządzania przestrzenią, w którym przekazano gminom kompetencje do ustalania standardów urbanistycznych zagospodarowania terenu.

Przepisy centralne, ogólnie obowiązujące, objęły tylko część zagadnień dotychczas ujmowanych w normatywie urbanistycznym dla terenów mieszkaniowych. Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (z 1994 i 2002 roku⁴), ustalają między innymi: minimalne wymagania w zakresie nasłonecznienia mieszkań i placów zabaw, minimalne odległości pomiędzy budynkami ze względu na zacienianie, minimalne odległości pomiędzy budynkami i poszczególnymi elementami zagospodarowania, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenie inwestycji. Są to absolutnie podstawowe wymagania sformułowane z pozycji ochrony zdrowia i bezpieczeństwa mieszkańców, przy czym - trzeba podkreślić - znacznie niższe niż w normatywie z 1974 roku.

Zagadnienia stricte urbanistyczne, związane z planowaniem struktury terenów mieszkaniowych, zabezpieczeniem między innymi miejsc parkingowych, dostępu do usług i urządzeń rekreacyjnych, pozostawiono poza sferą jakichkolwiek oficjalnych unormowań. Ustawodawca, jak wspomniano, w całości scedował uprawnienia stanowiące w tym zakresie na szczebel samorządów lokalnych. Od 1994 roku na mocy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej należy do zadań własnych gminy”⁵. Jej obowiązkiem jest sporządzenie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w którym powinny zostać określone: „standardy i wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenu oraz minimalne i maksymalne parametry urbanistyczne”. Zatwierdzenie studium oznacza (teoretycz-

nie), że standardy te powinny być respektowane przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zdaniem Macieja Nowakowskiego, polski model gospodarowania przestrzenią jest ekstremalnym wydaniem modelu niemieckiego, z tym że pozbawionym wielu istotnych elementów. Daleko posunięta decentralizacja decyzji przestrzennych nie jest w Polsce równoważona przez odpowiednio silny organ centralny, dobre obligatoryjne przepisy urbanistyczne i możliwości kontroli ich przestrzegania. Model ten wymaga też odpowiedniego poziomu merytorycznego i dyscypliny społecznej władz gminnych oraz zawodowej kadry urbanistycznej⁶.

2. STANDARDY URBANISTYCZNE DLA TERENÓW MIESZKANIOWYCH W DOTYCHCZASOWEJ PRAKTYCE PLANISTYCZNEJ NA SZCZEBLU LOKALNYM

Podstawowym dokumentem planistycznym, od którego oczekuje się określenia lokalnych standardów urbanistycznych jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (suikzp). Wykonana przez autorkę analiza pięciu tej rangi opracowań dla Poznania⁷, Szczecina⁸, Wrocławia⁹ Warszawy¹⁰ i Białegostoku¹¹ pozwoliła zauważyć wybiórcze i uznaniowe potraktowanie problematyki standardów urbanistycznych dla terenów mieszkaniowych. Jedynym parametrem dokładnie opracowanym we wszystkich studiach jest wskaźnik miejsc parkingowych. Właściwie tylko studia dla Warszawy i Białegostoku zawierają: 1) kompletne założenia i określone na ich podstawie wskaźniki intensywności dla nowej zabudowy mieszkaniowej (służące badaniu chłonności terenów i opracowaniu wytycznych programowo-

⁴ Rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, Dz. U. z 1995 r. nr 10, poz. 46. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, Dz.U. nr 75, poz. 270.

⁵ Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, Dz.U. nr 89, poz. ...; Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Dz. U. nr 80, poz. 717.

⁶ M. Nowakowski, *Gospodarka przestrzenna a standardy urbanistyczne w krajach Unii Europejskiej*, (w:) „Człowiek i Środowisko”, t.22, nr 1-2, IGPIK, Warszawa 1998, s. 82.

⁷ *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania*, 2008 (projekt). Projekt studium opracowany przez Miejską Pracownię Urbanistyczną.

⁸ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina, 2007. Biuro Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie. Załącznik nr 1 do Uchwały Nr IX/278/07 Rady Miasta Szczecin z dnia 14 maja 2007 r.

⁹ *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia*, 2006. *Biuro Rozwoju Wrocławia*. Załącznik nr I do uchwały Nr LIV/3249/06 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 6 lipca 2006 r.

Zespół Głównego Projektanta Studium: dr hab. inż. arch. Tomasz Ossowicz – Główny Projektant Studium, dr inż. arch. Jacek Barski – pierwszy zastępca Głównego Projektanta Studium, dr inż. Marek Żabiński – drugi zastępca Głównego Projektanta Studium.

¹⁰ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta stołecznego Warszawy, 2006. Załącznik do Uchwały nr XXXIII/2746/2006 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 10 października 2006 r.

¹¹ *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku*, 2008. Projekt opracowany przez zespół pod kierunkiem Zdzisława Plichty.

przestrzennych w mpzp); 2) wskaźniki programowe, powierzchniowe i zasady rozmieszczania (izochrony dojazdu) publicznej infrastruktury społecznej i terenów ogólnodostępnej zieleni urządzonej, sportu i wypoczynku. O arbitralności ustaleń świadczy posługiwanie się różnymi kategoriami wskaźników i różnymi parametrami. W świetle ustawy jest to oczywiście dopuszczalne, ale w przypadkach stosowania różnych wartości dla tych samych kategorii wskaźników, przy podobnych uwarunkowaniach demograficznych, rodzi wątpliwości co do ich merytorycznej słuszności. Na przykład określając zapotrzebowanie na szkoły podstawowe w studium dla Szczecina, przyjęto, że 1 szkoła przypada na 10.000 mieszkańców, a w studium dla Poznania - na 5.000 - 8.000 mieszkańców. W studium dla Wrocławia postuluje się, aby szkołą podstawową dla 500 do 650 uczniów, z pełnym wyposażeniem sportowo - rekreacyjnym lokalizować na działce o powierzchni około 1,0 ha, a w studium dla Białegostoku i Warszawy szkoła o takim samym programie - wymaga działki o powierzchni minimum 1,5-2,0 ha. Dość enigmatycznie potraktowane są ogólnodostępne tereny zieleni, wypoczynku i sportu, które towarzyszyć powinny zabudowie mieszkaniowej. W studiach (Poznań, Kraków) podaje się ogólne wskaźniki w skali całego miasta: 15 m² zieleni urządzonej, 5-7 m² terenów sportowych, 35 m² terenów rekreacyjnych na 1 mieszkańca, nie definiując zasad ich lokalizacji. W studium dla Wrocławia pojawia się natomiast zapis, że parki o powierzchni nie mniejszej niż 2 ha powinny znajdować się w odległości maks. 15 minut dojazdu pieszo. We wszystkich opracowaniach, w których podano izochronę dojazdu pieszo do usług i terenów wypoczynkowych, stwierdzono obniżenie wymagań zarówno w stosunku do normatywu urbanistycznego z 1974 roku, jak i doktryn od lat uznawanych w teorii urbanistyki. Nie wdając się dalej w szczegółowe analizy, można stwierdzić, że w studiach rozważnie i dosyć ostrożnie przyjmuje się wskaźniki zapotrzebowania na inwestycje publiczne związane z terenami mieszkaniowymi i nie formułuje się jednoznacznych, obligatoryjnych wytycznych odnośnie do ogólnodostępnych terenów zieleni, wypoczynku i sportu.

Dostatecznej dbałości o jakość środowiska mieszkaniowego nie wykazują też miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Dzieje się tak między innymi dlatego, że podstawowym kryterium oceny planów są skutki finansowe ponoszone przez gminę. Nie należy się więc dziwić, że władze lokal-

ne dążą do ograniczenia inwestycji celu publicznego (ulice, szkoły) i nie są zainteresowane przeznaczaniem własnych gruntów na publiczne tereny zielone, skoro można je korzystnie sprzedać na cele komercyjne. Fetyszyzacja aspektów ekonomicznych, przy braku obligatoryjnych wymagań jakościowych, zaznaczyła się w planowaniu: ograniczaniem lub likwidacją terenów otwartych, brakiem terenów pod rekreację, ograniczaniem i niewłaściwą lokalizacją terenów usług podstawowych, faworyzowaniem funkcji mieszkaniowej w tym sensie, że umieszczana jest ona w różnych miejscach, głównie pod wpływem lobby deweloperskiego, bez należytego zabezpieczenia obsługi komunikacyjnej i usługowej.¹²

Skądinąd słuszne założenie, że o jakość środowiska mieszkaniowego należy zadbać na szczeblu lokalnym, ustalając lokalne standardy, w dotychczasowej praktyce nie przyniosło dobrych rezultatów.

3. WNIOSKI. KRAJOWE STANDARDY URBANISTYCZNE

Opisana wyżej sytuacja, jak również coraz powszechniejsza krytyka zaniedbań w sferze ochrony wartości publicznych skłania do uznania, że w Polsce potrzebny jest krajowy, obligatoryjny normatyw urbanistyczny (czy też przepisy urbanistyczne) dla terenów mieszkaniowych. Pozostaje pytanie, jakie zagadnienia powinien on regulować i jakie funkcje pełnić.

Wydaje się, że potrzebne są dwojakiego rodzaju regulacje: powszechnie zalecane i powszechnie obowiązujące. Pierwsze byłyby zbiorem aktualnych wskaźników i wytycznych o odpowiedniej elastyczności, pozwalającej na ich dostosowanie do specyfiki miejsca, pomocnych przy ustalaniu standardów miejscowych. Ich celem byłoby wskazanie jakości pożądaných, optymalnych. Drugą grupę stanowić powinny standardy minimalne, do bezwzględnego przestrzegania, pełniące rolę instrumentu zapobiegającego rozwiązaniom przestrzennym krańcowo niepożądanym, w sposób pośredni lub bezpośredni wpływającym negatywnie na jakość życia.

Zakres i treść standardów powinny odnosić się do problemów podstawowych, wymagających jak najszybszej interwencji ze względu na ich rangę społeczną i znaczenie dla zrównoważonego rozwoju środowiska mieszkaniowego. Niewątpliwie należą do nich:

- standardy dotyczące usług publicznych,

¹² Pisze o tym Romuald Dylewski na podstawie analizy gospodarki przestrzennej w latach 1992-1997 w 30 gminach województwa lubelskiego. R. Dylewski, *Krajowe standardy urbanistyczne – podstawy i propozycje* (w:) „Człowiek i Środowisko”, t.22, nr 1-2, IGPIK, Warszawa 1998, s. 34-38.

- standardy dotyczące ogólnodostępnych terenów zieleni, wypoczynku i sportu,
- standardy dotyczące maksymalnej intensywności wykorzystania terenu.

W tym miejscu wypada się odnieść do przygotowanego projektu nowelizacji ustawy o planowaniu przestrzennym.¹³ W dalszym ciągu utrzymuje on dotychczasową zasadę ustalania standardów urbanistycznych na poziomie lokalnym i nadrzędną rolę stanowiącą miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Do systemu planowania przestrzennego wprowadza się natomiast dwa nowe elementy: miejscowe przepisy urbanistyczne oraz krajowe przepisy urbanistyczne. Miejscowe przepisy urbanistyczne są aktem prawa lokalnego; uchwalane są podobnie jak studium, ale obowiązują tylko w odniesieniu do terenów, dla których nie sporządzono planów miejscowych. Krajowe przepisy urbanistyczne są natomiast załącznikiem do ustawy, czyli poszerzeniem jej przepisów, dotychczas w przeważającej części proceduralnych, o przepisy materialne, ustalające standardy urbanistyczne w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu. Funkcje krajowych standardów urbanistycznych są ograniczone. Będą one stanowiły podstawę do zatwierdzania urbanistycznych planów realizacyjnych w przypadku braku przepisów ustalanych na poziomie lokalnym. Oznacza to, że uchwalenie miejscowego planu lub miejscowych przepisów urbanistycznych wyłącza stosowanie przepisów krajowych. W komentarzu do projektu wyraża się nadzieję, że będą one stanowiły również merytoryczną bazę dla planów miejscowych i miejscowych przepisów urbanistycznych.

Przyjęta a priori fakultatywność stosowania przepisów krajowych w praktyce oznacza - w dalszym ciągu - brak regulacji obligatoryjnych w kwestiach, które takich regulacji wymagają.

LITERATURA, ŹRÓDŁA

1. Dylewski R. (1998), *Krajowe standardy urbanistyczne - podstawy i propozycje* (w:) „Człowiek i Środowisko”, t.22, nr 1-2, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej, Warszawa.
2. Grudziński A. (1998), *Standard urbanistyczny zabudowy mieszkaniowej*, (w:) „Człowiek i Środowisko”, t.22, nr 1-2, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej, Warszawa.
3. Nowakowski M. (1998), *Gospodarka przestrzenna a standardy urbanistyczne w krajach Unii Europejskiej*, (w:) „Człowiek i Środowisko” t.22, nr 1-2, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej, Warszawa.
4. Zarządzenie nr 9 Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 29 stycznia 1974 r. w sprawie wskaźników i wytycznych dla terenów mieszkaniowych w miastach, Dz. Bud. nr 2 z dnia 2 lutego 1974 r., poz. 2.
5. Zarządzenie nr 10 Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 29 stycznia 1974 r. w sprawie ustanowienia normatywu technicznego projektowania mieszkań i budynków mieszkalnych wielorodzinnych dla ludności nierolniczej, Dz. Bud. nr 2 z dnia 2 lutego 1974 r., poz. 3.
6. Rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z 14 grudnia 1994 w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, Dz. U. z 1995 r. nr 10, poz. 46.
7. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, Dz.U. nr 75, poz. 270.
8. Ustawa z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, Dz.U. nr 89.
9. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Dz. U. nr 80, poz. 717.
10. Ustawa o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Projekt z dnia 10 lipca 2009 r. www.bip.mi.gov.pl
11. *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania*, 2008 (projekt). Projekt studium opracowany przez Miejską Pracownię Urbanistyczną.
12. *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina*, 2007. Biuro Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie, Załącznik nr 1 do Uchwały Nr IX/278/07 Rady Miasta Szczecin z dnia 14 maja 2007 r.
13. *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia*, 2006, Biuro Rozwoju Wrocławia, Załącznik nr 1 do uchwały Nr LIV/3249/06 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 6 lipca 2006 r.
14. *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta stołecznego Warszawy*, 2006. Załącznik do Uchwały nr XXXIII/2746/2006 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 10 października 2006 r.
15. *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku*, 2008, projekt opracowany przez zespół pod kierunkiem Zdzisława Plichty.

¹³ Ustawa o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym . Projekt z dnia 10 lipca 2009 r. www.bip.mo.gov.pl
Polska Polityka Architektoniczna. Polityka jakości krajobrazu, przestrzeni publicznej, architektury – dokument opracowany z inicjatywy Polskiej Rady Architektury, Stowarzyszenia Architektów Polskich pod patronatem Ministerstwa Kultury i Dziedzictwa Narodowego przez reprezentantów ZG SARP, ZG TUP, Krajowej Izby Architektów RP, Polskiej Rady Architektury, środowiska architektów krajobrazu oraz Krajowego Ośrodka Badań i Dokumentacji Zabytków, 2008 rok, s. 5. www.sarp.org.pl.

STANDARDY URBANISTYCZNE DLA TERENÓW MIESZKANIOWYCH - WYBRANE ZAGADNIENIA

Grażyna Dąbrowska-Milewska

Wydział Architektury, Politechnika Białostocka, ul. Grunwaldzka 11/15, 15-893 Białystok
E-mail: gmilewska@poczta.onet.pl

URBAN PLANNING STANDARDS FOR RESIDENTIAL AREAS - CHOSEN ISSUES

Abstract

The paper refers to some issues that should be included in the planning standards for urban residential areas. There are proposed: the demographic indicators of demand for basic educational infrastructure (based on demographic forecasts); indicators of space requirements to locate this infrastructure, and principles of programming public recreation areas. The paper also presents the study of intensity of land exploitation for determining a reasonable relationship between the intensity of building development and participation of biologically active area in the current conditions of housing investment.

Streszczenie

W artykule odniesiono się do wybranych zagadnień, które powinny być ujęte w standardach urbanistycznych dla terenów mieszkaniowych. Zaproponowano aktualne wskaźniki zapotrzebowania na podstawową infrastrukturę oświatowo-wychowawczą (na podstawie prognoz demograficznych) i wskaźniki do szacowania wielkości terenu niezbędnego do jej realizacji. Określono zasady programowania i dostępności ogólnodostępnych terenów wypoczynkowych. Przedstawiono studia nad wskaźnikami zagospodarowania terenu służące ustaleniu rozsądnych relacji pomiędzy intensywnością zabudowy i udziałem powierzchni biologicznie czynnej w aktualnych uwarunkowaniach realizacji inwestycji mieszkaniowych.

Keywords: urban planning standards, residential areas, intensity of land exploitation, social infrastructure, public areas for green, sport and recreation

Słowa kluczowe: standardy i wskaźniki urbanistyczne, intensywność zabudowy, infrastruktura społeczna terenów mieszkaniowych, publiczne tereny zieleni, wypoczynku i sportu

WSTĘP

Po blisko 30-letnim okresie niestosowania w Polsce jakichkolwiek normatywów urbanistycznych, kiedy - zwłaszcza w latach 90. - wręcz negowano potrzebę i zasadność ich stosowania, środowisko architektów i urbanistów zgodnie przyznaje, że: „Brak właściwych parametrów określających przestrzenne minima zdrowotne i społeczne powoduje nadużycia - realizację zespołów mieszkaniowych bez

dostępu do komunikacji publicznej, szkół, przedszkoli, zieleni i sportu. Domy mieszkalne budowane są w nadmiernym zacieśnieniu i często w szkodliwym sąsiedztwie. (...) Odpowiednie warunki życia (zarówno zdrowotne, jak i społeczne) powinny być zapewnione przez obligatoryjne stosowanie standardów zawierających aspekty: użytkowe, kulturowe i ekologiczne. Standardy urbanistyczne powinny zawierać zasady

i parametry zagospodarowania i kształtowania zabudowy w zgodzie z zasadami zrównoważonego rozwoju. Powinny być przestrzegane przy formułowaniu polityk przestrzennych i strategii rozwoju, sporządzaniu planów zagospodarowania i planów inwestycyjnych, jak też przy planowaniu finansowym.”¹

W artykule odniesiono się do wybranych zagadnień, które powinny być przedmiotem normatywnych regulacji. Są nimi :

- zapewnienie dostępu do publicznych usług edukacyjnych i opiekuńczo-wychowawczych,
- zapewnienie dostępu do ogólnodostępnych terenów zieleni, wypoczynku i sportu,
- właściwy udział zieleni osiedlowej w ramach terenu inwestycji mieszkaniowej,
- określenie optymalnych relacji pomiędzy intensywnością zabudowy (związaną też z gęstością zaludnienia) a udziałem powierzchni zabudowanej i powierzchni zieleni.

1 STANDARDY URBANISTYCZNE W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ NA TERENACH MIESZKANIOWYCH

Chociaż w teorii planowania przestrzennego nie obowiązuje już pojęcie strukturalnej jednostki mieszkaniowej, zdefiniowanej jako „*wydzielony układ zabudowy mieszkaniowej wraz z odpowiadającym jej programem podstawowych urządzeń usług, wypoczynku i komunikacji rozmieszczonych w zasięgu dojścia do 500 m*”², a w praktyce rzadko występują kompleksowe realizacje o podobnej skali przestrzennej, to nie ulega dyskusji, że mieszkańcy mają prawo oczekiwać, iż w pobliżu ich miejsca zamieszkania będą funkcjonować szkoły, przedszkola, ośrodki zdrowia, zespoły handlowo-usługowe, obiekty sportu i rekreacji. Projektanci miejscowych planów zagospodarowania muszą takie elementy zagospodarowania uwzględnić w strukturze funkcjonalno-przestrzennej terenów mieszkaniowych i nie może być to sprawa uznania, lecz obligatoryjnych wymagań.

Standardy urbanistyczne powinny w szczególności zabezpieczać dostęp do publicznej infrastruktury

usługowej, określając wskaźniki programu w odniesieniu do liczby mieszkańców oraz zasady rozmieszczenia placówek usługowych (izochronę dojścia).

Poniżej przedstawiono metodę określenia wskaźników urbanistycznych dla infrastruktury oświatowo-wychowawczej, zalecanych do stosowania w najbliższej perspektywie. Opiera się ona na analizie prognozy demograficznej dla miast polskich do roku 2035³, opracowanej przez GUS w 2009 roku (tabela 1). Na jej podstawie można przyjąć procentowy udział tzw. edukacyjnych grup wiekowych w strukturze ludności. Z prognozy wynika, że w najbliższych 20 latach udział dzieci w wieku żłobkowym (0-2 lat) będzie kształtował się na poziomie nie przekraczającym 3% , dzieci w wieku przedszkolnym (3-6 lat) - 4%, młodszym szkolnym (7-10 lat) - 6%, gimnazjalnym (11-14 lat) - 3%.

Kolejnym krokiem jest założenie, jaki odsetek dzieci z danej grupy wiekowej będzie korzystał z usług opiekuńczo-wychowawczych (tabela 2, wiersz 3). Przyjęto, że do żłobków uczęszczać będzie 10% dzieci w wieku 0-3 lat, do przedszkoli 75% 4-6 latków oraz że wszystkie dzieci w wieku 7-15 lat objęte zostaną nauką w szkołach podstawowych i gimnazjach. Uzyskane przy tych założeniach wskaźniki (wiersz 4) uzasadniają sformułowanie następujących wniosków-zaleceń: **przy sporządzaniu planów zagospodarowania przestrzennego terenów mieszkaniowych uwzględnić należy: żłobki dla 0,3 % liczby mieszkańców, przedszkola - dla 3% mieszkańców, szkoły podstawowe dla nie mniej niż 6% i gimnazja dla nie mniej niż 3% mieszkańców.** Jednocześnie zastrzega się, że wskaźnik zapotrzebowania na miejsca w przedszkolach wzrośnie do 4%, jeżeli wdrożony zostanie postulat powszechnego objęcia dzieci w wieku 4-6 lat tą formą opiekuńczo-wychowawczą.

Warto zauważyć, że zalecane aktualnie wskaźniki zapotrzebowania na usługi opiekuńczo-wychowawcze i edukacyjne znacząco odbiegają od wartości w normatywie z 1974 roku (tabela 2, wiersz 5). Są od nich niższe o 1/3. Jest to efekt zmian demograficznych, określanych ogólnym mianem „starzenia się społeczeństwa”, polegających na zmniejszaniu się

¹ Polska Polityka Architektoniczna. Polityka jakości krajobrazu, przestrzeni publicznej, architektury – dokument opracowany z inicjatywy Polskiej Rady Architektury, Stowarzyszenia Architektów Polskich pod patronatem Ministerstwa Kultury i Dziedzictwa Narodowego przez reprezentantów ZG SARP, ZG TUP, Krajowej Izby Architektów RP, Polskiej Rady Architektury, środowiska architektów krajobrazu oraz Krajowego Ośrodka Badań i Dokumentacji Zabytków, 2008 rok, s. 5. www.sarp.org.pl.

² Zarządzenie nr 9 Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 29 stycznia 1974 r. w sprawie wskaźników i wytycznych dla terenów mieszkaniowych w miastach, Dz. Bud. nr 2 z dnia 2 lutego 1974 r., poz. 2.

³ Prognoza ludności na lata 2008-2035, GUS, Departament Badań Demograficznych, Warszawa 2009.

udziału dzieci i młodzieży w populacji, a zwiększaniu udziału osób starszych. Bezpośrednich powodów tych zmian należy upatrywać w zmniejszeniu się przyrostu naturalnego, ograniczeniu dzietności rodzin i dłuższym trwaniu życia ludzkiego.

Tabela 1. Prognoza ludności miast do roku 2035 wg edukacyjnych grup wiekowych

	Ogółem liczba ludności w miastach w tys.	Liczba i procentowy udział ludności w poszczególnych grupach wiekowych w przedziale 0-15 lat								
		0-2 lata		3 do 6 lat		7 do 12		13-15		0-15 lat
		tys.	%	tys.	%	tys.	%	tys.	%	%
2009	23 200,4	691,5	3,0%	825,3	3,6%	1 223,5	5,3%	706,7	3,0%	14,9%
2010	23 145,5	704,1	3,0%	850,1	3,7%	1 200,1	5,2%	672,7	2,9%	14,8%
2015	22 897,7	700,8	3,1%	943,8	4,1%	1 251,9	5,5%	585,6	2,6%	15,2%
2020	22 649,7	639,8	2,8%	918	4,1%	1 388,1	6,1%	627,4	2,8%	15,8%
2025	22 299,0	556,8	2,5%	825,6	3,7%	1 355,8	6,1%	693,2	3,1%	15,4%
2030	21 799,5	494,1	2,3%	718,7	3,3%	1 222,0	5,6%	669,6	3,1%	14,2%
2035	21 215,1	479	2,3%	652,4	3,1%	1 065,8	5,0%	598,3	2,8%	13,2%

Źródło: Prognoza ludności na lata 2008-2035, GUS Departament Badań Demograficznych, Warszawa 2009.

Tabela 2. Szacunek zapotrzebowania na usługi opiekuńczo-wychowawcze i edukacyjne oparty na analizie prognoz demograficznych ludności miejskiej do roku 2030.

		Rodzaj usług oświatowo-wychowawczych			
		żłobek	przedszkole	szkoła podstawowa	gimnazjum
1.	Przedział wiekowy	0-2 lat	3-6 lat	7-12 lat	13-15 lat
2.	Udział grupy wiekowej w strukturze ludności	3%	4%	6%	3%
3.	% grupy wiekowej korzystających z usług	10%	75%	100%	100%
4.	% liczby mieszkańców, dla których należy przewidzieć miejsca w placówkach	0,3%	3%	6%	3%
5.	Dane porównawcze z normatywu urbanistycznego z 1974 r.	0,75-1,5%	4,5%	12% (7-14 lat)	

Zalecane wskaźniki programowe i powierzchniowe dla planowania podstawowej infrastruktury oświatowo-wychowawczej przedstawione są w tabeli 3. Uwzględniają one zalecaną przez specjalistów chłonność placówki (wiersz 2) oraz wielkość zajmowanej przez nią działki (wiersz 3). Na podstawie tych danych oraz szacunkowego zapotrzebowania na usłu-

gi można obliczyć różnie wyrażone wskaźniki urbanistyczne: liczbę mieszkańców/obiekt albo powierzchnię działki danej usługi / 1 mieszkańca (wiersz 4 i 5).

Bardzo istotne jest określenie zasad rozmieszczenia infrastruktury na terenach mieszkaniowych, uzależnionych od izochrony dojścia pieszego. Wymagany w normatywie z 1974 roku promień obsługi nie-

przekraczający 500 m jest nadal pożądanym, zalecanym standardem. Trzeba mieć jednak świadomość, że na terenie o małej intensywności zabudowy i gęstości zaludnienia jego uzyskanie może być niemożliwe w przypadku takich placówek, jak szkoły podstawowe i gimnazja, których racjonalność funkcjonowania (minimalna liczba uczniów) wiąże się z „obsługą” po-

nad 10.000 mieszkańców. W takich przypadkach uzasadnione jest zwiększenie izochrony dojścia pieszego do 800-1000 m. W niektórych krajach, np. w Republice Białorusi, aktualne przepisy centralne przyjmują maksymalny promień dojścia do szkół - 750 m, a do przedszkoli - 500 m.⁴

Tabela 3. Wskaźniki i standardy urbanistyczne dla infrastruktury społecznej w zakresie usług opiekuńczo-wychowawczych i edukacyjnych.

Rodzaj usługi		Rodzaj wskaźnika			
		Żłobki	Przedszkola	Szkoły podstawowe	Gimnazja
1.	% liczby mieszkańców korzystających z usług	0,3%	3%	6%	3%
2.	zalecana chłonność placówki	60 dzieci	120 dzieci	500-700 uczniów	300-600 uczniów
3.	powierzchnia działki	0,3 ha	0,4 ha	1,5 – 2 ha	1,5 – 2 ha
4.	liczba mieszkańców /1 obiekt	20.000	4.000-5.000	10.000	10.000-20.000
5.	powierzchnia terenu/ 1 mieszkańca	0,15 m ² /mk	0,9 m ² /mk	1,8 m ² /mk	1,0-1,5 m ² /mk
6.	zalecany maks. promień dojścia pieszego	1000 m	500 m	500 m 800 m*	800 m 1000m*
7.	Maks. promień dojścia pieszego wg normatywu z 1974 roku	500 m	500 m	500 m	----

* wartości dopuszczalne na terenach o małej intensywności zabudowy

W projekcie polskich *Krajowych przepisów urbanistycznych* (załącznik do nowelizacji ustawy o planowaniu przestrzennym)⁵ w ogóle pomija się zagadnienie izochrony dojścia, a kwestie zabezpieczenia dostępu do infrastruktury społecznej sprowadzone

są do podania wskaźników minimalnej liczby miejsc, które będą zapewnione w ramach usług szkolnych i przedszkolnych w odniesieniu do kolejnych 2500 m² całkowitej powierzchni mieszkań (tabela 4.).

Tabela 4. Minimalna liczba miejsc dla dzieci i młodzieży, które będą zapewnione w ramach usług szkolnych i przedszkolnych (wg projektu Krajowych Przepisów Urbanistycznych)⁶

	Przepis urbanistyczny	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna			Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
		wysoka	średniowysoka	niska	
1	Szkoły podstawowe i gimnazja	6 miejsc na 2500 m ² całkowitej powierzchni mieszkań			4 miejsca na 2500 m ² całkowitej powierzchni mieszkań
2	Przedszkola	2 miejsca na 2500 m ² całkowitej powierzchni mieszkań			1 miejsce na 2500 m ² całkowitej powierzchni mieszkań

⁴ *Stroitielnyje normy Respubliki Bielarus. Gradostritelstwo. Planirovka i zastrojka nasielonnych punktow*, Ministerstwo Architektury i Stroitelstwa Republiki Bielarus, Minsk 2003.

⁵ www.bip.mi.gov.pl

⁶ www.mi.gov.pl, projekt z dnia 10 lipca 2009.

Przyjęcie powierzchni całkowitej mieszkań jako kategorii odniesienia jest co prawda wątpliwe metodologicznie, ale - przy założeniu właściwych standardów warunków mieszkaniowych, czyli wielkości powierzchni mieszkania przypadającej na 1 mieszkańca - może być stosowane w szacunkach. Wielkość 2500 m² jest prawdopodobnie ekwiwalentem 75-100 mieszkańców (w znanych autorce suikzp zakłada się standard budownictwa wielorodzinnego 25-35 m² pow. całkowitej/osobę). W projekcie słusznie zaproponowano dwie wartości wskaźnika, ale niestusznie do tej samej grupy zaliczono zabudowę jednorodziną i niską wielorodzinną. Brak jest dowodu na to, że w obu tych typach zabudowy występuje podobny wskaźnik powierzchni przypadającej na 1 mieszkańca. W rzeczywistości podział powinien przebiegać między zabudową jednorodziną i wielorodzinną, ponieważ cechują się one zdecydowanie różnym standardem powierzchniowym mieszkań. Statystyczna średnia powierzchnia użytkowa mieszkania w miastach (w domach wielorodzinnych) wynosi ok. 60 m², a domu jednorodzinnego - ok. 150 m².⁷ Stosowanie tego samego wskaźnika będzie powodować niedoszacowanie potrzeb w zakresie infrastruktury społecznej na terenach z niską zabudową wielorodzinną, która jest podstawowym tworzywem osiedli mieszkaniowych.

2. STANDARDY URBANISTYCZNE W ZAKRESIE TERENÓW ZIELENI URZĄDZONEJ, SPORTU I REKREACJI

Tereny zielone są niezbędnym składnikiem struktury miasta i jednym z głównych czynników wpływających na jakość środowiska mieszkaniowego. Nie chodzi tu tylko o ekologiczne, zdrowotne i estetyczne wartości zieleni, ale także o znaczenie funkcjonalne tych terenów, które są miejscem rekreacji, coraz bardziej docenianej we współczesnym społeczeństwie. Bliskość publicznych parków, terenów wypoczynku i sportu wpływa na atrakcyjność lokalizacji i podnosi wartość rynkową inwestycji mieszkaniowych.

Normatyw urbanistyczny z 1974 roku dawał bardzo dobre podstawy do zabezpieczenia odpowiedniej powierzchni terenów zielonych. Na terenach netto zabudowy wielorodzinnej należało zapewnić powierzchnię zieleni wypoczynkowej wraz z placami zabaw dla dzieci najmłodszych w ilości minimum 8 m² na 1 mieszkańca, przy czym całkowita powierzchnia

przeznaczona pod zieleni wypoczynkową i izolacyjną powinna wynosić nie mniej niż 50% terenu netto. Ponadto w ramach terenów brutto, w promieniu dojścia nie większym niż 300 m, należało przewidzieć ogród dziecięcy o powierzchni 0,75-1,2 ha (w uzasadnionych przypadkach w bezpośrednim sąsiedztwie szkoły) oraz w promieniu dojścia nie większym niż 500 m - ogólnodostępne tereny wypoczynku o powierzchni liczonej według wskaźnika 5,5 m² na 1 mieszkańca w postaci: ogrodu wypoczynkowego (4 m²/mieszkańca) i zespołów boisk sportowych (1,5 m² na 1 mieszkańca). Dodatkowo normatyw ustalał, iż w ramach zespołu strukturalnych jednostek mieszkaniowych należy projektować ponadpodstawowe urządzenia wypoczynku w wymiarze 5 m² na mieszkańca, z czego 1,2 m² z przeznaczeniem na urządzenia sportu powszechnego. Kompleks taki, dostępny w promieniu dojścia do 800 m, powinien obejmować: park wypoczynkowy o powierzchni 2 ha, zespół boisk sportowych o powierzchni co najmniej 2,5 ha, salę sportową (0,3-0,5 ha) i krytą pływalnię (0,2-0,4 ha). Podane wskaźniki nie obejmowały terenów dla urządzeń sportu kwalifikowanego i urządzeń widowiskowych, które były przedmiotem ustaleń ogólnych. W sumie dawało to minimum 25-30 m² (w zależności od rodzaju zabudowy) terenów zieleni i rekreacji na 1 mieszkańca w izochronie dojścia nie większej niż 800 m.

Aczkolwiek normatyw z 1974 roku nie miał dobrych recenzji, to akurat w zakresie ustaleń dla terenów otwartych oceniany był bardzo wysoko⁸. Niestety, w praktyce nie potrafiono w pełni wykorzystać stworzonych możliwości. W drugiej połowie lat 70. i w latach 80., kiedy powstawały osiedla projektowane wg tego normatywu, priorytetem była realizacja zabudowy mieszkaniowej, w drugiej kolejności - szkół, przedszkoli i ośrodków usługowo-handlowych, a na właściwe urządzenie terenów przeznaczonych na parki osiedlowe i kompleksy sportowe zawsze brakowało środków. Dlatego też, w latach 90., niezagospodarowane tereny w wielu przypadkach zostały wykorzystane na inne, bardziej komercyjne cele.

Aktualnie żadne przepisy centralne nie obligują projektantów planów miejscowych do zapewnienia ogólnodostępnych terenów zieleni i rekreacji w ramach struktur osiedlowych. Obowiązujące prawo odnosi się tylko do terenu objętego inwestycją (można go określić jako teren netto), ustalając, że minimum 25% jego powierzchni, jeżeli inny procent nie wyni-

⁷ Wartość uśredniona na podstawie danych statystycznych z lat 1996-2006, wg Roczników Statystycznych GUS -u 1997, 1998, ... 2007.

⁸ H. Skibniewska, D. Bożekowska, A. Goryński, *Tereny otwarte w miejskim środowisku mieszkaniowym*, Arkady, Warszawa 1979. Autorzy powołują się na badania IKŚ i opinie m.in. A. Grudzińskiego, s. 14.

ka z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, powinna stanowić powierzchnia biologicznie czynna. Przy czym za powierzchnię biologicznie czynną uważa się nie tylko grunt rodzimy, ale także 50% zazielenionych płyt nad garażami⁹.

Konsekwencją takiego stanu prawnego jest drastyczne obniżenie jakości środowiska mieszkaniowego, ponieważ tereny zielone realizowane są tylko w formie rozdrobnionej, w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy, a ich powierzchnia ograniczana jest do niezbędnego minimum. Osiedla pozbawione są natomiast skoncentrowanych kompleksów zieleni, rekreacji i sportu, które mają znacznie większe walory użytkowe, ekologiczne i prozdrowotne.

Pogląd o wyższości koncentracji tych funkcji nie jest nowy. Już w latach 60. Władysław Czarnecki uważał, że co najmniej 50% zieleni w osiedlu należy zaprojektować tak, aby tworzyła zwartą powierzchnię większą niż 1000 m², o szerokości minimum 20 m¹⁰. Podobnego zdania jest Władysław Korzeniewski, według którego zieleni na terenach brutto należy rozwiązywać jako zwarty obszar przestrzenny.¹¹

Potrzebę realizacji większych terenów wypoczynkowych sankcjonują przepisy innych krajów. Angielskie standardy Dudleya przewidują w zespołach większych niż 50 mieszkań rodzinnych tereny otwarte ok. 2 ha na 1000 mieszkańców (co daje 20m²/mieszkańca). Uznano, że lepiej koncentrować tereny zieleni i wypoczynku z zachowaniem izochrony dojścia pieszego maksimum 1/4 mili, niż je rozpraszać¹².

G. Schneider-Skalska, w dużej mierze opierając się na normach niemieckich¹³, proponuje w wa-

runkach polskich następujące wskaźniki powierzchniowe terenów zieleni i rekreacji w zależności od liczby mieszkań¹⁴:

- 30 m² / 1 mieszkanie na ogród społeczny,
- 5 m² / 1 mieszkanie na plac zabaw dla dzieci od 0 do 5 lat, o powierzchni 60-100 m²,
- przy liczbie mieszkań większej niż 50-5 m² / 1 mieszkanie na plac zabaw dla dzieci od 5 do 10 lat - powierzchnia minimalna 250 m²,
- przy liczbie mieszkań większej niż 75 - przestrzeń rekreacyjna otwarta o powierzchni 2 ha /1000 mieszkańców, w tym 5 m² / 1 mieszkanie dostępnego terenu sportowego dla dorosłych.

Przy założeniu, że średnie zaludnienie wynosi 3 mieszkańców na 1 mieszkanie, zastosowanie powyższych wskaźników daje w sumie ok. 30 m² terenów zieleni i rekreacji na 1 mieszkańca.

Dla porównania można jeszcze przytoczyć wskaźniki obowiązujące u naszego wschodniego sąsiada - na Białorusi (tabela 5). W normatywie z 2003 roku¹⁵ zastosowano zróżnicowanie w zależności od wielkości miast oraz podział terenów zielonych na: ogólno użytkowania (znaczenia rejonowego i miejskiego) oraz ograniczonego użytkowania, występujące w ramach zabudowy mieszkaniowej (poza działkami szkół, przedszkoli, żłobków). Wynika z nich, że łącznie należy zabezpieczyć minimum ok. 30 m² zieleni/1 mieszkańca, przy czym im większe miasta, tym w większym stopniu tereny zielone mają charakter publiczny, maleje natomiast wskaźnik dla terenów mieszkaniowych.

⁹ Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych..., op. cit.

¹⁰ Wł. Czarnecki, *Planowanie miast i osiedli*, t.2, PWN, Warszawa 1960.

¹¹ Wł. Korzeniewski, *Poradnik projektanta budownictwa mieszkaniowego*, Arkady, Warszawa 1981.

¹² New Housing Development, Dudley, Planning and Leisure Department, 2003.

¹³ Amtsblatt für Berlin, 1990. Standardy niemieckie ustalają, że oprócz terenów rekreacji przydomowej należy przy liczbie mieszkań większej niż 50 przewidzieć plac zabaw dla dzieci starszych, a przy liczbie większej niż 75 – zapewnić dostęp do terenów sportowych młodzieży i dorosłych o powierzchni odpowiadającej wskaźnikowi 5 m² na 1 mieszkanie.

¹⁴ G. Schneider-Skalska, *Kształtowanie zdrowego środowiska mieszkaniowego. Wybrane zagadnienia*, Wyd. Politechniki Krakowskiej, Kraków 2004, s. 132.

¹⁵ Stroitielnje normy Respubliki Bielarus..., op.cit.

Tabela 5. Wskaźniki powierzchniowe do planowania terenów zieleni i rekreacji w miastach wg norm budowlanych Republiki Białorusi

Wielkość miasta Liczba mieszkańców		Zabezpieczenie terenów zielonych w m ² /mieszkańca		
		w zabudowie mieszkaniowej	ogólnego użytkowania	
			rejonowego znaczenia	miejskiego znaczenia
1.	Powyżej 1 000 000	9-10	8-10	9-11
2.	250 000 – 1 000 000	10-11	7-9	8-10
3.	100 000 – 250 000	12-15	6-8	8-10
4.	20 000 -100 000	15-20	3-5	6-8

Przytoczone przykłady i propozycje unormowań, aczkolwiek operują różnymi rodzajami wskaźników, mają pewne cechy wspólne:

- uwzględniają w sposób bezpośredni lub pośredni (odnosząc się do liczby mieszkań) liczbę mieszkańców i od niej uzależniają wymaganą powierzchnię terenów zieleni, sportu i rekreacji,
- podają minimalne wielkości obszarów, np. parków osiedlowych, ogrodów dziecięcych, dążąc do koncentracji terenów zielonych i zapobiegając ich rozproszeniu,
- wprowadzają hierarchizację w systemie terenów zielonych skojarzoną z odpowiednią izolacją dojazdu pieszego,
- przyjmują podobne sumaryczne wymagania powierzchniowe - około 30 m²/1 mieszkańca.

Przygotowany projekt Krajowych przepisów urbanistycznych w nieznacznym stopniu modyfikuje i poszerza obecnie obowiązujące regulacje w zakre-

sie powierzchni biologicznie czynnej i terenów przeznaczonych na zieleni osiedlową i rekreację (Tabela 6). Przepisy nadal odnoszą się tylko do działki budowlanej, ustalając, że minimum 20% jej powierzchni powinna zajmować zieleni osiedlowa (tj. zieleni urządzona wraz z placami zabaw). Obowiązek wykonania placów zabaw: odrębnie dla dzieci i młodzieży (12-18 lat) powstaje wówczas, gdy powierzchnia całkowita mieszkań jest większa niż 2500 m², po 1 placu na każde kolejne 2500m². Powyższe przepisy w zasadzie nie wnoszą żadnych istotnych zmian, gdyż wielkość powierzchni zieleni nadal jest pochodną wielkości działki, a nie uwzględnia liczby potencjalnych użytkowników. Projekt Krajowych przepisów urbanistycznych - wbrew oczekiwaniom - nie podejmuje zagadnienia obowiązkowego planowania w strukturze osiedlowej publicznych, ogólnodostępnych parków i terenów sportowo-rekreacyjnych.

Tabela 6. Minimalny procentowy udział powierzchni terenów przeznaczonych na zieleni osiedlową i place zabaw dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (wg projektu Krajowych Przepisów Urbanistycznych)¹⁶

	Przepis urbanistyczny	Wszystkie typy zabudowy wielorodzinnej niezależnie od wielkości miasta
1.	Zieleni osiedlowa	20% zieleni osiedlowej w odniesieniu do powierzchni działki
2.	Wielkość i liczba placów zabaw dla dzieci	25% powierzchni zieleni osiedlowej (j.w.) przeznaczone na place zabaw dla dzieci, 25% dla młodzieży (w wieku 12-18 lat), place zabaw urządzone w liczbie 1 plac na 2500 m ² całkowitej powierzchni mieszkań, na każde kolejne 2500 m ²

¹⁶ www.mi.gov.pl . Projekt z dnia 24 grudnia 2009.

Biorąc pod uwagę polskie realia, tj. uwarunkowania prawne, pragmatykę planowania i działalności inwestorskiej, a także - nie ma co ukrywać - niedocenywanie przez lokalne władze znaczenia terenów zieleni, sportu i rekreacji, niezbędne jest wprowadzenie regulacji normatywnych o charakterze obligatoryjnym, odnoszących się odrębnie do:

- struktury terenów mieszkaniowych, określanej na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- zagospodarowania działki budowlanej (terenu inwestycji).

Proponowane obligatoryjne wskaźniki i standardy urbanistyczne w zakresie ogólnodostępnych (publicznych) terenów zieleni, wypoczynku i sportu:

- W strefach mieszkaniowych należy planować ogólnodostępne tereny zieleni urządzonej, rekreacji i sportu o powierzchni nie mniejszej niż 2 ha. Tereny z programem podstawowym (zieleni, place zabaw i boiska do gier zespołowych) powinny być dostępne w promieniu dojścia pieszo maks. 500 m. Tereny z programem ponadpodstawowym (kompleksy sportowo-wypoczynkowe z halą sportową, krytą pływalnią, zespołem boisk i parkiem) powinny być dostępne w promieniu dojścia do 1000 m.

- Powierzchnię ogólnodostępnych terenów zieleni urządzonej (z placami zabaw i gier sportowych) należy szacować wg wskaźnika minimum 8 m²/mieszkańca, powierzchnię terenów sportu powszechnego - minimum 4 m²/mieszkańca.

Proponowane obligatoryjne wskaźniki zieleni osiedlowej na terenach działki budowlanej w zabudowie wielorodzinnej:

- Powierzchnia zieleni osiedlowej (wraz z placami zabaw) nie może być mniejsza niż wymagana w ustaleniach planistycznych powierzchnia biologicznie czynna i powinna stanowić nie mniej niż 25% powierzchni działki.
- Powierzchnię zieleni osiedlowej należy szacować wg wskaźnika 8 m² na 1 mieszkańca, przy czym w strefie śródmiejskiej może być on obniżony o 50%.

W tabeli 7 przedstawiono propozycję uszczegółowionych wskaźników powierzchniowych i izochrony dojścia do różnych form terenów zieleni i rekreacji, zalecanych do stosowania przy projektowaniu zagospodarowania działki budowlanej oraz przy programowaniu i planowaniu struktury funkcjonalno-przestrzennej terenów mieszkaniowych.

Tabela 7. Zalecane wskaźniki programowo-powierzchniowe dla terenów zieleni i rekreacji przydomowej oraz ogólnodostępnych kompleksów zieleni, wypoczynku i sportu

	Program	Minimalna powierzchnia	Wskaźnik powierzchniowy minimalny	Max promień dojścia
Tereny przydomowe, na terenie działki budowlanej (netto)	place zabaw dla dzieci do lat 7	250 m ²	5 m ² /mk	50 m
	place zabaw dla dzieci starszych (powyżej 50 mieszkań)	250 m ²		100 m
Podstawowe ogólnodostępne tereny wypoczynku i sportu	ogród osiedlowy	2 ha	4,0 m ² /mk	500 m
	boiska sportowe do gier zespołowych		1,5 m ² /mk	
Ponadpodstawowe tereny wypoczynku i sportu	park	2 ha	4,0 m ² /mk	1000 m
	zespół boisk kryte pływalnie hala sportowa	2 ha	2,5 m ² /mk	

3. INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ. WSKAŹNIKI WYKORZYSTANIA TERENU

Intensywność zabudowy jest jednym z podstawowych parametrów urbanistycznych. Wyraża ona stosunek powierzchni ogólnej budynków [Pog] (suma powierzchni wszystkich kondygnacji mieszkalnych liczonych w obrysie ścian zewnętrznych) do powierzchni terenu [Tn].

Sam wskaźnik niewiele nam mówi o sposobie wykorzystania terenu działki. Dopiero informacje dodatkowe - podające wysokość zabudowy (średnią ważoną liczbę kondygnacji) - pozwalają obliczyć udział powierzchni zabudowanej i zorientować się, jaką część powierzchni działki stanowią tereny otwarte „między budynkami”, które mogą być zagospodarowane na cele obsługi komunikacyjnej, rekreacji i jako zieleni osiedlowa.

Relacje pomiędzy intensywnością zabudowy [In], średnią ważoną liczbą kondygnacji [k], powierzchnią zabudowaną [Pzab] przedstawiają poniższe wzory:

$$1) In = Pog/Tn, \quad \Rightarrow \quad \boxed{Pzab/Tn = In/k}$$

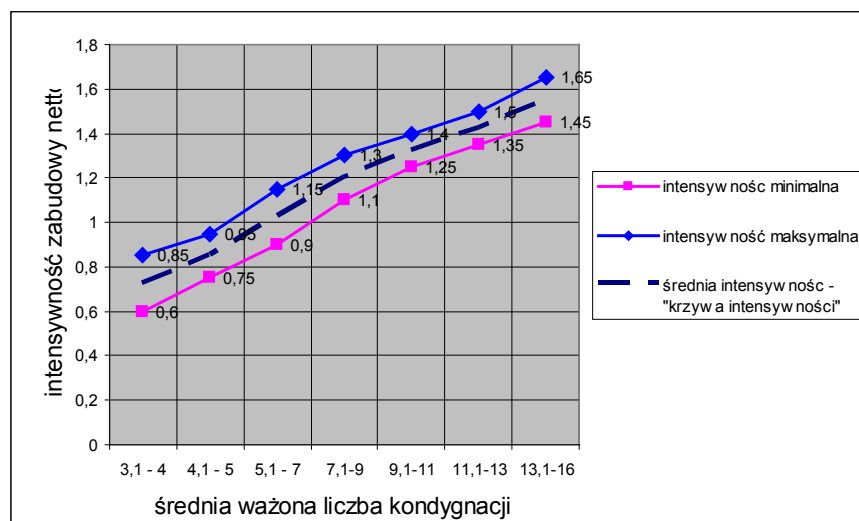
$$2) Pog = Pzab \times k,$$

Rzecz polega na tym, aby ustalić właściwe przedziały wartości dla poszczególnych parametrów, tak aby możliwe było uzyskanie odpowiedniego udziału terenów otwartych (w tym powierzchni biologicznie czynnej, przy jednoczesnym spełnieniu

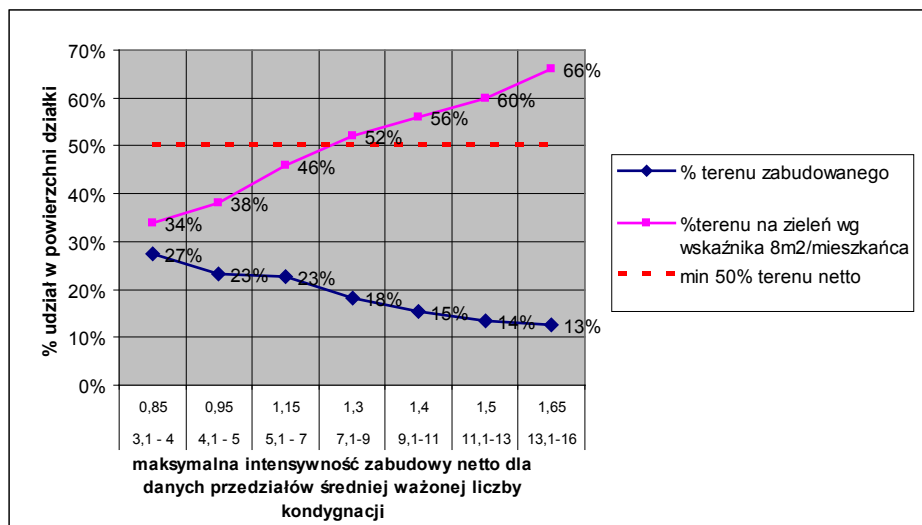
ogólnych wymagań, jakim powinny odpowiadać budynki mieszkalne i ich usytuowanie. Tylko prawidłowo skojarzone wskaźniki są w stanie zabezpieczyć odpowiedni „standard przestrzenny” i możliwość właściwej jakości zagospodarowania terenów mieszkaniowych (netto).

Normatyw z 1974 roku bardzo dokładnie ustalał zależności pomiędzy średnią ważoną liczbą kondygnacji a intensywnością zabudowy netto, uwzględniając jednocześnie omówione wcześniej wymagania w zakresie zieleni przydomowej (min. 50% terenów netto, min. 8 m²/mieszkańca). Zależność pomiędzy wysokością zabudowy a zalecanym wskaźnikiem intensywności netto ilustruje krzywa na wykresie 1. Na wykresie 2 przedstawiono relacje pomiędzy intensywnością zabudowy a procentowym udziałem powierzchni zabudowanej i powierzchni zieleni, w rygorach NTP z 1974 roku. Z wykresu wynika, że im wyższa intensywność zabudowy, tym mniejszy % terenu musi być przeznaczony pod zabudowę, pozostawiając tym samym większy % terenów niezabudowanych, potrzebnych dla zapewnienia terenów zielonych. Widać także, że krzywa przedstawiająca wymagany procentowy udział terenów zieleni (szacowanych wg wskaźnika 8 m²/mieszkańca) ma wyższą tendencję wzrostową (w miarę wzrostu intensywności) niż krzywa spadku procentowego udziału powierzchni zabudowanej. Oznacza to, że przy wysokiej intensywności zabudowy mogły powstać trudności w spełnieniu wszystkich wymagań normatywnych, a z pewnością należało szukać innych niż konwencjonalne rozwiązań funkcji obsługujących (dojazdów, parkingów).

Wykres 1. Relacje pomiędzy wysokością budynków i intensywnością zabudowy w normatywie urbanistycznym z 1974 roku



Wykres 2. Relacje pomiędzy intensywnością zabudowy a procentowym udziałem w powierzchni działki: powierzchni zabudowanej i powierzchni zieleni z urządzeniami wypoczynku, terenu obliczonych wg wskaźników normatywu z 1974 roku



Po roku 1990, kiedy zmieniły się warunki prowadzenia inwestycji mieszkaniowych, wzrosły ceny gruntów budowlanych i przestały obowiązywać formalne ograniczenia, praktyka natychmiast przekroczyła dawne normatywne ramy. Intensywność zabudowy w realizowanych zespołach wzrosła w sposób nieumotywowany wzrostem wysokości budynków (tabela 8).

Na wykresie 3 pokazano uśrednione dane statystyczne (średni wskaźnik I_n i średnia ważona liczba kondygnacji) dla inwestycji mieszkaniowych w latach 1970-1994. Można zauważyć, że w latach 1970-1980

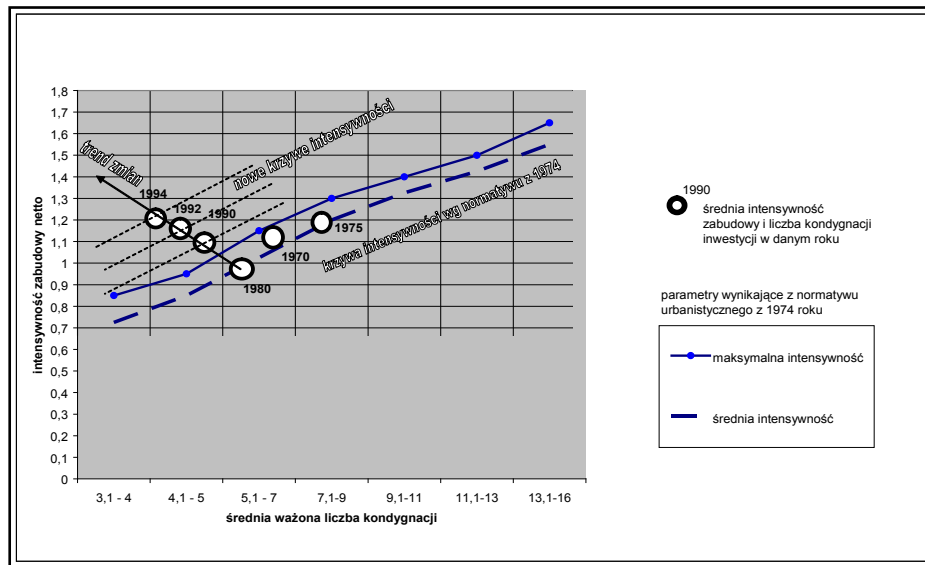
dane te wpisują się w „krzywą intensywności” zgodną z normatywem z 1974 roku. Natomiast po roku 1990 rozpoczyna się trend wykazujący znaczny wzrost intensywności nowej zabudowy przy obniżeniu się średniej ważonej liczby kondygnacji. Oznacza to, że budowano po prostu gęściej, zwiększając udział powierzchni zabudowanej kosztem terenów otwartych. Można powiedzieć, że „krzywa intensywności” zabudowy stopniowo przesuwa się i zadaniem na dziś jest określenie, w jakim miejscu powinna się znaleźć i jaki powinien być jej przebieg.

Tabela 8. Średnia statystyczna wartość parametrów: intensywności zabudowy netto i średniej ważonej liczby kondygnacji w zabudowie wielorodzinnej zrealizowanej w miastach w Polsce w latach 1970-1994

Rok	Intensywność zabudowy netto	Średnia ważona liczba kondygnacji
1970	1,1	6,2
1975	1,15	7,4
1980	0,95	5,5
1990	1,07	4,9
1992	1,16	4,3
1994	1,19	4,0

Źródło: A. Grudziński, *Standard mieszkaniowy w retrospekcji*, (w:) „Sprawy Mieszkaniowe” nr 2-3/1999, IGM Warszawa, s. 166.

Wykres 3. Tendencje w kształtowaniu się średniej intensywności zabudowy na podstawie wszystkich realizacji w zabudowie wielorodzinnej w latach 1970-1994



Opracowując aktualne wskaźniki intensywności zabudowy mieszkaniowej w korelacji z wysokością zabudowy, czyli szukając optymalnego przebiegu wspomnianej krzywej, należy wziąć pod uwagę kilka nowych okoliczności.

Po pierwsze, zmieniły się przepisy dotyczące odległości pomiędzy budynkami i pomiędzy budynkami a innymi elementami zagospodarowania terenu. Są one znacznie bardziej liberalne niż w latach 70., pozwalają na bliższe sytuowanie budynków i większą gęstość zabudowy. Po drugie - o czym już była mowa - zrezygnowano z wymagań uzależniających wielkość elementów zagospodarowania działki (np. terenów zieleni i rekreacji) od liczby mieszkańców. Trzecim, istotnym powodem, skłaniającym do weryfikacji wskaźników, są zmiany sposobu projektowania zespołów mieszkaniowych. Problem zapewnienia miejsc stałego postoju samochodów nie jest rozwiązywany wyłącznie w postaci terenochłonnych parkingów naziemnych, lecz coraz

powszechniej w postaci garaży podziemnych. „Zwolniona” dzięki temu powierzchnia terenu może być wykorzystana w celu zwiększenia intensywności zabudowy pod warunkiem nie pogarszania komfortu przestrzennego i prawidłowego nastonecznienia.

Rozważenia wymaga też wpływ poprawiających się standardów mieszkaniowych na gęstość zaludnienia. W normatywie z 1974 roku założono wskaźnik 20 m² Pog/1 mieszkańca, dzisiaj na potrzeby planowania przyjmuje się 30 m²/1 mieszkańca. Z tych też powodów relacje pomiędzy wskaźnikami intensywności zabudowy a gęstością zaludnienia są dziś inne: przy tym samym wskaźniku In gęstość zaludnienia będzie mniejsza o 33% (tabela 9). A to oznacza, że szacowane wg wskaźnika 8m²/1 mieszkańca powierzchnie terenów zieleni byłyby o 1/3 mniejsze. Nie ma zatem powodów, by nadal pomijać ten logiczny wskaźnik, obawiając się, że utrudni on uzyskanie racjonalnej intensywności zabudowy.

Tabela 9. Wpływ zmian w standardzie warunków mieszkaniowych (Pog/1 mieszkańca) na gęstość zaludnienia oraz na procentowy udział powierzchni działki (terenu), która powinna być przeznaczona na zieleń wg wskaźnika 8 m²/1mieszkańca

Średnia ważona liczba kondygnacji	Współczynnik intensywności zabudowy	Wg normatywu z 1974 roku 20 m ² Pog/mieszkańca		Aktualne wskaźniki 30 m ² Pog/mieszkańca	
		Liczba mieszkańców/ha	% terenu przeznaczanego na zieleń wg wskaźnika 8 m ² /mieszkańca	Liczba mieszkańców/ha	% terenu przeznaczanego na zieleń wg wskaźnika 8 m ² /mieszkańca
3,1 – 4	0,85	425	34%	283	23%
4,1 – 5	0,95	475	38%	317	25%
5,1 – 7	1,15	575	46%	383	31%
7,1-9	1,3	650	52%	433	35%
9,1-11	1,4	700	56%	467	37%
11,1-13	1,5	750	60%	500	40%
13,1-16	1,65	825	66%	550	44%

Z przeprowadzonych studiów wynika, że dla danej średniej ważonej liczby kondygnacji można dziś uzyskać znacznie wyższą intensywność zabudowy niż wymagana w normatywie z 1974 roku, w zależności m.in. od tego, jaki % miejsc parkingowych będzie zapewniony w formie parkingów i garaży podziemnych.

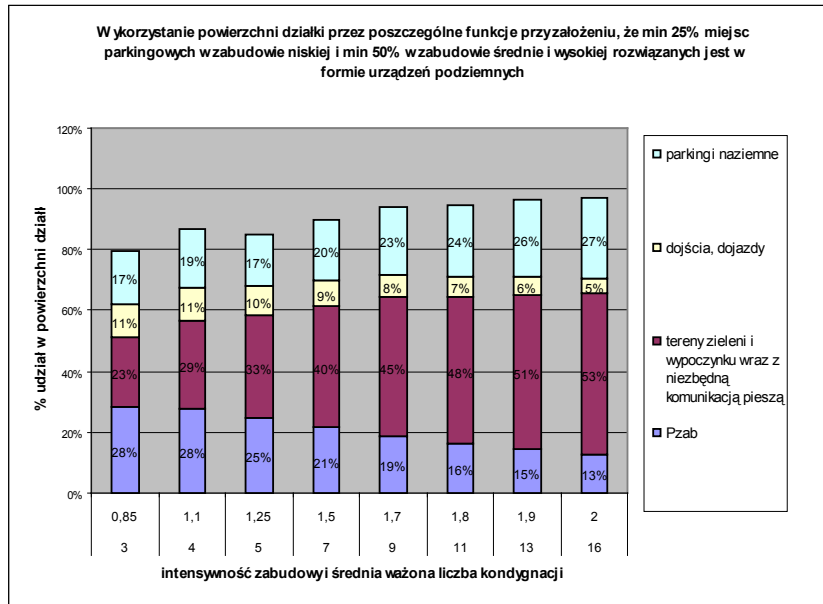
Zakładając, że w zabudowie niskiej min. 25% , a w zabudowie średniej i wysokiej min. 50% miejsc postojowych nie będzie rozwiązanych na powierzchni terenu, można przyjąć maksymalne wskaźniki in-

tensywności nawet o 30% wyższe niż w normatywie z 1974 roku (tabela 10). Na wykresie 4 pokazano, jak kształtuje się zapotrzebowanie powierzchniowe na poszczególne formy użytkowania terenu (wyrażone w % udziale terenu) przy maksymalnym proponowanym wskaźniku intensywności dla danej średniej ważonej liczby kondygnacji. Do obliczeń przyjęto następujące wskaźniki: 30 m² Pog/mieszkańca, 1 miejsce parkingowe (20m²)/2,5 mieszkańca, tereny zieleni i wypoczynku wraz z niezbędną komunikacją 8 m²/1 mieszkańca, powierzchnię dojazdów i dojeżdż - 40% powierzchni zabudowy.

Tabela 10. Proponowana intensywność zabudowy w zależności od średniej ważonej liczby kondygnacji

średnia ważona liczba kondygnacji	intensywność zabudowy netto	
	wg norm z 1974	proponowana
3,1-4,0	0,6-0,85	0,75-1,10
4,1-5,0	0,75-0,95	0,95-1,25
5,1-7,0	0,90-1,15	1,15-1,50
7,1-9,0	1,1-1,30	1,45-1,70
9,1-11,0	1,25-1,45	1,45-1,80
11,1-13,0	1,35-1,5	1,5-1,95
13,1-16	1,45-1,65	1,65-2,0

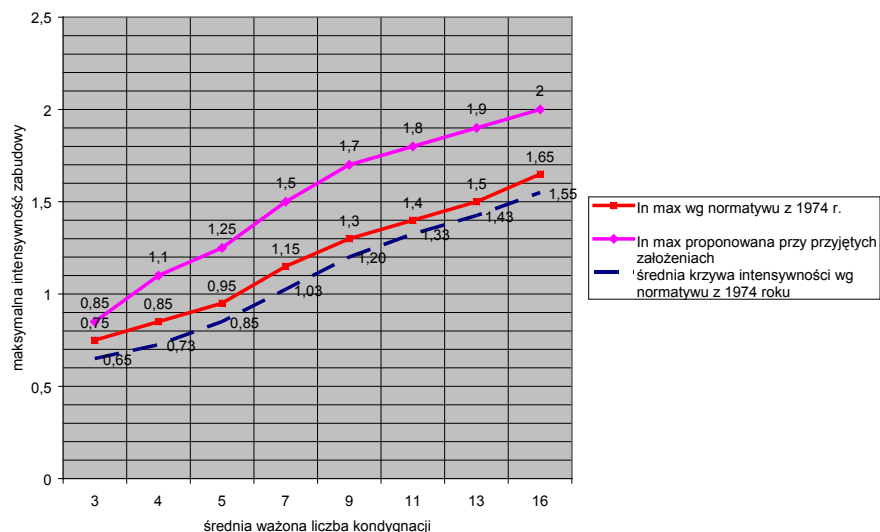
Wykres 4. Wykorzystanie powierzchni działki przez poszczególne funkcje



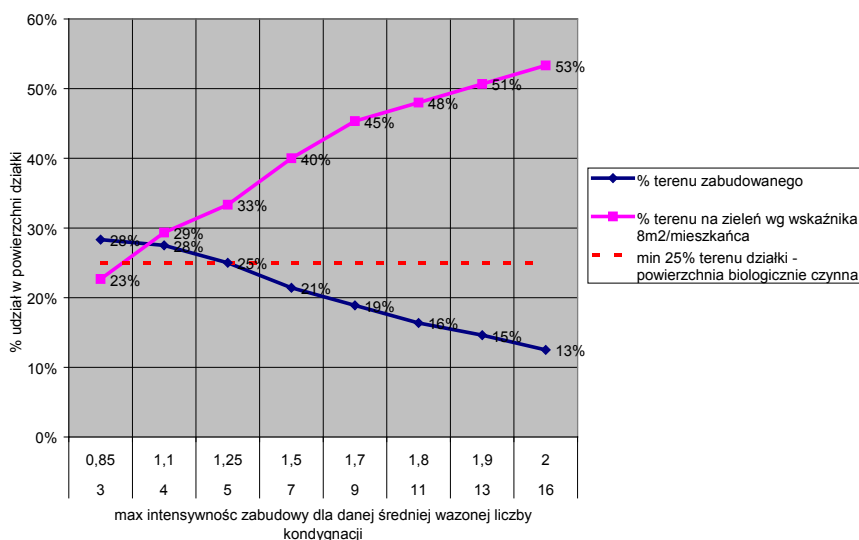
Nowa „krzywa intensywności”, odpowiadająca wartościom maksymalnym z tabeli 10, przedstawiona jest na wykresie 5 w zestawieniu z analogiczną krzywą właściwą dla normatywu z 1974 roku. Jest sprawą oczywistą, że przy innych, bardziej radykalnych założeniach, np. rozwiązania 100% miejsc parkingowych pod powierzchnią terenu, można uzyskać jeszcze wyższe wskaźniki intensywności wykorzystania terenu, co potwierdzają zresztą liczne realizacje. W zaproponowanej metodzie istotne jest uwzględnienie

nie zwiększonego udziału terenów zielonych (szacowanych wg liczby mieszkańców) i udowodnienie, że możliwe jest ich zabezpieczenie przy określonych nieprzekraczalnych wskaźnikach intensywności zabudowy. Zawarte w wykresie 6 zależności pomiędzy podstawowymi parametrami urbanistycznymi, określone w świetle aktualnych uwarunkowań i uwzględniające postulowane wskaźniki jakościowe środowiska mieszkaniowego mogą być przydatne w praktyce planistycznej.

Wykres 5. Przebieg krzywej intensywności w zależności od średniej ważonej liczby kondygnacji adekwatny do aktualnych tendencji w projektowaniu i wykorzystaniu terenu



Wykres 6. Relacje pomiędzy proponowaną intensywnością zabudowy a procentowym udziałem w powierzchni działki: powierzchni zabudowanej i powierzchni zieleni z urządzeniami wypoczynku, obliczonych wg aktualnych wskaźników



4. PODSUMOWANIE, WNIOSKI, PRZESŁANKI DO DALSZYCH BADAŃ

W artykule przedstawiono wyniki dotychczasowych prac nad standardami urbanistycznymi, ukierunkowanych na zapewnienie odpowiedniej jakości środowiska mieszkaniowego w miastach, zwłaszcza w obszarach zabudowy wielorodzinnej. Nie wyczerpują one wszystkich zagadnień, a w wielu podjętych wątkach ujawniają potrzebę przeprowadzenia dodatkowych studiów. Nie znaczy to, że autorka poddaje w wątpliwość swoje propozycje, ale raczej widzi potrzebę ujęcia ich w spójnym i kompletnym zbiorze regulacji. Kontynuacji i uszczegółowienia wymagają studia nad intensywnością zabudowy. Niewątpliwie parametr ten powinien uwzględniać skalę miasta, a także położenie obszaru w strukturze miasta. Warto też zastanowić się nad substytucją wymagań, czyli „coś za coś”. Dotyczyć to może na przykład kategorii powierzchni biologicznie czynnej: dlaczego zaliczamy do niej tylko powierzchnie poziome, a zupełnie nie uwzględniamy pionowych ścian z pnączami? I na koniec kwestia najważniejsza - zgodność standardów urbanistycznych z paradygmatem zrównoważonego rozwoju. Dążenie do miasta kompaktowego musi iść w parze z bardzo racjonalną gospodarką przestrzeni i terenami. Ale jednocześnie to miasto musi oferować na tyle atrakcyjne środowisko mieszkaniowe, żeby powstrzymać ucieczkę mieszkańców do domku pod miastem i niekontrolowany, nieekonomiczny i szkodliwy dla środowiska naturalnego rozwój suburbii. Dlatego niezbędne jest - właśnie poprzez standardy urbanistyczne - zapewnienie konkurencyjnych wartości: ła-

twego dostępu do usług publicznych, urządzonej terenów zieleni, rekreacji i sportu, a także stworzenie warunków obcowania z naturą w najbliższym otoczeniu mieszkania.

LITERATURA, ŹRÓDŁA

1. Czarnecki Wł. (1965), *Planowanie miast i osiedli*, t.4, PWN, Warszawa.
2. Czerwień M., Lewińska J. (2000), *Zieleń w mieście*, IGPIK, Kraków.
3. Grudziński A. (1999), *Standard mieszkaniowy w retrospekcji*, (w:) „Sprawy Mieszkaniowe” nr 2-3, IGM Warszawa.
4. Korzeniowski Wł. (1981), *Poradnik projektanta budownictwa mieszkaniowego*, Arkady, Warszawa.
5. Skibniewska H., Bożekowska D., Goryński A. (1979), *Tereny otwarte w miejskim środowisku mieszkaniowym*, Arkady, Warszawa. Autorzy powołują się na badania IKŚ i opinie m.in. A. Grudzińskiego, s. 14.
6. Schneider-Skalska G. (2004), *Kształtowanie zdrowego środowiska mieszkaniowego. Wybrane zagadnienia*, Wyd. Politechniki Krakowskiej, Kraków.
7. Zaniewska H., Kowalewski A., Thiel M., Berek R. (2008), *Zrównoważony rozwój osiedli mieszkaniowych w strukturze miasta. Kryteria i poziomy odpowiedzialności*, IRM, Kraków.
8. *Prognoza ludności na lata 2008-2035*. GUS, Departament Badań Demograficznych, Warszawa 2009.
9. Zarządzenie nr 9 Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 29 stycznia 1974 r. w sprawie wskaźników i wytycznych dla terenów mieszkaniowych w miastach. Dz. Bud. nr 2 z dnia 2 lutego 1974 r., poz.2.

10. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Dz.U. nr 75, poz. 270.
11. *New Housing Development*, Dudley, Planning and Leisure Department, 2003.
12. *Amtsblatt für Berlin*, 1990. Standardy niemieckie ustalają, że oprócz terenów rekreacji przydomowej należy przy liczbie mieszkań większej niż 50 przewidzieć plac zabaw dla dzieci starszych, a przy liczbie większej niż 75 - zapewnić dostęp do terenów sportowych młodzieży i dorosłych o powierzchni odpowiadającej wskaźnikowi 5 m² na 1 mieszkanie.
13. *Stroitelnyje normy Respubliki Bielarus. Gradostroitelstwo. Planirowka i zastrojka nasielonnych pynktow*, Ministerstwo Architektury i Stroitelstwa Respubliki Bielarus, Minsk 2003.
14. *Polska Polityka Architektoniczna. Polityka jakości krajobrazu, przestrzeni publicznej, architektury*. Dokument opracowany z inicjatywy Polskiej Rady Architektury, Stowarzyszenia Architektów Polskich pod patronatem Ministerstwa Kultury i Dziedzictwa Narodowego przez reprezentantów ZG SARP, ZG TUP, Krajowej Izby Architektów RP, Polskiej Rady Architektury, środowiska architektów krajobrazu oraz Krajowego Ośrodka Badań i Dokumentacji Zabytków, 2008 rok. www.sarp.org.pl.
15. Projekt ustawy o zmianie ustawy o planowaniu przestrzennym, www.mi.gov.pl.

OCENA JAKOŚCI ŚRODOWISKA MIESZKANIOWEGO NA PRZYKŁADZIE JAROSŁAWIA

Justyna Kobylarczyk

Instytut Planowania Urbanistycznego, Wydział Architektury, Politechnika Krakowska, ul. Warszawska 24, 31-155 Kraków
E-mail: j.kobylarczyk@op.pl

EVALUATION OF RESIDENTIAL ENVIRONMENT QUALITY ON AN EXAMPLE OF JAROSŁAW

Abstract

The aim of the paper was to present the research on the quality of residential environment in the centre of Jarosław, based on polls and town-planning analysis. In the polls the inhabited area was evaluated by respondents. The town-planning analysis was based on locality visit, photographic documentation and measurements together with analytic diagrams.

The article presents also up-to-date requirements for residential area, elements affecting its quality and pro-health character. The essential ones include the need for privacy and quiet, safety, accessibility of sufficiently large backyards.

The survey covered four characteristic areas located within the town centre. These were the market square, an area located in the closest vicinity of the centre itself, and two areas on the fringe of the centre. One was characterised by modern high multi-family building - blocks of flats, the other - detached houses in private gardens. Regardless of location, all the dwellers of the centre of Jarosław found the same elements of residential environment particularly important.

Streszczenie

W pracy zaprezentowane zostały badania nad jakością środowiska mieszkaniowego w centrum Jarosławia, które opierały się na wywiadach i analizie urbanistycznej. Przy użyciu wywiadów pozyskano ocenę warunków zamieszkania obecnych w czterech charakterystycznych obszarach strefy centralnej miasta. Oceny dokonali respondenci będący jednocześnie mieszkańcami badanych terenów. Analizę urbanistyczną zrealizowano przy wykorzystywaniu wizji lokalnej, przy pomocy dokumentacji fotograficznej i pomiarów oraz schematów analitycznych.

W artykule przedstawione zostały również współczesne wymagania względem zamieszkiwanego obszaru, elementy wpływające na jego jakość i prozdrowotny charakter. Wśród tych szczególnie ważnych znalazły się: potrzeba intymności i spokoju, bezpieczeństwa, a także możliwość korzystania z dostatecznie dużych podwórek.

Badaniom podlegały cztery charakterystyczne obszary zlokalizowane w obrębie śródmieścia. Były to: rynek, teren zlokalizowany w sąsiedztwie ścisłego centrum i dwa obszary na obrzeżu śródmieścia. Jeden charakteryzował się wysoką współczesną zabudową wielorodzinną - bloki mieszkalne, a drugi wolnostojącymi domami w prywatnych ogrodach. Niezależnie od lokalizacji, dla wszystkich mieszkańców centrum Jarosławia szczególnie ważne były te same elementy środowiska mieszkaniowego.

Keywords: quality, residential environment, centre

Słowa kluczowe: jakość, środowisko mieszkaniowe, centrum

WPROWADZENIE

Temat jakości środowiska mieszkaniowego jest bardzo szeroki, obejmuje wiele dyscyplin naukowych, przede wszystkim: architekturę, psychologię, socjologię i urbanistykę. Środowisko mieszkaniowe, w którym żyje człowiek, powinno spełniać jego potrzeby i wymagania. „*Jakość środowiska mieszkaniowego jest drugim najbardziej ważnym wyznacznikiem jakości życia, zaraz po szczęściu rodzinnym, a obecność elementów przyrodniczych oraz zgodna z oczekiwaniami struktura przestrzenna może w wyraźny sposób pomóc w podniesieniu tej jakości, służąc poprawie stanu zdrowia i samopoczucia mieszkańców*”¹. Z pojęciem jakości środowiska wiąże się zagadnienie komfortu. Problemem jest wyznaczenie jego parametrów i sposób oceny.

Badania nad jakością środowiska mieszkaniowego dotyczą między innymi psychologii środowiskowej. Tematyka podejmowana jest przez liczne polskie uczelnie, w tym między innymi przez Wydział Architektury Politechniki Warszawskiej, Szczecińskiej, Śląskiej i Krakowskiej. Ważne miejsce w zakresie psychologii środowiskowej zajmuje także działalność architektów i urbanistów z Poznania, a przede wszystkim twórczość naukowa A. Bańki.

Interesujące badania na temat środowiska mieszkaniowego prowadzą także między innymi The European Network for Housing Research oraz The Research Committee on Housing and the Built Environment, promujący badania interdyscyplinarne w ramach Międzynarodowego Towarzystwa Socjologicznego.

1. WSPÓŁCZESNE WYMAGANIA WZGLĘDEM ŚRODOWISKA MIESZKANIOWEGO

Współczesne wymagania względem środowiska mieszkaniowego odnoszą się do oceny elementów i czynników wpływających na rozwiązania funkcjonalne, przestrzenne i estetyczne otoczenia. Powinno ono zapewniać komfort, a więc wygodę życiową nacechowaną celowością i pięknem. Samo wyobrażenie komfortu nie jest stałe, zmienia się wraz z przekształceniami cywilizacyjnymi. Pewne cechy pozostają niezmiennie, pewne nabierają wagi lub ją tracą, pojawiają się nowe wymagania, którym musi sprostać miejsce zamieszkania ocenione i uznane za wysokiej

jakości środowiska mieszkaniowe - środowisko, którego głównym celem jest zaspokajanie potrzeb i preferencji człowieka, również tych dotyczących jego zdrowia.

„*Na charakter i jakość mieszkania składa się wiele czynników, z których za najważniejsze można uznać: - otoczenie dalsze: środowisko społeczne i przestrzenne, w którym przyjdzie nam żyć - miejscowość, osiedle czy centrum miasta; jego ludzi, krajobraz, klimat, konfigurację terenu, sposób komunikowania, a więc wszystkie cechy naturalne i sztuczne, funkcjonalne i estetyczne, - otoczenie bliższe: zabudowę i zadrzewienie, bezpośrednie sąsiedztwo...*”².

Współczesne wymogi komfortu zamieszkania dotyczą nie tylko nowych realizacji, ale także zwracając uwagę na konieczność poprawy warunków zastanych. Wiele elementów może kształtować wysoki standard zamieszkania. Wśród tych, które wykorzystano do badań (badania nad jakością środowiska mieszkaniowego w centrum Jarosławia), należą wskaźniki, elementy i czynniki decydujące o zdrowiu fizycznym, samopoczuciu psychicznym i mentalnym człowieka, a także o poczuciu spójności społecznej.

Inne oceniane elementy to między innymi: intymność i spokój, kontakt z naturą, poczucie bezpieczeństwa, harmonia, a więc czytelność układu przestrzennego, dostępność do programu usług podstawowych i ponadpodstawowych oraz estetyka.

Intymność i spokój są szczególnie ważnym elementem ze względu na pozytywny wpływ na kondycję psychiczną człowieka. Na zachowanie intymności i spokoju w miejskim środowisku mieszkaniowym wpływa prawidłowa lokalizacja obiektów zamieszkania, wyraźny podział przestrzeni na prywatną, społeczną i publiczną z zachowaniem czytelnych granic. Niezwykle ważny z punktu widzenia intymności jest stopień zwartości zabudowy, a także możliwość zapewnienia kontaktu z naturą - nie tylko z zielenią, ale także z wodą, o której często polscy architekci i urbanisci zapominają.

Użytkownicy środowiska spełniającego wymagania w zakresie intymności i spokoju powinni mieć także możliwość identyfikacji z otoczeniem.

Kontakt z naturą jest niezwykle ważny ze względu na prawidłową kondycję psychiczną i fizyczną człowieka. Bardzo ważna jest funkcja i forma zie-

¹ G. Schneider-Skalska, *Kształtowanie zdrowego środowiska mieszkaniowego. Wybrane zagadnienia*, Politechnika Krakowska, Kraków 2004, s.10.

² J.A. Włodarczyk, *Życie znaczącej mieszkać*, PWN, Warszawa-Kraków 1997, s.14.

leni obecnej w określonym środowisku mieszkaniowym. Z uwagi na coraz częstsze zjawisko, jakim jest wysoka intensywność zabudowy, rola zieleni wyraźnie rośnie. A. Rapaport, prezentując badania dotyczące cech, które cenią mieszkańcy, podał, iż ludzie wymieniają między innymi harmonię z naturą oraz charakter przestrzeni i atmosferę małego miasteczka³.

Należy także zwrócić uwagę na fakt, iż zieleni doceniają osoby w różnym wieku. Najmłodszy cieszą się z obecności placów zabaw, które służą rozwojowi fizycznemu i emocjonalnemu dzieci, młodzież wykorzystuje rekreacyjne tereny zielone w celach sportowych, młode małżeństwa z dziećmi korzystają z parków w celach spacerowych, a osoby w średnim wieku traktują przestrzeń zieloną jako miejsce, gdzie mogą zregenerować siły po ciężkim dniu pracy. Również osoby starsze cenią sobie kontakt z zielenią wykorzystując ją jako miejsce spotkań towarzyskich.

Oceniając kwestię kontaktu z zielenią, należy zwrócić szczególną uwagę na: liczbę obszarów zielonych i ich powierzchnię, różnorodność terenów zielonych, sposób ich zagospodarowania, stopień zadbania, wielkość podwórek, widok z okna na zieleni.

Współczesnym wyznacznikiem komfortu zamieszkania jest poczucie bezpieczeństwa w zamieszkiwanym bądź w inny sposób użytkowanym środowisku, które powinno zapewnić czytelność układu przestrzennego. Wyrażać się może ona między innymi przez czytelność granic, estetykę otoczenia, a także przez odpowiednią skalę. Istotne znaczenie ma także sposób zagospodarowania przestrzeni wspólnych (podwórka, place, ulice), pełniących między innymi funkcję integralną. „Przestrzeń integralna powinna być zawsze czytelnie wydzielona z otoczenia, a jej charakter powinien polegać na łączeniu w jedną syntetyczną całość podstawowych wartości grupy społecznej, w szczególności wartości ideologicznych, światopoglądowych, religijnych, prestiżowych, estetycznych, zawodowych, klasowych, narodowych, estetycznych i wielu innych. Dzięki integracji przestrzeń odznacza się stałością swych podstawowych funkcji, kształtów i struktur na zasadzie podporządkowania ich strukturze, funkcjom i kulturze grupy społecznej ją tworzącej”⁴.

Istotna wydaje się także hierarchizacja przestrzeni na: prywatną, społeczną i publiczną, stan

techniczny i bliskość wspomnianych przestrzeni integrujących. Duże znaczenie ma też możliwość interwencji w sytuacjach zagrożenia kradzieżami, wandalizmem, złymi rozwiązaniami komunikacyjnymi. Ze względu na poczucie bezpieczeństwa ważna jest także bliskość placówek oświatowych.

Kolejnym elementem kształtującym wysoką jakość środowiska mieszkaniowego jest harmonia, a więc czytelność układu przestrzennego, która ułatwia orientację w przestrzeni, tym samym zapewnia szybszy dostęp do usług podstawowych i atrakcji. Harmonia odznacza się także odpowiednimi proporcjami, skalą obiektów i przestrzeni im towarzyszących. Zachowanie odpowiednich proporcji, nastroju miejsca i odpowiedniego charakteru⁵ gwarantuje również większe bezpieczeństwo mieszkańców. Na harmonię przestrzeni wpływ mają „*formy przemysłane pod względem programu, układu funkcjonalnego i kompozycji przestrzennej*”⁶, a także pojedyncze budowle i większe zespoły⁷.

Kolejnym elementem decydującym o komforcie zamieszkania jest łatwa dostępność do usług podstawowych i ponadpodstawowych. Badania jakości środowiska mieszkaniowego w centrum Jarostawia obejmowały pomiary odległości do: sklepu spożywczego, sklepu warzywnego, szkoły podstawowej oraz ośrodka zdrowia. Biorący udział w badaniach podawali czas dojścia do: parku, kina, biblioteki, domu kultury, dworca autobusowego i kolejowego.

Istotna w środowisku mieszkaniowym jest także dostępność do sfery kulturalno-społecznej i wszelkich dóbr kultury, które decydują o przywiązaniu i utożsamianiu się użytkowników środowiska mieszkaniowego z otoczeniem. Zbliżają do historii, tradycji i kultury miejsca. Zgodnie z tymi założeniami ważna jest wrażliwość na estetykę i walory środowiska danej społeczności. Pod pojęciem estetyki kryje się nie tylko bogactwo pozytywnych wrażeń wizualnych, ale także czystość i stan zadbania otoczenia. Niewątpliwie degradacja przestrzeni sprzyja patogennym zachowaniom, a także zachwianiu sprawności psychicznej jednostek.

„W definicji jakości środowiska mieszkaniowego jest mowa o tym, że wysoka jakość środowiska sprzyja zdrowiu i samopoczuciu człowieka. Zdrowie mieszkańców rozpatrywane w kontekście środowiska

³ Badania na ten temat przedstawia A. Rapaport, *Human Aspects of Urban Form. Towards a Man-Environment Approach to Urban Form and Design*, Pergamon Press, 1977, s. 65-79.

⁴ J.M. Chmielewski, *Teoria Urbanistyki w projektowaniu i planowaniu miast*, Politechnika Warszawska, Warszawa 2001, s. 61.

⁵ H. Adamczewska – Wejchert, K. Wejchert, *Małe miasta*, Arkady, Warszawa, 1986, s.45.

⁶ S. Kosiński, *Koncepcja zabudowy miasta*, Arkady, Warszawa, 1974, s.71.

⁷ R. Barełkowski, *Przestrzeń architektury a przestrzeń kulturowa*, Wydawnictwo Naukowe, Poznań 2003, s. 26.

zbudowanego obejmuje, jak określił to D. Stokols⁸, zdrowie fizyczne, samopoczucie psychiczne i mentalne oraz poczucie spójności społecznej. Wymienione wcześniej elementy, takie jak intymność i spokój, harmonia, bezpieczeństwo itd., w niewątpliwy sposób, ale w różnym stopniu wpływają na wszystkie trzy aspekty zdrowia. Ostatnie lata przyniosły wyraźną tendencję, polegającą na poszukiwaniu warunków dla zdrowego trybu życia, w tym również zdrowych warunków mieszkaniowych. Dlatego też istotne wydaje się zwrócenie uwagi na ten aspekt jakości środowiska mieszkaniowego i wyodrębnienie z wielu elementów, czynników i wskaźników takich, których ocena jest możliwa w ramach pracy badawczej”. Wskaźniki, jakimi posłużono się w pracy, ściśle

określały pewne wielkości charakterystyczne dla poprawnej oceny zastanych warunków mieszkaniowych. Wśród nich ważne okazało się określenie dogodnych rozmiarów przestrzeni biologicznie czynnych, skali zabudowy mieszkaniowej, a także odległości między obiektami tworzącymi mniejsze lub większe zespoły mieszkaniowe. Elementy i czynniki potraktowane zostały jako przedmiot badań analizowanych obszarów. Przy ich użyciu zwrócono uwagę na obecność poszczególnych rozwiązań i przestrzeni o różnym charakterze i przeznaczeniu.

Do badań nad jakością środowiska mieszkaniowego w centrum Jarosławia wybrano wskaźniki, elementy i czynniki zaprezentowane w tablicy 1.

Tablica 1. Wybrane do analizy wskaźniki oraz elementy i czynniki wspierające zdrowy charakter środowiska mieszkaniowego

	Zdrowie fizyczne	Samopoczucie psychiczne i mentalne	Poczucie spójności społecznej
Wskaźniki	<ul style="list-style-type: none"> - % powierzchni biologicznie czynnej - dostępność do terenów zielonych - właściwy mezoklimat (wahania temperatury, wilgotność powietrza, czas nasłonecznienia) - dostępność obiektów sportowych 	<ul style="list-style-type: none"> - typ zabudowy - odległości między budynkami - skala zabudowy i skala wnętrza 	<ul style="list-style-type: none"> - możliwość identyfikacji z otoczeniem
Elementy i czynniki	<ul style="list-style-type: none"> program użytkowy umożliwiający realizację zdrowego stylu życia: - plac zabaw, - ogród społeczny 	<ul style="list-style-type: none"> obecność elementów natury: - zieleń wysoka i niska, - założenia wodne, - ukształtowanie terenu 	<ul style="list-style-type: none"> czytelność struktury przestrzennej i użytkowej - hierarchizacja przestrzeni: prywatnej, społecznej i publicznej

2. BADANIA NAD JAKOŚCIĄ ŚRODOWISKA MIESZKANIOWEGO W CENTRUM JAROSŁAWIA

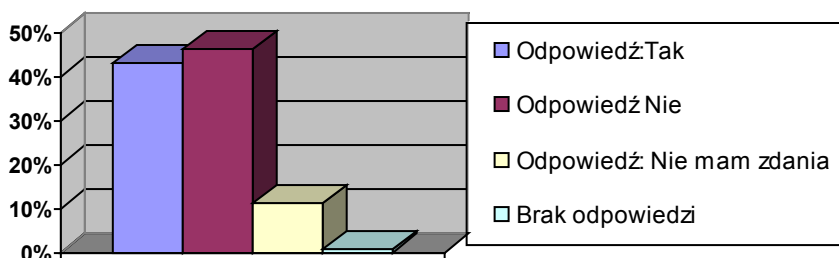
Badania nad jakością środowiska mieszkaniowego w centrum Jarosławia opierały się na wywiadach i analizie urbanistycznej. W wywiadach oceny zamieszkiwanego obszaru dokonywali respondenci. Analizę urbanistyczną zrealizowano przy wykorzystaniu wizji lokalnej, przy pomocy dokumentacji fotograficznej i pomiarów oraz schematów analitycznych.

Badania terenowe (trzy wywiady) różniły się między sobą formą, treścią i sposobem oceny zastanych warunków mieszkaniowych. W wywiadzie pierwszym respondenci zakreślali prawidłową odpowiedź, a także dokonywali odpowiedzi opisowej. Przygotowano 350 formularzy, w których zawarte zostały pytania podstawowe (wiek, płeć itd.) na temat stanu infrastruktury (wyposażenia mieszkania w instalacje, łazienkę), a także na temat komfortu zamieszkania. Ostatecznie w badaniu wzięło udział 294 respondentów. Wśród pytań o komfort zamieszkania zamiesz-

⁸ D. Stokols, *Establishing and maintaining healthy environment. Towards a social ecology of health promotion*, „American Psychologist”, 47(1), 1992.

czony zostały te, które dotyczyły oceny: intymności i spokoju, ilości terenów zielonych, sposobu zagospodarowania terenów zielonych i placów zabaw, wielkości podwórek. Kolejna grupa pytań podejmowała tematykę związaną z dostępnością do usług bytowych i ponadpodstawowych (odległość do sklepu spożywczego, owocowo - warzywnego, szkoły podstawowej,

parku, ośrodka zdrowia, kina, biblioteki, domu kultury i dworców: autobusowego i kolejowego). Ostatnie dwie grupy pytań związane były z zagadnieniami związanymi z bezpieczeństwem i estetyką. Wyniki wywiadu pierwszego zaprezentowane zostały przy użyciu wykresów słupkowych (ryc.1).

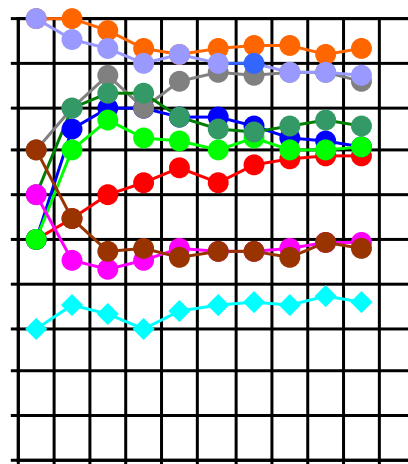


Ryc. 1. Wykres słupkowy jako sposób opracowania wyników badań w zakresie wywiadu pierwszego

Wywiad drugi polegał na przydzielaniu przez biorących udział w badaniu określonemu pytaniu odpowiedniej liczby punktów (od 0-10 i od 1-10). W wywiadzie trzecim suma punktów z wszystkich odpowiedzi musiała być dokładnie równa sto. Pytania były takie same jak w przypadku wywiadu drugiego. Dotyczyły one oceny w skali od 1-10 punktów: kontaktu mieszkania z przyrodą (różnorodności ukształtowań przestrzennych i estetycznych, ilości zieleni, widoku z okna na zielenią), sposobu zagospodarowania przestrzeni wspólnej (podwórka, placu, ulicy), mezoklimatu (wahań temperatury, wilgotności powietrza, czasu nasłonecznienia), doświetlenia wewnątrz urbanistycznych, higieny przewietrzania (braku przeciągów). Szóste pytanie dotyczyło oceny szczególnie ważnych dla respondenta elementów środowiska mieszkaniowego, w tym: łatwej dostępności do usług, szerokiego programu użytkowego terenów zielonych i placów zabaw, dostatecznej wielkości podwórka, widoku z okna na elementy natury. Każde zagadnienie zawierało dodatkowo pytanie: „Co i jak poprawić?”

Wywiad drugi i trzeci zrealizowano przy użyciu 40 formularzy i przy wykorzystaniu statystyki matematycznej, która posłużyła jako sposób opracowania wyników zaprezentowanych za pomocą tabel, a także wykresów liniowych (ryc.2) i punktowo-słupkowych (ryc.3).

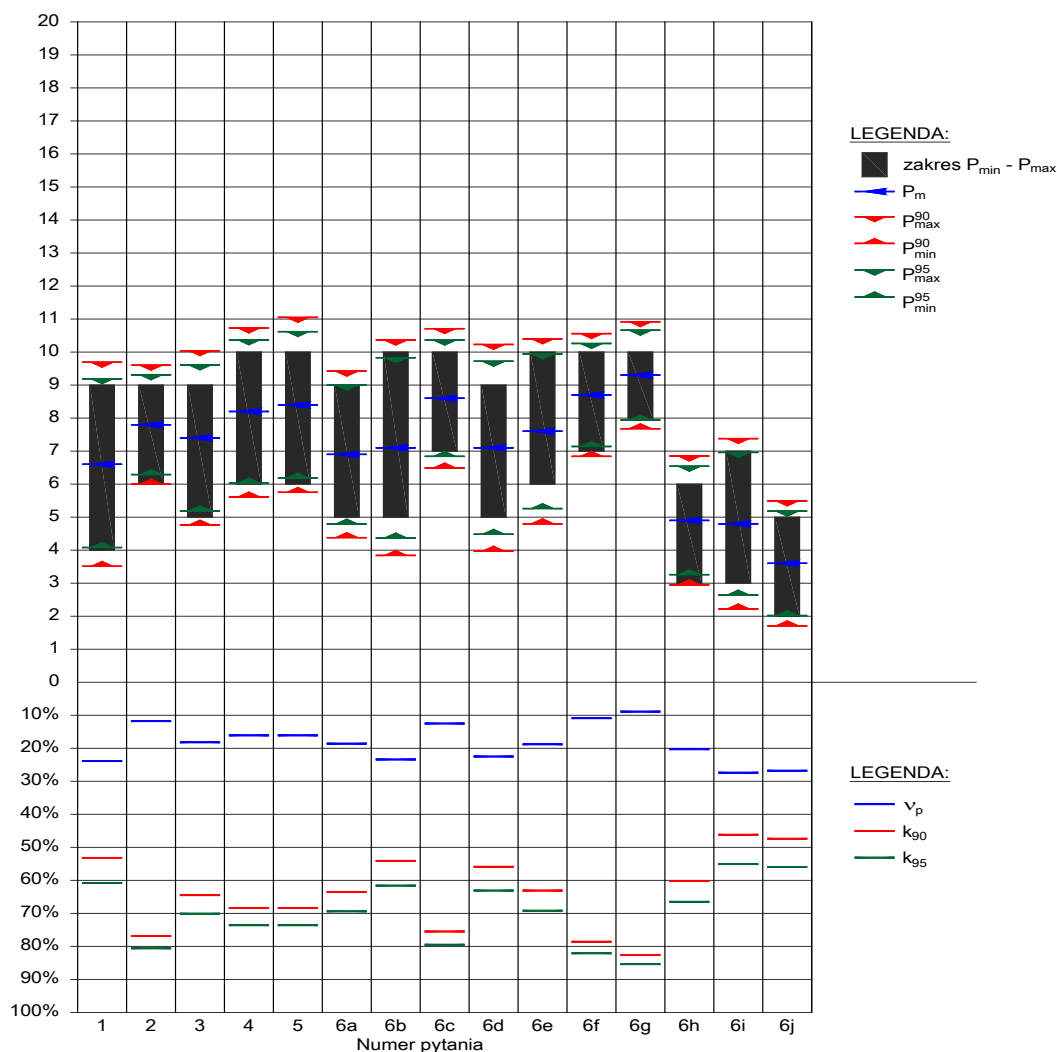
Wszystkie badania (wywiad pierwszy, drugi, trzeci i analiza urbanistyczna) podjęte zostały w czterech obszarach centrum Jarosławia. Obszar pierwszy był to rynek - ściśle centrum z historyczną, zwartą zabudową posiadającą usługi w parterach. Obszar dru-



Ryc. 2. Wykres liniowy jako sposób opracowania wyników badań w zakresie drugiego i trzeciego wywiadu

gi, który poza jednym współczesnym jednorodzinny domem posiadał zabudowę z okresu międzywojennego (kamienice). Niekiedy partery i tym razem przeznaczone zostały na usługi. Obszar trzeci to współczesna zabudowa wielorodzinna - bloki mieszkalne, ostatni zaś obszar czwarty, zlokalizowany był już na obrzeżu centrum Jarosławia. Charakteryzował się niską, raczej współczesną zabudową - domy wolnostojące w prywatnych ogrodach.

Analiza urbanistyczna dotyczyła oceny ogólnej, funkcjonalno-przestrzennej centrum Jarosławia, a także oceny poszczególnych wskaźników, elementów i czynników wspierających zdrowie fizyczne, samopoczucie psychiczne i mentalne, a także poczucie spójności społecznej, które zaprezentowane zostały w tabelicy 1.



Ryc. 3. Wykres punktowo - słupkowy jako sposób opracowania statystycznego wyników badań w zakresie drugiego i trzeciego wywiadu

Odległości do usług podstawowych i ponadpodstawowych, a także badania poniekąd inwentaryzacyjne z zaznaczeniem charakteru zabudowy i analizowanych elementów badanego środowiska planów (ryc. 4), tabel i schematów, a także za pomocą dokumentacji fotograficznej.

3. WYNIKI BADAŃ

Wyniki wywiadu pierwszego wykazały, że biorący udział w badaniu to przede wszystkim osoby posiadające wyższe wykształcenie, a więc osoby świadome problemów związanych z jakością środowiska mieszkaniowego, w tym zagrożenia brakiem bezpieczeństwa. Jest to też ta grupa społeczeństwa, która

posiada duże wymagania względem obszaru, jaki zamieszkują z własnego wyboru i jaki traktują jako swoje docelowe miejsce zamieszkania.

Podstawowe problemy centrum Jarosławia to słabe zagospodarowanie terenów zielonych, zbyt małe przestrzenie podwórek oraz zagrożenie kradzieżami i wandalizmem, jak też złe rozwiązanie komunikacyjne.

Respondenci sugerowali zwiększenie liczby patroli służb bezpieczeństwa, poprawę wyposażenia ulic, w tym ich oświetlenia i oznakowania, zwiększenie liczby przestrzeni parkingowych bądź garażowych, poprawę stanu technicznego obiektów mieszkaniowych i użyteczności publicznej. Zaletą według respondentów jest fakt, że śródmieście Jarosławia zapewnia ogólnie łatwą dostępność do podstawowych

usług oraz atrakcji. Dobrze zostały ocenione także stan techniczny i wyposażenie w instalacje mieszkań w obrębie omawianego obszaru.

Wyniki wywiadu drugiego dowiodły, że najwyższą ocenioną została higiena przewietrzania, doświetlenie wnętrz urbanistycznych. Najniżej mieszkańcy centrum Jarosławia w przekroju całej strefy centralnej ocenili zagospodarowanie przestrzeni wspólnej. Średnio ocenionym elementem kształtującym wysoką jakość środowiska mieszkaniowego okazał się być mezoklimat, natomiast poniżej przeciętnej kontakt mieszkania z przyrodą. Dla mieszkańców analizowanych obszarów centrum Jarosławia najcenniejsze jest poczucie bezpieczeństwa oraz spokój i intymność, a także dostęp do podwórek w bezpośrednim sąsiedztwie zamieszkania. W nieco mniejszym stopniu respondenci przywiązują wagę do zieleni otaczającej ich miejsce zamieszkania oraz widocznej z okna, a także dostępności do usług.

Na podstawie wyników wywiadu trzeciego można wnioskować, że najważniejszymi elementami, jakie wpływają na jakość środowiska mieszkaniowego, są: intymność i spokój oraz bezpieczeństwo. Wśród wymienionych w wywiadzie czynników były także: łatwa dostępność do usług, szeroki program użytkowy terenów zielonych i placów zabaw, dostateczna wielkość podwórek, widok z okna na elementy natury oraz obecność elementów natury. Najmniej ważnym elementem okazała się możliwość współdziałania w zarządzaniu i kształtowaniu zamieszkiwanego obszaru.

Przeprowadzona analiza urbanistyczna potwierdziła wnioski z poprzedzających ją wywiadów.

UWAGI I WNIOSKI KOŃCOWE

Na podstawie uzyskanych wyników z dokonanych badań - trzech wywiadów i analizy urbanistycznej - można stwierdzić, że nie ma istotnej różnicy w zakresie preferencji czynników mających wpływ na jakość środowiska mieszkaniowego. Niezależnie od rodzaju badań i niezależnie od odległości od ścisłego centrum są nimi: intymność i spokój, bezpieczeństwo, a także dostateczna wielkość podwórka.

Wyniki badań wykazały także, że łatwej dostępności do usług, szerokiego programu użytkowego terenów zielonych i placów zabaw, widoku z okna oraz obecności elementów natury nie można zaliczyć do czynników najważniejszych w zakresie kształtowania wysokiej jakości środowiska mieszkaniowego. Najmniej istotną okazała się możliwość współdziałania w zarządzaniu zamieszkiwanym obszarem. Można przypuszczać, że może ona nabrać znaczenia wraz z rozwojem społeczeństwa obywatelskiego.



Ryc. 4. Schemat przestrzenno-funkcjonalny jako sposób opracowania wyników analizy urbanistycznej - struktura zabudowy i skala wnętrz

BIBLIOGRAFIA

1. Adamczewska - Wejchert H., Wejchert K. (1986), *Małe miasta*, Arkady, Warszawa.
2. Bać Z. (red.) (2007), *Habitaty Bezpieczne*. Habitaty 2006, OWPWr, Wrocław.
3. Bać Z. (red.) (2003), *Habitaty trzeciej fali. Expo 2010 - Wrocław*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej, Wrocław.
4. Bać Z. (red.) (2004), *Psychologia organizacji przestrzeni środowiska mieszkaniowego*. Habitaty 2003, Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej, Wrocław.
5. Baretkowski R. (red.) (2004), *Przestrzeń architektury a przestrzeń kulturowa*, OWN, Poznań.
6. Chmielewski J.M. (2001), *Teoria urbanistyki w projektowaniu i planowaniu miast*, OW PW, Warszawa.
7. Koziński S. (1974), *Koncepcja zabudowy miasta*, Arkady, Warszawa.
8. Schneider-Skalska G. (2004), *Kształtowanie zdrowego środowiska mieszkaniowego*. Wybrane zagadnienia, Wydaw. Politechniki Krakowskiej, Kraków.
9. Stokols D. (1992), *Establishing and maintaining healthy environment. Towards a social ecology of health promotion*, „American Psychologist”, 47.
10. Włodarczyk J.A. (2004), *Życie znaczy mieszkać*, Śląskie Wydawnictwo Naukowe WSZiNS, Tychy.

MIESZKANIE - PRZESTRZEŃ PRYWATNA? PRAKTYKI UNIFORMIZACJI WNĘTRZ

Maciej Kowalewski*
Marek Ostrowski**

*Instytut Socjologii, Uniwersytet Szczeciński, ul. Krakowska 71-79, 71-017 Szczecin, Poland

E-mail: massjo@interia.pl

**Instytut Architektury i Planowania Przestrzennego, Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny w Szczecinie, ul. Żołnierska 50, 71-210 Szczecin, Poland

E-mail: info@studio-soda.pl

HOME - A PRIVATE SPACE? PRACTICES OF UNIFORMIZATION OF INTERIORS

Abstract

Home spaces are usually treated as an opposition of public space, however privacy and intimacy of home, are a relatively new phenomenon. Home is not only a place of interaction with others, but also a space of representation, the attribute of social position. Therefore, homes of the interior design magazines want to be “nice” - global furniture brands style become the new aesthetic compositions. These practices of uniformization are described at the paper, in reference to the “Postcards from the places” project, where the amateur photos of interiors of houses were researched. The aim of the project was to collect photographs of home spaces and to analyze them using the methods of visual sociology. The primary objective of the project was the artistic experiment, consisting the questions of “publicizing” private space, then the data have become an impulse for scientific research, presented in the article.

Streszczenie

Przestrzenie mieszkań traktowane są zwykle jako przeciwstawność przestrzeni publicznej, tymczasem prywatność i intymność domostwa to zjawiska stosunkowo nowe. Mieszkanie jest nie tylko miejscem interakcji z innymi, to także przestrzeń reprezentacyjna, atrybut pozycji społecznej. Dlatego też mieszkania z magazynów wnętrzarskich chcą być „ładne”, wzorem zuniformizowanej estetyki stają się kompozycje globalnych sieci meblarskich. Zjawiska te zostały ukazane w pracy, w odwołaniu do autorskiego projektu *Pocztówki z miejsc*, w którym wykorzystano nadsyłane drogą elektroniczną amatorskie zdjęcia wnętrz mieszkań. Celem projektu było zebranie nieprofesjonalnych fotografii mieszkań - analizie z wykorzystaniem metod socjologii wizualnej poddano ponad 100 fotografii. Pierwotnym celem projektu był eksperyment artystyczny polegający na stawianiu pytań dotyczących „upubliczniania się” przestrzeni mieszkania, a zgromadzone dane stały się impulsem do poważniejszej refleksji, przedstawionej w artykule.

Keywords: home, uniformization, private space, public space, visual anthropology

Słowa kluczowe: mieszkanie, uniformizacja, przestrzeń prywatna, przestrzeń publiczna, antropologia obrazu

1. MIESZKANIE – PRYWATNE CZY PUBLICZNE?

Przestrzenie mieszkań traktowane są zwykle jako przeciwstawność przestrzeni publicznej. Tymczasem prywatność i intymność domostwa to zjawiska stosunkowo nowe, o czym pisał choćby Norbert Elias w pracy pt. *Przemiany obyczajów w cywilizacji Zachodu*. Małgorzata Jacyno, badając przeobrażenia kultury indywidualizmu mieszkania, stwierdza:

„W XX wieku prywatność, dom i rodzinę charakteryzuje już przede wszystkim niejednoznaczność. Dla kobiet, niepełnosprawnych i ludzi starszych dom może być więzieniem z racji ich wyłączenia z szerszych relacji społecznych i niemożliwości uczestniczenia w sferze publicznej. Dla dzieci, jak mówią dane statystyczne, dom jest w większym stopniu miejscem

zagrożenia niż ulica. Dom - do niedawna jeszcze azyl i sanktuarium - przekształcił się w XX wieku w arenę przemocy i symbol wykluczenia. Dom czy mieszkanie, a wraz z nimi prywatność stały się ostatecznie 'publicznym dobrem' i ostatecznie kwestią polityczną w tym sensie, że aby w jakikolwiek sposób mogły się one znowu przybliżyć do owego wyidealizowanego, uświęconego miejsca, muszą być stale dogłądane i nadzorowane przez ekspertów"¹.

Mieszkanie jest nie tylko miejscem interakcji z najbliższymi, ale także z „innymi”, to także przestrzeń reprezentacyjna, atrybut pozycji społecznej. Podobnie jak „przestrzenie władzy” w mieście, mieszkania stają się przedmiotem gry ekonomicznej. Uniformizacja, przejmowanie globalnych wzorów, tworzenie granic dostępu, uleganie przemocy symbolicznej sprawiają, że centrum miasta i mieszkanie w sposób paradoksalny zaczynają się do siebie upodabniać. Fragmentaryzacja przestrzeni mieszkania to oczywiście proces dziejący się w innej skali niż rozpad miasta, jeśli jednak za przeobrażeniami przestrzeni stoją istotne procesy społeczne, to trudno sobie wyobrazić, by nie pozostawiały śladu na wyglądzie naszych domostw. Szczególny przykład izomorfizmu miasta i mieszkania stanowią praktyki estetyzacji. Zarówno mieszkanie, jak i przestrzeń miejska chcą się przede wszystkim podobać, wzorami do naśladowania stają się spotykane w innych miejscach świata: architektura i wnętrza. Kompozycje globalnych sieci meblarskich i wnętrzarskich trendów są tak samo powszechne jak mody architektoniczne w projektowaniu przestrzeni.

To szczególne zbliżenie mieszkania i miasta także nam stawiać na nowo pytania o granice przestrzeni publicznej i prywatnej. Krzysztof Nawratek wprost stwierdza, że „nie istnieje (...) przestrzeń prywatna ani publiczna. Zero - jedynkowa waloryzacja przestrzeni inspirowana była w czasach Nolliego, dziś musimy być świadomi, że mamy do czynienia z zagęszczeniem i rozrzedzeniem nakładających się na siebie pól interesów i wpływów”.² Jeśli sprowadzamy przestrzeń wyłącznie do wymiaru zachowań społecznych,

to stwierdzamy, że czynności publiczne dokonywane są w miejscu prywatnym (np. podpisanie umowy z ubezpieczycielem), a czynności prywatne w miejscach publicznych (np. obejmowanie i całowanie się pary w centrum handlowym). Ewa Rewers pisze z kolei o trudnościach rozłącznego traktowania tego, co publiczne i prywatne, właśnie ze względu na wieloznaczność przestrzeni w wymiarach: historycznym, społecznym, komunikacyjnym itd.³

Trudności z oddzieleniem prywatnego od publicznego nie oznaczają, że są to kategorie pojęciowe, których nie można wykorzystać w analizach przestrzeni dokonywanych z pozycji architektury czy socjologii. Sądzymy, że mówiąc o prywatyzacji przestrzeni publicznej, warto pamiętać, że dokonuje się także proces upubliczniania przestrzeni prywatnej. Na czym polega ów proces? Obok praktyk prywatyzacji przestrzeni, takich jak personalizacja, stosowanie znaków nieformalności⁴, istnieją umowne sposoby manifestowania w mieszkaniach tego, co publiczne. Mamy tu na myśli stosowanie znaków manifestujących naszą aktywność zawodową, pozycję społeczną, konstruujących w oczach innych „fasadowe” oblicze. Deprywatyzacja mieszkania dokonuje się poprzez takie zabiegi, jak tworzenie „wystawy” z książek czy przedmiotów, staranne ekspozycje fotografii budujących nasz społeczny wizerunek. Upublicznianie mieszkania to także konformizm w praktykach porządkowania przestrzeni, polegający na umieszczaniu przedmiotów wyłącznie w miejscach do nich przeznaczonych (talerz nie ma prawa znaleźć się w sypialni!), wreszcie - jak pisze Dorota Rancew-Sikora - estetyzacja wnętrza, czyli naśladowanie stylów dekoracji proponowanych w magazynach lifestylowych i designerskich⁵. Wydaje się, że takie upiększanie jest jednocześnie pozbawianiem mieszkań niepowtarzalności, bowiem estetyzacja wnętrza odbywa się często w oderwaniu od indywidualnych gustów. Tak jak w początkach lat dziewięćdziesiątych, Polacy zaczęli upodabniać swoje domostwa do rezydencji znanych z serialu *Dynastia*, tak i dzisiaj naśladowanie trendów wnętrzarskich uniformizuje mieszkania z różnych regionów kraju.

¹ M. Jacyno, *Mieszkanie i moralna architektura kultury indywidualizmu*, [w:] *Co znaczy mieszkać. Szkice antropologiczne*, red. G. Woroniecka, Warszawa 2007, s. 31-45.

² <http://krzysztof nawratek.blox.pl/2008/12/213-przestrzen-prywatna-nie-istnieje.html> data dostępu: marzec 2009.

³ *Prywatnie o publicznym/publicznie o prywatnym*, red. R. Drozdowski, M. Krajewski, Poznań 2007.

⁴ E. Kaltenberg-Kwiatkowska (red.), *Mieszkanie. Analiza socjologiczna*, PWE, Warszawa 1982; P.A. Bell, Th. C. Greene, J. D. Fisher, A. Baum, *Psychologia środowiskowa*, GWP, Gdańsk 2004; L. Michałowski, *O związkach mieszkania ze stylem życia*, [w:] *Przemiany miasta. Wokół socjologii Aleksandra Wallisa*, red. B. Jałowiecki, A. Majer, M. S. Szczepański, Scholar, Warszawa 2005, s. 19.

⁵ D. Rancew-Sikora, *Dom estetyczny jako dom indywidualny*, [w:] *Co znaczy mieszkać. Szkice antropologiczne*, red. G. Woroniecka, Warszawa 2007, s.47-73.

2. FOTOGRAFIE MIESZKAŃ – OD PRZEMOCY SYMBOLICZNEJ WIDOKÓWEK DO DZIAŁAŃ ARTYSTYCZNYCH I METODY BADAWCZEJ

W trakcie wspólnych rozważań o portretowaniu architektury doszliśmy do wniosku, że zdjęcia przestrzeni miast, z jakimi zwykle stykają się ludzie, są zazwyczaj wystudiowanymi, technicznie doskonałymi portretami, opracowanymi przez zawodowych fotografików. Dodatkowo, fotografowana architektura zazwyczaj przedstawia zewnętrzną skorupę budynków, nie mamy natomiast możliwości wniknięcia do ich środka, przez co oczywista potrzeba ciekawości nie zostaje zaspokojona. Czy wnętrze mieszkania na IV piętrze, przy urokliwej ulicy w centrum XIX-wiecznego miasta nie jest już architekturą? Odbiorcy zdjęć prezentowanych na łamach pism poświęconych architekturze mogą czuć się jak turyści, oglądający tylko to, co pokaże im przewodnik lub turystyczny folder: precyzyjnie skadrowane fragmenty powłoki miasta.

Najlepszym przykładem takich upiększeń są pocztówki, na których oglądamy miejsca „idealne”, „ładne” i „warte zobaczenia”⁶. W każdej chwili możemy znaleźć w sprzedaży setki, a nawet tysiące różnych widokówek z jednego miejsca. Jednak mimo pozornej odmienności, widokówki (także i te z przeszłości) są podobne do siebie w sposobie ukazywania miasta. Wielość obrazów i zdjęć zamknięta jest we wspólnej ramie kompozycji. Na pocztówkach znajdziemy najczęściej miejsca bez ludzi, miasta bez mieszkańców - jak w filmie „Paris qui dort” („Paryż, który śpi”) z 1925 roku, gdzie bohaterowie przemierzają wyludnioną i śpiącą przestrzeń najważniejszej z europejskich turystycznych ikon. Na pocztówkach znajdziemy też miasto idealne, ukazane najczęściej z wykorzystaniem klasycznych ujęć (pokazanie całości budynku, sylwety miasta, panoramy). Widokówka jest protezą realności - odstania miasto, którego sami nie widzimy.⁷ „Kłamstwo” widokówki wiąże się z założeniem, że oglądany widok ma być ładny, nieprzećiętny. Miejsce widokowe oznacza najczęściej perspektywę niedostępną z punktu widzenia „zwykłego przechodnia” (np. „spojrzenie z lotu ptaka”). Pocztówka jest grą na granicy realne-nierealne, w której wszystkie chwytaki są dozwolone, aby wzmocnić wrażenie obcowania z miastem. Nie jest łatwo zrobić tak

udane zdjęcie, jak na pocztówce, nie odczuwamy zresztą takiej potrzeby, jeśli gotowe (ładniejsze!) fotografie są dostępne w sprzedaży. Produkt najwyższej jakości jest na wyciągnięcie ręki.

Funkcjonujące w społecznym obiegu widokówki mają wpływ na nasze myślenie o mieście i sposób, w jaki patrzymy na miasto. Pocztówka to przewodnik, który prowadzi nas w okolice, które jako turyści „musimy” zobaczyć. Miejsca, istniejące dzięki widokówkom w masowej turystycznej wyobraźni to miejsca, które trzeba samemu sfotografować, by uczestniczyć w wizualnej konsumpcji przestrzeni⁸. Społeczna konstrukcja miejsca, które warto zwiedzić, tworzy się dzięki widokówce. Fotografia turystyczna działa jak samonapędzający się mechanizm - sportretowane miejsca zaczynają żyć swoim życiem i kolejni turyści chcą je także mieć w swojej fotograficznej kolekcji. Dzięki fotografiom turystów architektura żyje „po raz drugi”: w domowych albumach, w pokazach slajdów dla przyjaciół, w opowieściach z podróży. Analizując widokówki i fotografie, które wykonują turyści, badamy ten proces, dowiadujemy się, jak widzą miasto mieszkańcy i turyści. Pozostawiamy spojrzenie zewnętrznego badacza, obserwatora przestrzeni, a staramy się spojrzeć na miasto oczami innych. Interpretujemy wtedy rzeczywistość architektury, zapośredniczoną przez prywatne fotografie.

Pocztówka narzuca nam więc sposób, w jaki postrzegamy przestrzeń, arbitralnie wskazując to, co typowe albo ciekawe w mieście. Prywatne przestrzenie mieszkań nie są atrakcyjne jako obiekty turystyczne, ale to w nich przecież dzieją się rzeczy najważniejsze. Naszym zamiarem było ukazać wnętrze miasta na swoistych antypocztówkach, zobaczyć świat realny i ukryty przed doświadczeniem turystycznym. W tym celu zaproponowaliśmy grę polegającą na pokazywaniu miejsc zwyczajnych, prywatnych, tak jak widzą przestrzeń miejską turyści. Projekt *Pocztówki z miejsc* wykorzystuje nadsyłane drogą elektroniczną amatorskie zdjęcia wnętrza mieszkań. Perspektywa „naturalnego” spojrzenia na własne mieszkanie spotyka się w naszym projekcie z doświadczeniem turystycznym typowym dla kultury masowej. Prosiłiśmy o wykonanie fotografii nieprofesjonalnych - tj. nie poddanych retuszom, cyfrowej korekcji, montażom, tak by uzyskać wrażenie naturalności. Otrzymaliśmy

⁶ Por. G. Machel, *Idealny obraz miasta na karcie pocztowej*, [w:] *Aksjosemiotyka karty pocztowej*, red. P. Banaś, Prace Kulturoznawcze III, wyd. UWr., Wrocław 1993.

⁷ M. Kowalewski M., *Jakie miasto widać na widokówce?*, [w:] *Wizualność miasta. Wytwarzanie miejskiej ikonosfery*, red. M. Krajewski, wyd. UAM, Poznań 2007, s. 137-147.

⁸ Por. J. Urry, *Consuming places*, Routledge, London/New York 1997.



Ryc. 1. Źródło: Projekt *Pocztówki z miejsc*

ponad 100 fotografii od kilkudziesięciu - w większości anonimowych - uczestników z całej Polski. Nadesłane zdjęcia zostały przez nas przedstawione w konwencji widokówek, z imieniem uczestnika na froncie widokówki, zamiast zwykle tam obecnej nazwy miasta. Film, będący zamknięciem pierwszego etapu projektu, pokazany został w ramach imprezy *Westival-Sztuka Architektury 2007*, dostępny jest także w Internecie⁹.



Ryc. 2. Źródło: Projekt *Pocztówki z miejsc*

Pierwotnym celem projektu był eksperyment artystyczny polegający na stawianiu pytań związanych z upublicznianiem się przestrzeni mieszkania, zgromadzone dane zachęciły nas jednak do poważniejszej refleksji nad użytecznością fotografii w analizie wspomnianych procesów uniformizacji. Wydaje się, że fotografia jest idealnym narzędziem badań nad społecznym kontekstem architektury i przestrzeni. Istnieją przecież takie dyscypliny nauki, jak psychologia środowiskowa, antropologia przestrzeni czy filozofia architektury - każda z nich formułuje wyjaśnienia właściwe dla swojego języka, ale mimo istotnych różnic, każda wspiera się tą samą metodą. Psychologia środowiskowa nie może opisywać wpływu środowiska pracy na zachowanie człowieka bez wspierania się rozwiniętymi technikami obserwacyjnymi, portretującymi zarówno habitat, jak i ludzkie w nim działania. Antropolog przestrzeni nie może mówić o strefach dystansów, nie dokonując systematycznych pomiarów zachowań w kontekście odległości, na jaką zbliżają się do siebie ludzie pozostający ze sobą w różnych stosunkach. Słowem, bez technik obserwacji nie sposób uprawiać „nauk o przestrzeni”. Fotografia i zapis wideo stają się kluczowym narzędziem w badaniach relacji interesujących architektów, dlatego że są rozwiniętą formą rejestracji obserwacji, tak jak zapis na dyktafon

jest rozwiniętą formą sporządzania odręcznych notatek w trakcie trwania wywiadu. Na fotografiach zatem „widać”: interakcje w przestrzeni, modele użytkowania, procesy zawłaszczania symbolicznego, własności przestrzeni, takie jak czytelność czy obrazowość¹⁰. Wydaje się, że w architekturze - jak w żadnej innej dziedzinie nauki - konieczne jest wspieranie się sposobami mierzenia tego, co widzialne. Architektura jest wizualnym aspektem kultury, więc badanie jej wymaga stosowania metod socjologii wizualnej czy antropologii obrazu. Jak sądzimy, analiza istniejących fotografii (np. z domowych albumów czy folderów firm deweloperskich) pozwala także na uchwyce-

⁹ <http://www.youtube.com/watch?v=IWnKEXhc0Ek> [data dostępu: marzec 2009].

¹⁰ Por. M. Kowalewski, S. Kołodziejczak, *Metody jakościowe w badaniach przestrzeni społecznej Szczecina: analiza fotograficzna i mapy ewaluatywne*, [w:] *Nowa przestrzeń społeczna w badaniach socjologicznych*, red. Z. Rykiel, wyd. UR, Rzeszów 2008, s. 113-122.

nie tego, co „niewidzialne”, a co wiąże się z interpretowaniem przestrzeni przez jej użytkowników. Pytanie: „po co fotografować architekturę?” należałoby przeformułować i zapytać: „po co oglądać fotografie architektury zrobione przez innych?”. Odpowiedź na to pytanie może być na przykład taka: „po to, aby odczytywać społeczne reguły postrzegania i oceniania przestrzeni mieszkań”.

3. PRAKTYKI UNIFORMIZACJI WIDZIANE NA ZDJĘCIACH MIESZKAŃ – DOŚWIADCZENIA Z PROJEKTU „POCZTÓWKI Z MIEJSC”

Poniżej przedstawiamy wstępne wnioski ze zrealizowanego projektu - mają one raczej charakter rozpoznania niż pogłębionej analizy. Z pewnością dlatego, że nadesłane zdjęcia nie są jedynie „obiektywnym” zapisem rzeczywistości, fotografia jest bowiem z założenia pewnym aktem interpretacji podjętym przez autora. Każda z nadesłanych prac zawiera ukryte preferencje dotyczące wyboru prezentowanych fragmentów wnętrza. Przykładowo, nie jest



Ryc. 3. Źródło: Projekt *Pocztówki z miejsc*

Opisywane tu przedsięwzięcie nie jest skończonym etnograficznym studium wyposażenia mieszkań ani socjologicznym portretem gustów czy stylów ich urządzania, ale i tak wgląd w otrzymane fotografie pozwala nam na formułowanie pierwszych wniosków, które mogą interesować zajmujących się studiami miejskimi. Po pierwsze, wnętrza mieszkań, mimo pozornej różnorodności, często upodobniają się do siebie. Tak jak w czasie niedoborów zaopatrzenia dominującym elementem wnętrza był segment “Ina”, ława na wysoki połysk przykryta białą, robioną na szydełku serwetą, tak dzisiaj równie często można znaleźć w mieszkaniach meble IKEA. Powody tej unifikacji mogą wiązać się z podobieństwem uczestników - na podstawie zdjęć można się



Ryc. 4. Źródło: Projekt *Pocztówki z miejsc*

nam wiadome, czym dokładnie kierowali się ci, którzy fotografowali część jadalni, a pomijali kuchenne zaplecze. Możemy się jedynie domyślać, że autorzy świadomie prezentowali te miejsca, które są dla nich z jakiegoś powodu ważne czy typowe. Ograniczenie liczby zdjęć, któremu musieli sprostać uczestnicy, nie jest tutaj bez znaczenia: fotografujący musieli dokonać selekcji przestrzeni najatrakcyjniejszych lub najbardziej rażących, będących powodem do dumy lub ironicznego wyeksponowania, jednak kryteria tej selekcji nie są nam znane.

domyślać, że byli nimi najczęściej młodzi, bezdzietni mieszkańcy wielkich miast, choć przecież niewiele wiemy o nadsyłających zdjęcia. Na większości fotografii widać pewne wspólne dla wszystkich sposoby wykorzystania przestrzeni, np. do pracy, nie widać natomiast przestrzeni zabaw dla dzieci.

Z analizowanych zdjęć wynika, że na przykład otwarcie kuchni jest częstą praktyką poszerzania pola publicznego, dokonywaną przez projektantów i użytkowników mieszkań, podobnie jak znoszenie granic pomiędzy miejscem pracy a miejscem wypoczynku. Nasuwa się jednak pytanie, czy faktycznie

deweloperzy, projektanci i użytkownicy idąc tropem, który można określić jako: „małe sypialnie i reprezentacyjne pokoje dzienne z otwartą kuchnią”, są na dobrej drodze. Powoduje to tworzenie się przestrzeni wielofunkcyjnych, co w efekcie prowadzi do zatarcia granic pomiędzy strefami mieszkania, które w założeniu powinny być rozdzielone z uwagi na swoją zdecydowanie odmienną funkcję. Nie tylko ten sam komputer służy do pracy i do zabawy, ale ta sama część mieszkania jest przestrzenią relaksu i czynności zawodowych. Sfery te nakładają się na siebie tak bardzo, że coraz powszechniejsze stają się praktyki odpisywania na służbowe maile tuż przed snem, leżąc w łóżku z laptopem na kotdrze. Można zatem zaryzykować stwierdzenie, że następuje odwrócenie wcześniejszych trendów, polegających na tworzeniu się wyraźnych podziałów funkcjonalnych. W świetle zebranych zdjęć widać wyraźnie zmianę kierunku rozpoczętego pod koniec XVIII wieku procesu „wyodrębniania jednofunkcyjnych przestrzeni: salonu, jadalni, sypialni, gabinetu i buduaru. (...) We wcześniejszej epoce przeznaczenie izb zmieniało się w zależności od potrzeby chwili. O płynności funkcji pokoiów, które były jednocześnie miejscem snu, biesiad i wizyt towarzyskich, świadczył zwyczaj określania ich kolorem obicia ścian”¹¹ - wiele wskazuje na to, że podobne praktyki odbywają się dzisiaj, choć nie w takim zakresie.

Czy projekt prowadzony na większą skalę potwierdziłby te pierwsze spostrzeżenia, tego nie wiemy. Stąd też pojawił się pomysł kontynuacji naszego projektu także w innych obszarach. Powstał zamysł stworzenia wielowymiarowej bazy danych, gromadzącej fotografie z różnych części kraju bądź świata. Baza ta miałaby gromadzić fotografie wnętrz mieszkań, klasyfikowane według przemyślanych kryteriów (np. geograficznie, wg cech położenia społecznego mieszkańców itd.), tym samym tworząc etnograficzny zbiór danych. Odnalezienie za kilkanaście lat w jednym miejscu zdjęć przedpokoju moskiewskiego mieszkania w dawnym blokowisku, pokoju w domu w Skandynawii, wnętrza chaty w Pakistanie czy przeciętnego mieszkania czynszowego w Szczecinie stanowić może impuls do ważnych badań.

W trakcie naszych prac nad taką bazą danych okazało się, że podobny pomysł doczekał się już realizacji. W ramach projektu Normal Room umieszcza-

ne są na serwerze zdjęcia mieszkań z całego świata. Użytkownicy strony <http://www.normalroom.com> mają możliwość przeszukiwania zbiorów według takich kryteriów, jak: rodzaj pomieszczenia (kuchnia, pokój dzienny itd.), kraj zamieszkania, ilość lokatorów, wiek mieszkania. Podstawową zaletą tej bazy zdjęć są prezentacje wnętrz z całego świata. Projekty tego typu, ale na znacznie mniejszą skalę obecne są często przy okazji portali prezentujących ofertę firm wyposażenia wnętrz, magazynów designerskich (np. www.domosfera.pl), ale także jako część forów dyskusyjnych, w ramach których internauci dyskutują o sposobach urządzania mieszkań (np. <http://fotoforum.gazeta.pl/71,1,35.html>).

Zdjęcia mieszkań od początków socjologii obrazu znajdowały w niej ważne miejsce, choć początkowo ich rolą było dokumentowanie życia codziennego, zwłaszcza warstw uboższych.¹² Czy metoda zastosowana przy naszym projekcie może być traktowana na równi na przykład z mapą mentalną lub technikami takimi, jak wywiad kwestionariuszowy? Oprócz wyzwania do dalszych prac badawczych pozostały nam wątpliwości dotyczące naszego obiektywizmu. Nie zawsze bowiem można odzielić oceny, jakie za pośrednictwem zdjęcia wystawiają swoim wnętrzom mieszkańcy, od naszych własnych odczuć estetycznych. Wierzmy jednak, że udało nam się sprowokować dyskusję o prawdziwości idealnego wizerunku mieszkania i o zanikaniu podziału publiczne/prywatne. Pojawiły się także w toku prac impulsy do nowych działań - mamy nadzieję, że dyskusja nad “regułami wnętrza miasta” dopiero się rozpoczyna.

LITERATURA

1. Bell P. A., Greene T. C., Fisher J. D., Baum A. (2004), *Psychologia środowiskowa*, GWP, Gdańsk.
2. Chwalba A. (red.) (2006), *Obyczaje w Polsce. Od średniowiecza do czasów współczesnych*, PWN, Warszawa.
3. Drozdowski R., Krajewski M. (red.) (2007), *Prywatnie o publicznym/publicznie o prywatnym*, wyd. UAM, Poznań.
4. Jacyno M. (2007), *Mieszkanie i moralna architektura kultury indywidualizmu*, [w:] *Co znaczy mieszkać. Szkice antropologiczne*, red. G. Woroniecka, Wyd. Trio, Warszawa.

¹¹ *Obyczaje w Polsce. Od średniowiecza do czasów współczesnych*, red. A. Chwalba, PWN, Warszawa 2006, s. 254.

¹² K. Olechnicki, *Antropologia obrazu: fotografia jako metoda, przedmiot i medium nauk społecznych*, Oficyna Naukowa, Warszawa 2003, s. 60-63.

MIESZKANIE PRZESTRZEŃ PRYWATNA?

5. **Kaltenberg-Kwiatkowska E.** (red.) (1982), *Mieszkanie. Analiza socjologiczna*, PWE, Warszawa.
6. **Kowalewski M., Kołodziejczak S.** (2008), *Metody jakościowe w badaniach przestrzeni społecznej Szczecina: analiza fotograficzna i mapy ewaluacyjne*, [w:] *Nowa przestrzeń społeczna w badaniach socjologicznych*, red. Z. Rykiel, wyd. Uniwersytetu Rzeszowskiego, Rzeszów.
7. **Kowalewski M.** (2007), *Jakie miasto widać na widokówce?*, [w:] *Wizualność miasta. Wytwarzanie miejskiej ikonosfery*, red. M. Krajewski, wyd. UAM, Poznań.
8. **Olechnicki K.** (2003), *Antropologia obrazu: fotografia jako metoda, przedmiot i medium społecznych*, Oficyna Naukowa, Warszawa.
9. **Machel G.** (1993), *Idealny obraz miasta na karcie pocztowej*, [w:] *Aksjosemiotyka karty pocztowej*, red. P. Banaś, *Prace Kulturoznawcze III*, wyd. UW, Wrocław.
10. **Michałowski L.** (2005), *O związkach mieszkania ze stylem życia*, [w:] *Przemiany miasta. Wokół socjologii Aleksandra Wallisa*, red. B. Jałowiecki, A. Majer, M. S. Szczepański, Scholar, Warszawa.
11. **Pirvelli M.** (2005), *Architektura "mówi" językiem symboli*, [w:] *Przemiany miasta. Wokół socjologii Aleksandra Wallisa*, red. B. Jałowiecki, A. Majer, M. S. Szczepański, wyd. Scholar, Warszawa.
12. **Rancew-Sikora D.** (2007), *Dom estetyczny jako dom indywidualny*, [w:] *Co znaczy mieszkać. Szkice antropologiczne*, red. G. Woroniecka, Wyd. Trio, Warszawa.
13. **Sztopmka P.** (2005), *Socjologia wizualna. Fotografia jako metoda badawcza*, PWN, Warszawa.
14. **Urry J.** (1997), *Consuming places*, Routledge, London/New York.

KREACJA, ODTWARZANIE, PODTRZYMYWANIE WIĘZI SPOŁECZNEJ W ZESPOŁACH MIESZKANIOWYCH

Krzysztof Kwiatkowski

Wydział Architektury, Politechnika Krakowska, ul. Warszawska 24, 31-155 Kraków
E-mail: kwarch@o2.pl

CREATION, RECONSTRUCTION, SUSTAINING SOCIAL BONDS IN HOUSING COMPLEXES

Abstract

The contemporary housing complexes and housing estates are not on the whole animated by lively social contact and bonds. The forms of communal life can be encountered even more rarely. In the contemporary artificial world, also personal contacts, social bonds and communities have to be built up and sustained to some extent artificially. This creation may be realized on three planes. The first is to do with architectural space which enables symbolic interaction in the sense proposed by G.H. Mead and H. Blumer. The second plane is created by the area of animation activities. The third plane of generating potential bonds is to do with specially erected buildings and facilities. The communal buildings could enable, among others, the realization of behaviors “suppressed” by the restricting character of the neighbourhood (definition of one of the levels of neighbourhood according to the classification of sociologist P. Kryczka). Then above-mentioned restricting character consists in foregoing activities which might be met with a negative reaction of the neighbours, e.g. loud parties, family get-togethers, communal grilling, hobbies and DIY activities and other similar types of behavior characteristic of community life. Apart from other activities, the “centers of social expression” could also permit such “suppressed” behaviors and turn them into the axis of social bonds.

Streszczenie

Współczesne zespoły mieszkaniowe i osiedla na ogół nie są ożywione kontaktami i więzią społeczną. Jeszcze rzadziej doświadczyć można jakiejś formy wspólnoty. We współczesnym, sztucznym świecie także kontakty, więź społeczną i wspólnoty trzeba budować i podtrzymywać w pewnym sensie sztucznie. Owa kreacja może dokonywać się na trzech płaszczyznach. Pierwszą jest przestrzeń architektoniczna umożliwiającą interakcjonizm symboliczny w rozumieniu G.H. Meada i H. Blumera. Drugą tworzy przestrzeń działań animacyjnych. Trzecią płaszczyzną generowania potencjalnych więzi są specjalnie wznoszone budynki i urządzenia. Obiekty wspólnotowe mogłyby umożliwiać między innymi realizację zachowań „tłumionych” przez ograniczający charakter sąsiedztwa (określenie jednego z poziomów sąsiedztwa wg klasyfikacji socjologa P. Kryczki). Ów ograniczający charakter polega na zaniechaniu czynności, które mogłyby spotkać się z negatywną oceną sąsiadów, np. głośne przyjęcia, uroczystości rodzinne, grillowanie, hobby typu majsterkowanie i inne podobne zachowania znane z życia osiedlowego. „Ośrodki ekspresji społecznej” mogłyby, prócz innych aktywności, umożliwiać takie „tłumione” zachowania i uczynić je jedną z osi więzi społecznych.

Keywords: social bonds, housing estates, community centres

Słowa kluczowe: więź społeczna, zespół mieszkaniowy, centrum wspólnotowe

WSTĘP

Wzajemne kontakty ewoluujące w kierunku kreowania mniej lub bardziej spoistych wspólnot są jednym z warunków prawidłowego funkcjonowania środowiska mieszkaniowego. Potrzeby społeczne przynależenia do grup, współzycia z innymi, stwarzania się należą do trzeciej kategorii potrzeb podstawowych (*base needs*) według klasyfikacji piramidy potrzeb Abrahama Masłowa (poprzedzane są przez potrzeby fizjologiczne i potrzeby bezpieczeństwa). Dopiero za potrzebą przynależenia sytuuje Masłowa w swojej piramidzie w ramach metapotrzeb (*metaneeds*) dwie następne kategorie: potrzeby *ego*, polegające na dążeniu jednostki do niezależności, kompetencji, wiedzy, społecznego uznania, szacunku oraz, potrzeby samorealizacji, czyli realizacji swych możliwości, rozwoju osobowości, realizacji zamiłowań twórczych.

Idea kreowania wspólnot w ogóle, a wspólnot terytorialnych - osiedlowych w szczególności, przeżywa obecnie głęboki kryzys. Geneza owego kryzysu jest niejednoznaczna. Jako główną przyczynę podaje się narastającą globalizację, „sieciowość” świata, konkurencję wszechogarniającej komunikacji internetowej wypierającej tradycyjne środki komunikowania się. Za drugą grupę przyczyn, związaną z problematyką gospodarczą, uważa się ideologię neoliberalizmu, forsującą deregulację nie tylko tradycyjnych ograniczeń handlowych i celnych, ale również znoszenie zasad planistycznych, wprowadzanie krótkotrwałych kontraktów w miejsce procesów budowania firm w oparciu o stałą załogę. Moim zdaniem, najistotniejszy jest problem narastania indywidualizmu i związana z nim dążność do odosobnienia jednostek - ich separacji, czasem nazywana tendencją do autoseparacji. Owa tendencja do indywidualistycznej separacji w krajach w jakimś sensie tradycyjnych obyczajowo i mentalnie, a do takich wciąż należy Polska, często ewoluje w kierunku familizmu (lub nawet tzw. amoralnego familizmu).

Świadome dążenie do kreacji wspólnoty jest jednym z imperatywów urbanistyki od początku XX wieku. Architekci i urbaniści dążyli do stworzenia wspólnot typu *töniessowskiej Gemeinschaft* bądź *ciepłego kręgu* według Göraana Rosenberga (w eseju z 2000 r. w *La Nouvelle Lettre Internationale*). Tak zasadę ciepłego kręgu Rosenberga relacjonuje Bauman: „Ludzkie więzi, oferowane i oczekiwane wewnątrz ‘ciepłego kręgu’, ‘nie wynikają z zewnętrznej logiki społecznej ani z ekonomicznej analizy kosztów i zysków’. To właśnie sprawia, że ów krąg jest ‘ciepły’: nie ma w nim miejsca na chłodną kalkulację i monotonne wkuwanie wszystkiego, co tylko społeczeństwo

na zimno i bez humoru przedstawia jako ‘sensowne’ (standing to reason)” (Bauman 2008, s.18).

Praktykowane są trzy podstawowe metody „wspomagania” wspólnot osiedlowych:

1/ przez ukształtowanie zabudowy zespołu;

2/ przez działalność animatorską;

3/ przez budowę centrów wspólnotowych i innych obiektów. W mojej pracy skupię się na metodzie wspomaganie rekonstrukcji więzi poprzez propozycję budowy centrów wspólnotowych według określonej metody.

1. TENDENCJE DO ATROFII WSPÓLNOT I ICH PRZYCZYNY

Więzi i wspólnoty sąsiedzkie są dziś, jak wspomniano, zjawiskiem społecznym rzadkim i zanikającym. Charakterystyczne jest obecnie powstawanie krótkotrwałych więzi nawiązywanych z okazji wydarzeń lub dla wykonania określonego zadania. Są one elementem *przestrzeni przepływów* (Manuel Castells) albo *płynnej nowoczesności* (Z. Bauman). Zygmunt Bauman określa wspólnoty takie mianem *wspólnot szatniowych* bądź *wspólnot karnawałowych*.

Jednym z niebezpieczeństw powstawania owych efemerycznych wspólnot jest zagrożenie dla ewentualnego powstawania wspólnot trwałych. Jak pisze Bauman: „*Jednym z efektów szatniowych/karnawałowych wspólnot jest to, iż skutecznie zapobiegają one powstawaniu wspólnot w ścisłym tego słowa znaczeniu (wszechstronnych i trwałych), które naśladują i które (batalmutnie) obiecują odtworzyć lub zbudować od podstaw*”. (Bauman 2006, s. 311). Efemeryczną wspólnotą, tworzącą się między innymi dla i pod wpływem telefonów komórkowych, jest *rój*. Jest to wspólnota samosterowna, pozbawiona przywódcy, a zarazem złożona z jednostek, które wszystkie uważają się za przywódców. Jednostki nie są związane ze sobą, są całkowicie odrębne. Przestrzeniami dla owych efemerycznych wspólnot są *nie-miejsca* (Marc Augé), *niby-miejsca* (George Benko) i *puste przestrzenie* (Jerzy Kociatkiewicz i Monika Kostera). „*Niby-miejsce to przestrzeń pozbawiona symbolicznych form wyrazu tożsamości, relacji i historii: lotniska, autostrady, anonimowe pokoje hotelowe, środki transportu publicznego. [...] Nigdy wcześniej w historii świata niby-miejsca nie zajmowały tak wiele przestrzeni*” (Bauman 2006, s. 159).

Epoka współczesna jest epoką indywidualizmu wynikającego z przesłanek ekonomicznych, psychologicznych i kulturowych. Indywidualizm jest postawą, której konsekwencją stanowi najczęściej pragnienie pewnego rodzaju separacji bądź odosobnienia.

W aspekcie ekonomicznym indywidualizm jest postawą przystosowania do współczesnej konkurencji wolnorynkowej. Jednostka ludzka staje się „jednostką rynkową” według określenia niemieckiego socjologa Ulricha Becka (Beck 2002). Jak pisze badacz: „Zastane niejako sąsiedztwo zostaje w ten sposób rozbite, zaś powstające stosunki społeczne i sieci kontaktów tworzone są w wyniku indywidualnej selekcji i muszą być indywidualnie nawiązywane i utrzymywane” (Beck 2002, s. 131). Charakterystykę skrajnego indywidualizmu najlepiej oddaje inny cytat z pracy Becka: „Potrzebny jest model aktywnego działania w życiu codziennym, którego centrum stanowi Ja, które przydziela oraz otwiera mu szanse działania i w ten sposób pozwala owemu Ja sensownie wykorzystywać powstające możliwości kształtowania i podejmowania decyzji w odniesieniu do własnego życia” (Beck 2003, s. 203).

Rodzajem indywidualizmu poszerzonego jest familizm, zjawisko społeczne polegające na wyłączeniu koncentrowaniu się na życiu i korzyściach rodziny oraz ograniczaniu udziału w życiu społecznym (lub traktowaniu życia społecznego czysto instrumentalnie - podporządkowując je interesom własnej rodziny). Współczesny familizm jest zjawiskiem związanym z rodziną nuklearną - dwupokoleniową.

Familizm, zwany w swej skrajnej postaci amoralnym familizmem, jako trend kształtowania postaw egoistycznych utrudnia budowanie głębszych więzi sąsiedzkich. Przede wszystkim jest przeszkodą w tworzeniu więzi obywatelskich i kreowaniu społeczeństwa obywatelskiego. W wyniku nadmiernie rozwiniętego familizmu kształtują się wspólnoty nieobywatelskie.

Nasilenie tego zjawiska w naszym kraju można wytłumaczyć trzema przyczynami. Pierwszą jest chłopski rodowód dużej części naszego społeczeństwa. Właśnie w społecznościach wiejskich rola rodziny zawsze była ogromna. Drugą przyczyną napięcia familizmu w Polsce są zaszłości z okresu poprzedniego ustroju - „demokracji ludowej”. Panująca wówczas presja ideologiczna wywierana na społeczeństwo skutecznie wyeliminowała na długie lata autentyczne życie społeczne. Ucieczką przed wymuszoną, sztuczną aktywnością społeczną było życie rodzinne. Trzecią przyczyną ograniczania aspiracji do sfery rodzinnej są niepowodzenia ponoszone przez wielu ludzi w wyniku nieprzystosowania do nowej, konkurencyjnej gospodarki i ich kompensacja poprzez ucieczkę w życie rodzinne.

Zawężanie zainteresowania i działalności społecznej do własnej rodziny ma swoje odzwierciedlenie w zawężeniu identyfikacji z przestrzenią. Mieszkańcy identyfikują się z przestrzenią własnego miesz-

kania, tylko ją pielęgnując. Otaczająca przestrzeń półpubliczna i publiczna zazwyczaj, począwszy od przestrzeni korytarza i klatki schodowej bloku lub kamienicy, jest zaniedbywana jako przestrzeń nie związana z rodziną. Zjawisko familizmu i jego konsekwencja w wymiarze przestrzennym - zawężanie identyfikacji przestrzennej jest charakterystyczne dla wielkich osiedli w Polsce.

Należy stworzyć mechanizmy stymulujące świadomy proces rozszerzania identyfikacji na przestrzeń półpubliczną i publiczną.

2. PRZEZWYCIĘŻANIE TENDENCJI DO ATROFII WSPÓLNOT – REKONSTRUKCJA WIĘZI SPOŁECZNYCH

Współczesny świat jest i staje się coraz bardziej „sztuczny”. Wspólnoty również podlegają tej logice. We współczesnym świecie kontakty, więzi społeczną i wspólnoty trzeba budować i podtrzymywać w pewnym sensie sztucznie. Zygmunt Bauman postuluje konieczność kreowania wspólnot w drodze procesów *perswazji i argumentacji*. Konkurencją dla małych wspólnot jest potencjał możliwości i kontaktów wynikający z istnienia m.in. Internetu, zamieszkiwania w wielkich metropoliach etc. Stworzone w ten sposób wspólnoty są kruche i wymagają stałej pracy nad ich utrzymaniem. Jak pisze Zygmunt Bauman w swojej książce *Wspólnota*: „Wspólne pojmowanie można osiągnąć, uzyskać (jeśli w ogóle) pod koniec długiego i zawilego wysiłku argumentacyjnego i perswazyjnego oraz w trakcie żmudnej rywalizacji z nieskończonym mnożeniem innych możliwości - z których wszystkie ubiegają się o zainteresowanie i każda obiecuje lepszy (odpowiedniejszy, efektywniejszy czy przyjemniejszy) asortyment życiowych zadań i rozwiązań życiowych problemów” (Bauman 2008, s. 22). Bardzo ważną kwestią jest podtrzymywanie już wykreowanych wspólnot: „Wspólnota rozumienia, nawet jeśli zostanie osiągnięta, pozostanie zatem krucha i podatna na zranienia, wymagająca ciągłej czujności, fortyfikacji i czynnej obrony” (Bauman 2008, s. 23).

Jak już wspomniano, ową kreację, w pewnym sensie „wymuszoną”, prowadzono trzema metodami. Poprzez ukształtowanie zabudowy zmierza się do urzeczywistnienia interakcjonizmu symbolicznego w rozumieniu George’a Herberta Meada i Herberta Blumera. Jak pisze G. Woroniecka we wstępie do książki H. Blumera *Interakcjonizm symboliczny*: „Przedmiot (obiekt) powstaje dzięki nadaniu mu znaczenia. Może się nim stać cokolwiek. Jego zaistnienie jako treści percepcji jest całkowicie uzależnione od takiego aktu desygnowania - jest to faktyczne wydo-

bycie z niebytu” (Blumer 2007, s.XXII). Sam H. Blumer tak komentuje teorię swojego mistrza G.H. Meada: „Istoty ludzkie żyją w świecie, lub inaczej w środowisku przedmiotów, i tworzą swoje działania wokół nich. To banalne stwierdzenie zyskuje na znaczeniu, kiedy sobie uświadomimy, że dla Meada przedmioty są konstruktami ludzkimi, a nie samoistnymi z siebie bytami mającymi strukturę wewnętrzną. Ich natura zależy od orientacji działania, jakie ludzie wobec nich podejmują” (Blumer 2007, s. 54). Dalej konkluduje Blumer: „Taka analiza przedmiotów przedstawia życie grupowe ludzi w nowej, interesującej perspektywie. Istoty ludzkie postrzega się jako żyjące w świecie przedmiotów znaczących - nie w środowisku bodźców ani samotworzących się bytów. Świat ten jest tworzony społecznie, gdyż znaczenia powstają w procesach interakcji” (Blumer 2007, s. 55). Owyymi przedmiotami mogą być i są obiekty architektoniczne i układy urbanistyczne.

Uformowanie zabudowy może sprzyjać kontaktom, interakcjom i ewentualnie wspólnotom poprzez wartości symboliczne, a także po prostu poprzez ograniczenie liczby mieszkańców - i zmniejszenie w ten sposób anonimowości.

Jak się wydaje, bardziej skuteczną metodą stymulacji interakcji pomiędzy mieszkańcami jest kreacja centrów wspólnotowych i działalność animatorska.

Tradycyjne ośrodki wspólnotowe pełniły podwójną rolę: wzmacniania więzi społecznych i swego rodzaju „kompensacyjnej” edukacji dla uboższych warstw ludności. Przykładem takiej kompensacyjnej aktywności był fenomen kształtowania zabudowy osiedli socjalnych w Wiedniu w latach dwudziestych i trzydziestych XX wieku, zwany „Czerwonym Wiedniem”. Zarząd gminy opłacał występy między innymi orkiestry filharmoników wiedeńskich w pomieszczeniach wspólnotowych osiedli.¹

Apogeum rozwoju ośrodków wspólnotowych był fenomen holenderskich ośrodków nazwanych przez ich twórcę - van Klintera - agorami. Fenomen ów został w polskiej literaturze w sposób wyczerpujący opisany przez Marka Kowickiego.² W latach siedemdziesiątych van Klintera zaprojektował trzy agory w miastach: Dronten, Lelystad i Eindhoven. Architekt zaproponował oryginalną formułę przestrzenną, opierającą się na: elastyczności, wieloużytkowości oraz

właściwości, którą sam określił jako „imperfekcjonizm” - „niedokończenie”/„niedoskonałość”. Owo świadome „niedokończenie” polegało na skromności wykończenia i pozostawieniu pewnych zaplanowanych braków funkcjonalnych, w których likwidacji uczestniczyć mieli mieszkańcy. Agory były rodzajem wielkiej hali, w której dowolnie można było ustawiać ścianki działowe i aranżować przestrzeń. Właściwości te miały sprzyjać uczestnictwu mieszkańców dzielnic miast we wspólnej działalności na terenie agor. Program prowadzony przez ośrodki był niesłychanie szeroki: począwszy od przedstawień teatralnych i koncertów, poprzez lekcje tańca, gry, zebrania, zawody sportowe, po organizowane w niektóre dni targowiska.

Otwarta formuła agor uległa w pewnej mierze wyczerpaniu. Wznoszone obecnie ośrodki wspólnotowe są bardzo skromne. Przykładem takiego ośrodka jest Glashuset - Szklany Dom na osiedlu Egebjerggaard (koniec lat czterdziestych) w Ballerup w Danii. W całości przeszklony prostopadłościenny piętrowy budynek o rzucie ok. 8 x 18 m mieści przestrzeń do zagospodarowania z trzonem kuchenne - łazienkowym i schodami w centrum.

Obecnie działalność typu kompensacyjno-edukacyjnego straciła rację bytu. Jeżeli już jest prowadzona, to w oderwaniu od realiów przestrzenno-lokalizacyjnych. Przyczyną kryzysu współczesnych ośrodków wspólnotowych jest, prócz zaniku działalności kompensacyjno-edukacyjnej - konkurencja ośrodków ogólnomiejskich.

Wspólne zamieszkiwanie w pewnej ograniczonej przestrzeni na ogół jest lub może być źródłem wielu niedogodności. Piotr Kryczka określił owo spektrum niekorzystnych okoliczności towarzyszących wspólnemu zamieszkiwaniu terminem „sąsiedztwo ograniczające”. Jest ono jednym z sześciu typów zaproponowanej przez socjologa w książce *Społeczność osiedla mieszkaniowego w wielkim mieście* (Kryczka, 1981, s. 113-157) systematyki stosunków sąsiedzkich.

Przyjmując jako kryterium rosnący stopień zaangażowania mieszkańców we wzajemne kontakty, Kryczka wyodrębnił następujące rodzaje sąsiedztw: 1) sąsiedztwo ograniczające, 2) sąsiedztwo poinformowane, 3) sąsiedztwo konwencjonalne, 4) sąsiedztwo świadczeniowe, 5) sąsiedztwo solidarnościowe, 6) sąsiedztwo towarzysko-przyjacielskie.

¹ Działalność socjaldemokratycznego zarządu Wiednia w latach 20-tych XX wieku i rozwój zabudowy komunalnej miasta została szczegółowo opisana przez Joannę Giećwicz w książce *Konserwatywna awangarda. Wiedeńska polityka mieszkaniowa 1920-2005*.

² M. Kowicki pisze o agorach m.in. w książce *Współczesna agora. Wybrane problemy kształtowania ośrodków usługowych dla małych społeczności lokalnych*, Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, 2003/2004.

Sąsiedztwo ograniczające jest oparte na określonej strukturze oczekiwań i powinności w stosunku do współmieszkańców. Podstawowym jego elementem jest świadomość ograniczeń wynikających z bliskości sąsiadów. Sąsiedztwo poinformowane jest oparte na wynikającym z bliskości przestrzennej mimowolnym albo świadomym wzajemnym gromadzeniu informacji o współmieszkańcach. Sąsiedztwo konwencjonalne polega na wymianie konwencjonalnych, wzajemnych ukłonów i pozdrowień. Sąsiedztwo świadczeniowe jest typem relacji zbliżonych, według Kryczki, do tradycyjnych społeczności lokalnych - charakteryzuje się bezpośrednimi i zażyłymi stosunkami wszystkich członków wspólnoty. Dla sąsiedztwa solidarnościowego osią integracji jest poczucie jedności i wspólności interesów ze względu na wspólną sytuację wynikającą z bliskiego zamieszkiwania. Jest ono w dużej mierze tożsame z pojęciem kapitału społecznego. We współczesnych realiach przybiera formę działań dwójakiego rodzaju: działań pozytywnych i działań poprzez negację na rzecz dobra zespołu mieszkaniowego (osiedla). Pozytywne działania polegają na przykład na promowaniu i realizacji inicjatywy kreacji nowego placu zabaw dla dzieci; przykładem działań poprzez negację są próby przeciwdziałania inwestycjom zagrażającym według mieszkańców osiedlu (zwane NIMBY). Sąsiedztwo towarzysko - przyjacielskie jest formą sąsiedztwa o najwyższym stopniu zaangażowania osobistego.

Kreacja wspólnot może być zdefiniowana w oparciu o tę klasyfikację jako dynamiczny proces przechodzenia z niższego na wyższy poziom sąsiedztwa.

3. CENTRA EKSPRESJI SPOŁECZNEJ

Wspólne zamieszkiwanie, jak już stwierdzono, stwarza następstwa o dwójakim, opozycyjnym wobec siebie charakterze. Z jednej strony, powstaje możliwość wzajemnego poznania się pomiędzy jednostkami i współpracy, wzbogacenia własnych doświadczeń. Owa współpraca może w sprzyjających warunkach doprowadzić do zawiązania się bliższej lub luźniejszej wspólnoty.

Z drugiej strony, wspólne zamieszkiwanie stanowi czynnik ograniczający wolność. Ograniczenia wymuszają zachowania polegające na zaniechaniu czynności, które mogłyby się spotkać z negatywną oceną sąsiada. Sąsiedztwo wymusza więc postawę samoograniczenia się. Alternatywą postawy samoograniczenia jako odpowiedzi na „tłumienie” pewnych zachowań może stać się proces narastającej agresji. Spektrum zachowań agresywnych jest szerokie: od graffiti, poprzez wandalizm, na młodzieżowych gangach skończywszy.

Mieszkając w zespole mieszkaniowym, nie można urządzać głośnych przyjęć, utrudnione jest modne grillowanie, prawie uniemożliwione jest uprawianie niektórych hobby - jak „majsterkowanie” połączone z używaniem głośnych narzędzi.

Paradoksalnie ów czynnik ograniczenia może stać się osią budowy wspólnoty. Tworząc urządzenia wspólnotowe umożliwiające przewyższenie niektórych elementów fizycznie ograniczających wolność, można stworzyć nowe płaszczyzny kontaktów między mieszkańcami. Proponowane urządzenia byłyby formą „kompensacji” - w tym wypadku warunków wynikających z nadmiernej bliskości zamieszkania. Drugą rolą owych urządzeń mogłaby być rola swego rodzaju „wentyla bezpieczeństwa” - zapobiegającego aktom narastającej agresji.

Drugą płaszczyzną potencjalnych kontaktów pomiędzy mieszkańcami byłyby urządzenia związane z informacją elektroniczną - umożliwiające kreację wspólnot „hybrydowych” opartych na lokalizacji w sensie fizycznym i kontakty poprzez sieć. Urządzenia te mogłyby również być nośnikami działalności kulturalnej czy artystycznej (w amatorskim bądź bardziej profesjonalnym zakresie).

Trzecią płaszczyzną byłyby urządzenia „klasyczne” - urządzenia sportowe, sale zebrań itd.

Struktura programowa proponowanych ośrodków i zarazem działalności wspólnoty koncentrowałaby się wokół pięciu osi tematycznych: 1/ funkcji „ludycznych” i rekreacyjnych (które mogą ewoluować w kierunku kulturalnych), 2/ funkcji związanych z młodzieżą, 3/ informacji, 4/ zagadnień bezpieczeństwa, 5/ działalności „obywatelskiej”.

Podstawowym elementem ośrodka byłaby „sala ekspresji” - sala akustycznie wyciszona. Owo wyciszenie umożliwiłoby organizowanie nawet głośnych zabaw, uroczystości (np. rodzinnych), małych koncertów - mogłoby stać się miejscem rodzinnego bądź zespołowego muzykowania. Sale czy też budowle o specjalnie wyciszonych akustycznie ścianach i przekryciach mogłyby umożliwić urządzenie nieskrępowanych uroczystości, podczas których można by odtwarzać muzykę, głośno rozmawiać, śpiewać. Sale ekspresji dzięki swojemu wyciszeniu, a właściwie dźwiękoszczelności mogłyby „działać” również w nocy.

Centra umożliwiałyby więc urządzenie imprez o bardzo indywidualnym charakterze. Na ogół niemożliwe jest organizowanie podobnych spotkań w restauracjach czy pubach na terenie miasta. Położone w centrum miasta lokale nie stanowiłyby w tym wypadku konkurencji dla osiedlowego centrum wspólnotowego. Tak zaprojektowane ośrodki pozwoliłyby rozwiązać problem głośnych libacji na osiedlach. Stanowiłyby swoisty „wentyl bezpieczeństwa”.

Salę mogłyby służyć bardzo zróżnicowanej działalności. Można by organizować w nich uroczystości rodzinne o charakterze prywatnym. Ich rozszerzeniem byłyby uroczystości rodzinne z dużą liczbą gości „z zewnątrz”. Centra ekspresji wraz z otaczającym terenem mogłyby stać się miejscem wspólnych uroczystości, jak np. święto osiedla, wspólne pikniki. Uroczystości mogłyby przybrać charakter cykliczny, stwarzając bardziej trwałą więź społeczną pomiędzy mieszkańcami osiedla.

Działalność sal ekspresji musiałaby być w jakiś sposób nadzorowana przez wyspecjalizowanych pracowników animatorów, a najlepiej przez wolontariuszy wybieranych spośród mieszkańców. Czuwaliby oni nad profilem ośrodków i terminarzem rozgrywających się w nich wydarzeń. Praca ośrodka wymagałaby opracowania strategii nie kolidującej jednak z zasadą spontaniczności i dobrowolności.

Wśród mieszkańców osiedli przejawia się często pragnienie urządzania uroczystości bądź imprez połączonych z grillowaniem. Takie spotkania powodują rozchodzenie się zapachów, które przeszkadzają innym lokatorom. Doprowadza to na ogół do konfliktów sąsiedzkich. Rozwiązaniem tego problemu byłoby zaprojektowanie sal (ale również przestrzeni otwartych) wyposażonych w kominki z urządzeniami filtrującymi i neutralizującymi zapachy. Pomieszczenia takie umożliwiłyby grillowanie nawet w dzielnicach typowo miejskich. Mogłyby być wyposażone w elementy kuchni i zmywalni. Sale mogłyby być tożsame z „salami ekspresji” lub być ich częścią.

Pomieszczenia dla hobby powinny być wyciszone akustycznie, podobnie jak „sale ekspresji”. Możliwe byłoby dzięki temu prowadzenie nawet głośnych prac warsztatowych.

Należy rozważyć możliwość stworzenia pomieszczeń dla uprawiania nietypowych hobby lub działalności, której efekty można by zaprezentować szerszej publiczności. Takim hobby mogłaby być na przykład hodowla małych dzikich zwierząt bądź gadów, ptaków (np. w wolierach). Można by również umożliwić działalność większej grupie mieszkańców zainteresowanych wspólnym hobby. Na osiedlu można by na przykład stworzyć warunki dla miłośników astronomii poprzez wygospodarowanie przestrzeni dla ustawienia trochę większego teleskopu - nie mieszczącego się w mieszkaniu.

Wymienionym pomieszczeniom powinny towarzyszyć inne urządzenia, jak np.: ekrany dla graffiti i murali - specjalnie zaprojektowane płaszczyzny i ekrany do malowania graffiti i murali. Graffiti byłoby okresowo przemalowywane. Ważnym elementem mogłyby być tablice elektroniczne, na których można by wyświetlać amatorskie wideo lub po prostu użyteczne dla mieszkańców informacje.

Akustyczna izolacyjność pomieszczeń mogłaby zostać użyta niejako w odwrotnym niż w salach ekspresji kierunku. Dźwiękoszczelność można by wykorzystać do wznoszenia budowli umożliwiających przebywanie w ciszy, odizolowanie się od hałasów i zewnętrznego zgiełku.³ Sale „wyciszenia i kontemplacji” byłyby zatem w pewnym sensie przeciwieństwem, ale i logicznym dopełnieniem sal ekspresji. Należałoby je realizować w wypadku zaistnienia zapotrzebowania na takie pomieszczenia. Ważne jest, by można je było wykorzystywać w sposób elastyczny, nie dopuszczając do opanowania przez jedną funkcję bądź grupę społeczności osiedlowej. Mogłyby spełniać kilka ról. Sale mogłyby służyć potrzebom prozaicznym, wymagającym ciszy - jako niekłępujące czytelnie, pomieszczenia do nauki. Znaleźć schronienie mogłyby w nich jednostki znuzone codziennym zgiełkiem, w jakimś sensie chwilowo zagubione. Ich dźwiękoszczelność i izolacja umożliwiłyby realizowanie potrzeb przebywania w ciszy, medytacji, wyciszenia się, chwilowego oderwania się od otaczającej rzeczywistości. Stwarzałyby atmosferę sprzyjającą głębokim przemyśleniom, której tak naprawdę potrzebuje każdy.

PODSUMOWANIE

Przy projektowaniu, realizacji i działaniu centrum wspólnotowego powinny być przestrzegane zasady:

1. Zasada pragmatyzmu - skupienia się w pierwszym rzędzie na celach możliwych do osiągnięcia.
2. Zasada stopniowania - w miarę zapotrzebowania i możliwości przechodzenie od działań prostszych (jak funkcje ludyczne) do bardziej wyrafinowanych (jak koncerty, wystawy).
3. Zasada elastyczności: w strukturze pomieszczeń i w strukturze działań.
4. Zasada kojarzenia działań przestrzennych i animatorskich.

³ Koncepcja takich przestrzeni została w pewnej mierze zainspirowana koncepcją *miejsc wyciszonych* zaproponowanych przez Janusza Włodarczyka dla szkół w jego książce *Architektura szkoły*, Wyd. Arkady, Warszawa, 1992, s.81.

5. Zasada indywidualnych rozwiązań i całkowitej dobrowolności korzystania z urządzeń wspólnotowych.

6. Zasada stałego monitoringu socjologicznego - jako narzędzia weryfikacji skuteczności centrum wspólnotowego i podtrzymywania działalności.

Proponowana metoda kreacji centrów ekspresji społecznej, oparta na zasadzie twórczego wykorzystania warunków „sąsiedztwa ograniczającego” (w pewnym sensie ich „odwrócenia”) i umożliwieniu „tłumionych” zachowań, mogłaby być jedną z odpowiedzi na nieobecność wspólnot na polskich osiedlach.

LITERATURA

1. Bauman Z. (2006), *Płynna nowoczesność*, Wydawnictwo Literackie, Kraków.
2. Bauman Z. (2008), *Wspólnota. W poszukiwaniu bezpieczeństwa w niepewnym świecie*, Wydawnictwo Literackie, Kraków.
3. Beck U. (2002), *Spółczesność ryzyka. W drodze do innej nowoczesności*, Wyd. Naukowe Scholar, Warszawa.
4. Blumer H. (2007), *Interakcjonizm symboliczny*, Zakład Wydawniczy Nomos, Kraków.
5. Giecwicz J. (2008), *Konserwatywna awangarda. Wiedeńska polityka mieszkaniowa 1920-2005*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa.
6. Borowik I. (2003), *Blokowiska, miejski habitat w oglądzie socjologicznym*, Oficyna Wydawnicza Arboretum, Wrocław.
7. Chmielewski J. M. (2001), *Teoria urbanistyki w projektowaniu i planowaniu miast*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa.
8. Jałowiecki B., Szczepański M.S. (2002), *Miasto i przestrzeń w perspektywie socjologicznej*, Wyd. Naukowe Scholar, Warszawa.
9. Kowicki M. (2003/04), *Współczesna agora. Wybrane problemy kształtowania ośrodków usługowych dla małych społeczności lokalnych*, Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, Kraków.
10. Kryczka P. (1981), *Spółczesność osiedla mieszkaniowego w wielkim mieście. Ideologie i rzeczywistość*, PWN, Warszawa.
11. Włodarczyk J. (1992), *Architektura szkoły*, Wydawnictwo Arkady, Warszawa.

CHARAKTERYSTYKA PRZESTRZENI PRZYRODNICZO-KULTUROWEJ PRZYGRANICZNYCH GMIN PÓŁNOCNO-WSCHODNIEJ POLSKI ORAZ ANALIZA MOŻLIWOŚCI ICH PRZYSZŁEGO ROZWOJU

Halina Łapińska

Wydział Architektury, Politechnika Białostocka, ul. Grunwaldzka 11/15, 15-893 Białystok, SP ECOVAST
E-mail: halap2@interia.pl

CHARACTERISTIC OF NATURAL AND CULTURAL SPACE OF COMMUNITIES SITUATED IN THE BORDERLAND OF NORTH-EASTERN POLAND AIMED FOR ANALYSIS OF POSSIBILITIES OF THEIR FUTURE DEVELOPMENT

Abstract

The border communities of northeastern Poland are significantly poorer than other parts of the country. People live here in much worse conditions. Reason of this situation should be found in long lasting disinvestment of the "Eastern Block". Nowadays, when phenomenon of the globalization and taking over the European standards is observed, this area should be treated carefully.

The purpose of this study is making a characteristic of the natural and cultural features of the communities situated in the border area of north-eastern Poland. Then the analysis of possibilities and ways of future development was done.

Streszczenie

Przygraniczne gminy Polski północno-wschodniej są znacznie uboższe niż pozostała część kraju, mieszkańcom żyje się tu dużo gorzej. Przyczyny takiej sytuacji należy upatrywać w długoletnim niedoinwestowaniu „ściany wschodniej”. Obecnie, gdy w Polsce obserwuje się zjawisko zmierzania w kierunku globalizacji, przejmowania europejskich wzorców i norm postępowania, należałoby postępować na tym obszarze ostrożnie.

Celem opracowania jest charakterystyka występujących na obszarach gmin przygranicznych cech przestrzeni przyrodniczej i kulturowej, a także dokonanie analizy możliwości i kierunków przyszłego rozwoju tych terenów.

Keywords: border communities, area sustainable development, economical activation

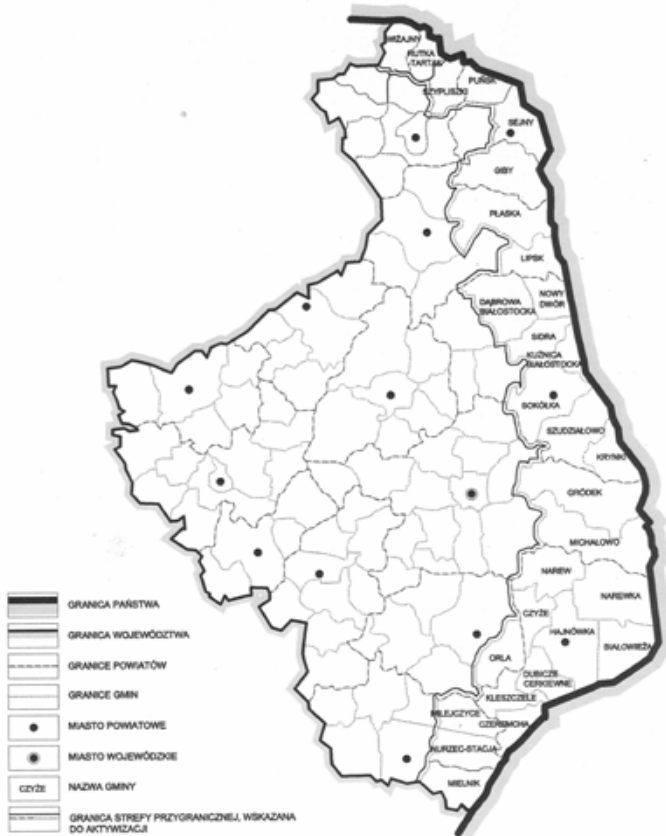
Słowa kluczowe: gminy przygraniczne, zrównoważony rozwój obszarów, aktywizacja gospodarcza

Zrównoważony rozwój obszarów to idea mająca na celu ochronę, zachowanie oraz racjonalne wykorzystanie ich walorów przyrodniczo-krajobrazowych oraz dziedzictwa kulturowego. Zachodzące w całej Europie polityczne i gospodarcze przemiany w sposób znaczący wpływają na zachowanie kształtu przestrzeni regionalnej, w tym także na warunki życia i działalność zamieszkującej tam ludności. Szczególnie jest to czytelne na terytoriach przygranicznych. Aby właściwie rozpoznać powyższą problematykę, konieczne jest prowadzenie szerokiego zakresu badań

obejmujących szczegółowe analizy i oceny wszystkich elementów zagospodarowania przestrzennego. Różne opracowania stawiają sobie za cel ekorozwój lub zrównoważony rozwój obszarów. Jednym z nich jest idea „Zielonych Płuc Polski”, rozszerzona na „Zielone Płuca Europy”, głównym celem której jest ochrona walorów i zasobów przyrodniczych oraz tworzenie podstaw gospodarczych i cywilizacyjnych rozwoju tego obszaru. Autorzy opracowania, określając główne kierunki polityki regionalnej, wyodrębnili między innymi strefę przygraniczną, wskazaną do aktywizacji

cji (ryc.1.). Są to gminy położone wzdłuż wschodniej granicy Polski (ryc.2.), w województwie podlaskim, w powiatach: suwalskim, sejneńskim, augustowskim, sokólskim, białostockim, hajnowskim i siemiatyckim. Mają one różną powierzchnię, kształt granic, w ich skład wchodzi różne jednostki geograficzno-przyrodnicze, ale posiadają jedną wspólną cechę - są zaniedbane gospodarczo i żyje się tu biedniej¹.

Celem niniejszego opracowania jest analiza uwarunkowań i diagnoza stanu istniejącego oraz poszukiwanie możliwości aktywizacji oraz kierunków zagospodarowania przestrzennego tego obszaru. Metoda badań polegała na opisanie cech charakterystycznych poszczególnych gmin oraz wyodrębnienie tych elementów, które mogłyby stać się potencjałem rozwojowym ich obszarów. Analizie poddano występujące na ich obszarach walory i zasoby przestrzeni przyrodniczo-kulturowej.



Ryc. 1. Gminy przygranicznego obszaru Polski północno-wschodniej, wskazane do aktywizacji (wg idei „Zielone Płuca Polski”), będące przedmiotem badań autorki. Opracowanie własne.

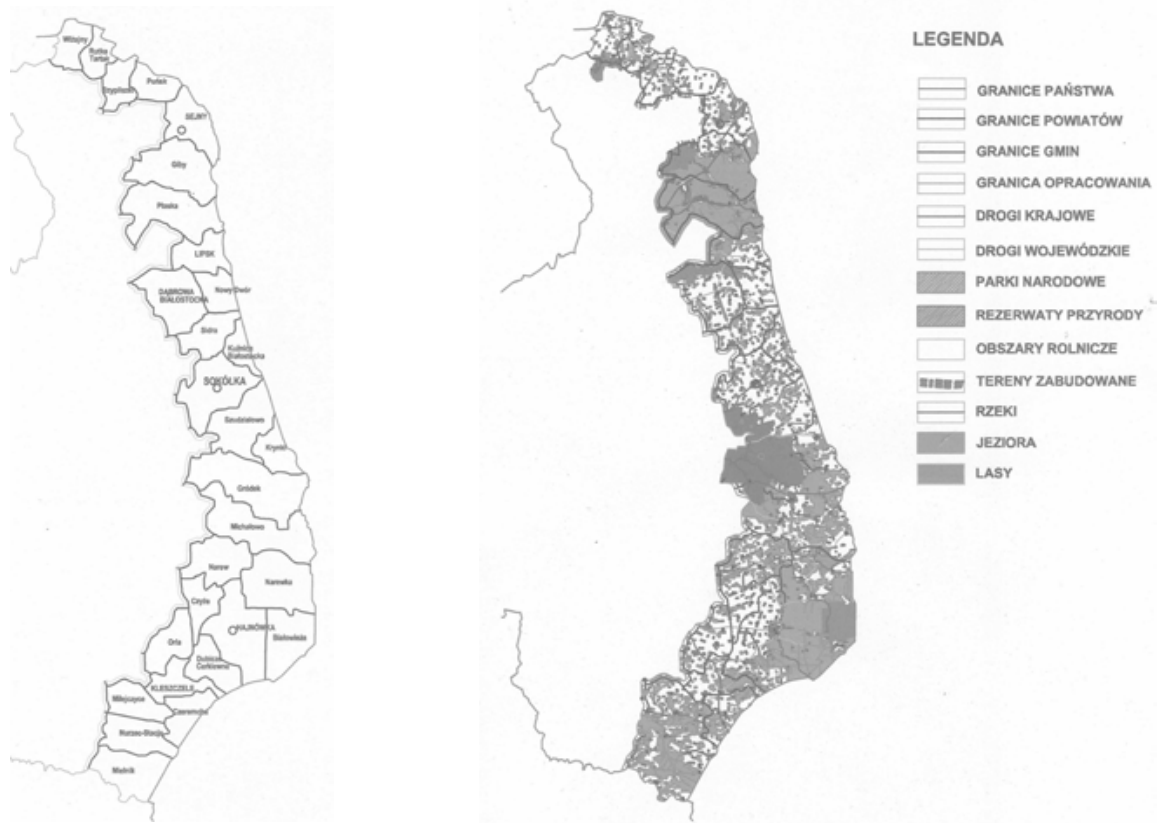
Cechy charakterystyczne badanych gmin to (ryc. 2.):

- a) w zakresie struktury funkcjonalnej zagospodarowania przestrzennego:
 - ok. 90% gmin posiada jako wiodącą funkcję rolniczą o bardzo słabym potencjale,
 - funkcja turystyczna (ok. 50% gmin), zwykle sezonowa, nie była wzbogacana o nową bazę od lat, koncentruje się w tych samych od lat miejscach,
 - funkcja związana z różnymi formami ochrony przyrody (tylko w trzech gminach),
 - przy posiadanym dość wysokim potencjale walorów jest najczęściej wskazywaną drogą aktywizacji gospodarczej;
- b) w zakresie sieci osadniczej:
 - brak dużych miast,
 - rozdrobnienie sieci osadniczej z miastami liczącymi do 10 tys. mieszkańców,
 - przewaga miejscowości do 5 tys. mieszkańców o braku widocznej dynamiki rozwoju,
 - rozproszenie małych wsi, liczących często 100-150 mieszkańców;
- c) w zakresie infrastruktury technicznej:
 - wyjątkowo słabe nasycenie w elementy związane z infrastrukturą, poza jednostkowymi trasami tranzytowymi i przesyłowymi,
 - użytkowanie starych, ukształtowanych historycznie tras kolejowych ponadregionalnych i drogowych o niskim standardzie;
- d) w sferze społecznej:
 - jest to obszar najbardziej zaniedbany, zamieszkały przez najuboższe grupy ludności,
 - jest to obszar najbardziej zróżnicowany etnicznie (mieszkają tu: Litwini, Białorusini, Ukraińcy, Tatarzy); tożsamość kulturowa jest tu największym bogactwem.

Potencjał gmin położonych w przygranicznym rejonie północno-wschodniej Polski to:

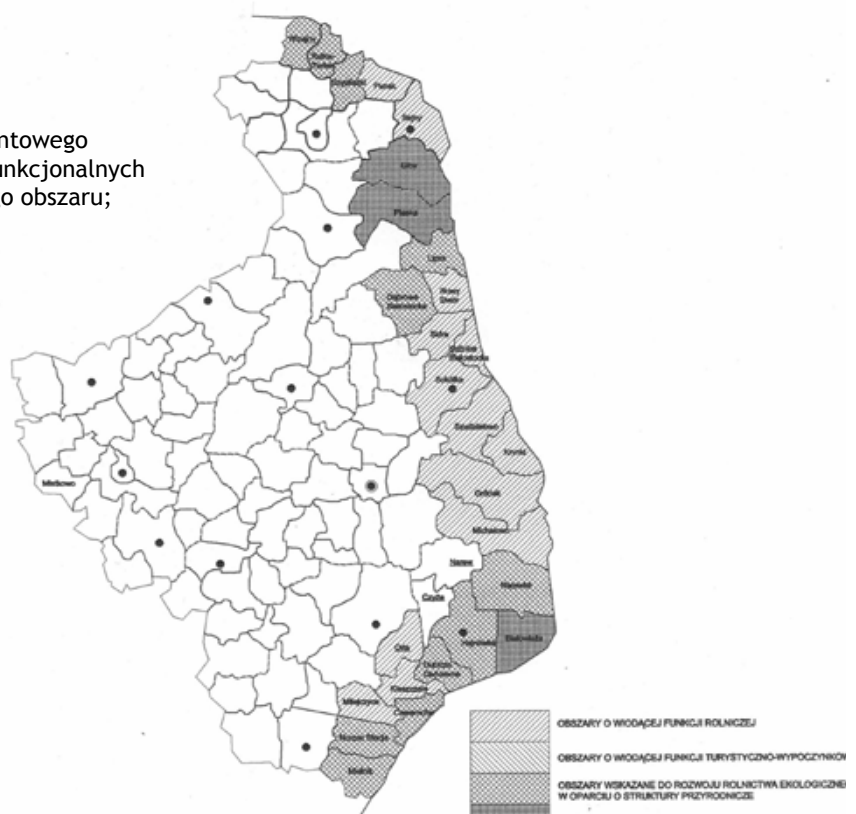
- a) bogate zasoby środowiska przyrodniczego (dobre parametry czystości wód, powietrza i lasów, dobrze funkcjonujące korytarze przyrodnicze);
- b) tradycyjne rolnictwo z rozdrobnioną strukturą obszarową i dobrymi warunkami agroeologicznymi;
- c) różnorodność dziedzictwa kulturowego;
- d) sąsiedztwo innych krajów.

¹ na podstawie danych z Rocznika Statystycznego GUS 2003 oraz 2005



Ryc. 2. Cechy charakterystyczne badanych gmin - struktura funkcjonalna zagospodarowania przestrzennego; opracowanie autorki

Ryc. 3. Zbiorcze zestawienie procentowego udziału poszczególnych obszarów funkcjonalnych w ogólnym obszarze gminy badanego obszaru; opracowanie autorki



Zgodnie z Manifestem SP ECOVAST²:

1. „Specyfika przyrodniczo-krajobrazowa oraz lokalna kulturowa tożsamość najlepiej zachowała się w krajobrazach wiejskich gmin przygranicznych.

2. Integracja europejska przynosi szereg korzyści dla rozwoju państw i regionów; aby równocześnie nie groziło to utratą tożsamości oraz indywidualnych cech obszarów, konieczne jest wypracowanie właściwych dróg postępowania.

3. Konieczne jest opracowanie planów i programów, które będą zawierać równocześnie kierunki przyszłego rozwoju oraz ochronę i zachowanie cennych walorów przyrodniczo-krajobrazowych oraz historyczno-kulturowego dziedzictwa regionów.

4. Takie plany i programy winny być uwzględniane we wszystkich dokumentach planistycznych, wśród których najważniejsze to:

- a) programy ochrony zasobów etniczno-kulturowych (języka, religii, obyczajów, sztuki i rzemiosła),
- b) programy ochrony poszczególnych obiektów, urządzeń i innych elementów zagospodarowania,
- c) programy ochrony i regeneracji jednostek przyrodniczo-krajobrazowych,

d) plany strategiczne oraz poszczególne programy powinny być wspierane finansowo przez miejscowe władze, jak również państwowe i międzynarodowe organizacje.”

WNIOSKI

W celu aktywizacji gospodarczej obszaru należałoby przyjąć następujące kierunki działań:

1) rozwój różnorodnych form korzystania z przyrodniczych terenów chronionych w oparciu o istniejące i projektowane: parki narodowe i krajobrazowe, rezerваты przyrody, obszary chronionego krajobrazu, obszar NATURA 2000 i inne;

2) rozwój różnorodnych form turystyki (ekologicznej, agroturystyki, kwalifikowanej, kulturowej) w oparciu o przyrodniczo-kulturową przestrzeń obszaru;

3) rozwój produkcji zdrowej, bezpiecznej żywności w oparciu o walory i zasoby rolniczej przestrzeni produkcyjnej;

4) stworzenie i kontynuacja działalności baz naukowo-badawczych, szczególnie w oparciu o zasoby kulturowe obszaru, tj. specyficzne, indywidualne, etniczne, cechy tożsamości ludności i ich kultur;

5) nawiązanie ścisłej interdyscyplinarnej współpracy z partnerami z zagranicy.

LITERATURA

1. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego, 2003.
2. Studium diagnostyczne obszaru funkcjonalnego „Zielone Płuca Polski”, środowisko przyrodnicze, infrastruktura techniczna, 2000.
3. Założenia polityki regionalnej obszaru funkcjonalnego „Zielone Płuca Polski”, NFOS, 1991.
4. Europa-Region-Turystyka. Specyfika przestrzeni regionalnej - jej ochrona, zachowanie i rozwój, Materiały II Międzynarodowej Konferencji Naukowej, Wydminy 2005.

² Manifest SP ECOVAST dotyczący ochrony, zachowania i racjonalnego wykorzystania walorów przyrodniczo-krajobrazowych oraz dziedzictwa kulturowego przestrzeni regionalnej, Europa-Region-Turystyka, Materiały II Międzynarodowej Konferencji Naukowej, Wydminy 2005.

JAKOŚĆ ŚRODOWISKA MIESZKANIOWEGO W ASPEKCIE JAKOŚCI ŚRODOWISKA NATURALNEGO NA PRZYKŁADACH EKOOSIEDLI

Beata Majerska-Pałubicka

Wydział Architektury, Politechnika Śląska, ul. Akademicka 7, 44-100 Gliwice
Instytut Architektury, Państwowa Wyższa Szkoła Zawodowa w Nysie, ul. Armii Krajowej 7, 48-300 Nysa
E-mail: beata.majerska-palubicka@polsl.pl

THE QUALITY OF RESIDENTIAL ENVIRONMENT IN ASPECTS OF QUALITY OF NATURAL ENVIRONMENT BASED ON EXAMPLES OF ECO-SETTLEMENT

Abstract

The quality of our life depends on the environment we live in. The relation between build (residential) environment and natural environment is crucial.

According to contemporary knowledge the care for natural environment in all aspects of human activity is important for standards of our life as well as for standards of life of the future generations. In reference to the residential areas it means: optimalization of building technology and exploitation in comparison with comfort of living, recycling of waste and grey water, the reduction of energy consumption, using renewable energy sources as well as reducing the emission of CO₂. Very important is supporting the mental revolution that should lead to environmentally-friendly and ecological changes in life standards.

The aim of the paper is presentation of the examples showing how to introduce the element of sustainable development into residential structures.

Streszczenie

Od tego, w jakim środowisku mieszkamy, zależy jakość naszego życia. Abstrahując od różnych, szeroko pojętych, zagrożeń występujących lub mogących wystąpić w siedliskach ludzkich, istotna wydaje się relacja pomiędzy środowiskiem zbudowanym (mieszkalnym) a środowiskiem naturalnym.

Z poziomu obecnej wiedzy wynika, że nie bez znaczenia dla standardów życia nas samych, jak i następnych pokoleń jest dbałość o środowisko naturalne we wszystkich przejawach aktywności człowieka. Oznacza to: optymalizację technologii wznoszenia budynków i eksploatacji w celu osiągnięcia adekwatnego do założeń komfortu zamieszkiwania; minimalizowanie wydatku energii podczas eksploatacji budynków; ograniczenie emisji zanieczyszczeń (CO₂); wprowadzenie elementów zrównoważonego rozwoju oraz uświadomienie użytkownikom (mieszkańcom) konieczności aktywnego włączenia się we wszystkie działania proekologiczne.

Celem referatu jest prezentacja, na wybranych przykładach, sposobu wprowadzania elementów zrównoważonego rozwoju w jednostkach mieszkalnych.

Keywords: eco-settlement, energy efficiency, reducing of pollutions, quality of environment

Słowa kluczowe: ekoosiedla, efektywność energetyczna, minimalizacja emisji zanieczyszczeń, jakość środowiska

WPROWADZENIE

Tworzenie współczesnego środowiska zbudowanego łączy się z określaniem współzależności pomiędzy: komfortem użytkowania, realizacją pełnego programu zaspokajającego potrzeby użytkownika, kreowaniem obiektów atrakcyjnych dla otoczenia, minimalizacją kosztów inwestycyjnych i eksploatacyjnych oraz optymalizacją energetyczną.

Jak widać, wymagania nowoczesnej „dobrej” architektury sprowadzają się między innymi do stanu równowagi pomiędzy pięcioma głównymi celami projektowymi, które bezpośrednio lub pośrednio wpływają na stopień ingerencji obiektów w naturalne środowisko. Są nimi: program i funkcja, forma, wewnętrzny mikroklimat, koszty oraz efektywność energetyczna. Można dopatrzeć się w tym pewnej ciągłości, wynikającej z triady witruwiańskiej, której filozofią było tworzenie architektury trwałej, celowej i pięknej.

Człowiek jako element przyrody, ale również jednostka społeczna odczuwa potrzebę przynależności - każdy ma jakieś korzenie, skądś pochodzi, dąży do stabilizacji, a również poszukuje przyjaznego miejsca, które powinno dawać poczucie bezpieczeństwa, harmonii i zaspokojenia szeroko pojętych potrzeb. Takie miejsca zazwyczaj kojarzy się z domem, jednostką osiedleńczą lub miastem. Środowisko mieszkaniowe ma dla człowieka ogromne znaczenie, jest z nim nierozdzielnie związany i ulega wraz z nim ciągłemu rozwojowi.

W przeszłości domy i jednostki mieszkalne budowano jako elementy ekosystemu, wykorzystując naturalne surowce, naturalne źródła energii, lokalne źródła wody i pożywienia, co zapewniało samodzielność egzystencji, a dzięki temu możliwość przetrwania. Przykładami są Pueblo Bonito w Nowym Meksyku, Mesa Verde w Colorado, Olynthus w Grecji i wiele innych [5]. Wraz z rozwojem cywilizacji uzależnienie od naturalnego środowiska zmniejszało się. Dzięki coraz wyższemu poziomowi techniki, wiedzy i zamożności, człowiek zerwał więzi łączące go z naturalnym środowiskiem, przez co zachwiał harmonię panującą w naturze. Dążył do ujarznienia przyrody i podporządkowania sobie naturalnego środowiska, kształtując je według własnych wizji, czyniąc w nim nieodwracalne zmiany i degradując je. Obecnie, w dobie kryzysu ekonomicznego i zagrożenia kryzysem klimatycznym, podejmowane są dyskusje i działania upowszechniające świadomość działań proekologicznych we wszystkich dziedzinach życia, również w dziedzinie związanej z twórczością architektoniczną, kształtowaniem zurbanizowanego otoczenia i środowiska mieszkalnego. W dyskusjach tych bierze udział wie-

le organizacji formalnych i nieformalnych, fundacji, towarzystw, a także komisji i organizacji rządowych i międzynarodowych organizacji naukowych. Działania te polegają zarówno na teoretycznych, wybierających w przyszłość rozważaniach, jak również na konkretnych wdrożeniach. Poparte są badaniami interdyscyplinarnych zespołów naukowców oraz działaniami polityków i decydentów. Wymiernym dowodem rosnącej świadomości i odpowiedzialności ekologicznej planistów i architektów są realizowane ekoosiedla, w których minimalizacja ingerencji jednostek mieszkaniowych w naturalne środowisko przeprowadzana jest poprzez stosowanie różnych efektywnych rozwiązań lokalizacyjnych, geometrycznych, funkcjonalno-przestrzennych, materiałowo-konstrukcyjnych oraz technologicznych, umożliwiających racjonalne wykorzystanie konwencjonalnych i niekonwencjonalnych nośników energii. Rozwiązania te nie pozostają bez wpływu na kształtowanie rozwiązań urbanistycznych i formowanie struktury obiektów architektonicznych. Przeprowadzane analizy dowodzą, że atrakcyjne, współczesne jednostki mieszkaniowe, aby stanowić godne miejsca do mieszkania, z zarazem nie zagrażać naturalnemu środowisku, powinny posiadać, oprócz zabudowy mieszkaniowej, miejsca pracy, szkoły, miejsca publicznych spotkań, sportu i rekreacji, a też infrastrukturę techniczną czerpiącą media i energię z lokalnych źródeł, czyli powinny po prostu dążyć do samowystarczalności.

KONCEPCJA NOWEGO ŚRODOWISKA MIESZKANIOWEGO

Współczesne środowisko mieszkaniowe powinno być traktowane jako integralna część ekosystemu środowiska naturalnego. Jednym z kryteriów oceny jego jakości powinna być ocena wpływu na naturalne środowisko, a co się z tym łączy - wpływu na zdrowie mieszkańców. Im mniejsze jest zużycie energii i wykorzystanie odnawialnych jej nośników, tym mniejsza emisja zanieczyszczeń, tym lepsza jakość powietrza i zdrowszy mikroklimat. Toteż koncepcja nowego środowiska mieszkalnego człowieka powinna zmierzać do:

- wprowadzenia elementów zrównoważonego rozwoju, tzn. poszanowania energii we wszelkich działaniach, wykorzystania energii odnawialnej w układach hybrydowych (energii słońca, wiatru, geotermii), pozyskiwania energii przez uprawę i spalanie roślin energetycznych oraz recykling odpadów i wody;
- ograniczenia kosztów realizacyjnych przez ograniczenie zużycia materiałów budowlanych dzięki zastosowaniu optymalnych technologii oraz skrócenie czasu budowy;

- minimalizowanie transportu materiałów budowlanych przez stosowanie materiałów rodzimych;
- ograniczenia kosztów eksploatacyjnych obiektów oraz stosowanie proekologicznych technologii przez pozyskiwanie, magazynowanie i dystrybucję energii;
- zapewnienia adekwatnego do założeń komfortu zamieszkiwania;
- zainteresowania i zdeterminowania użytkowników/mieszkańców do wszelkich działań proekologicznych (edukacja).

Zarówno rozwiązania urbanistyczne, jak i architektoniczne oraz energetyczne powinny być w maksymalny sposób dostosowane do uwarunkowań lokalizacyjnych jednostek mieszkaniowych. W celu ułatwienia podejmowania poprawnych decyzji projektowych przed podjęciem prac koncepcyjnych powinny być analizowane następujące elementy wyjściowe:

- czynniki klimatyczne, nasłonecznienie, róża wiatrów;
- topografia terenu i uwarunkowania krajobrazowe;
- występujące na opracowywanym terenie źródła energii odnawialnej, możliwość i opłacalność ich wykorzystania;
- stopień i rodzaj zurbanizowania i uprzemysłowienia i jako wypadkowa - stopień zanieczyszczenia środowiska;
- wymagane wytyczne, dotyczące między innymi standardu projektowanych budynków.

Odpowiedni dobór rozwiązań lokalizacyjnych, architektoniczno-konstrukcyjnych, funkcjonalno-programowych, technologicznych i energetycznych oraz dostosowanie ich do miejsca i potrzeb wpływa na efektywność energetyczną, redukcję emisji zanieczyszczeń oraz podnosi standard życia. Wpływa też na obniżenie kosztów realizacji i eksploatacji. Prowadzi do rozwiązań atrakcyjnych pod względem ekologicznym i ekonomicznym.

Wymienione argumenty skłaniają do próby tworzenia budynków i siedlisk ludzkich samowystarczalnych pod względem energetycznym, których koszty realizacji nie powinny odbiegać od kosztów budynków konwencjonalnych oraz które mogą stać się rozwiązaniami wzorcowymi.

Przykładem są istniejące oraz realizowane zarówno w Europie, jak i na świecie EKO-Osiedla (ECO Village) o omalże „zerowym” zapotrzebowaniu energetycznym, takie jak: Solar Village (R. Rogers Partnership, 1994) na Majorce; Solar City (N. Foster, Herzog, R. Rogers, 1995) czy Plus Energy Buildings Tanno - Weiz (Buero Kaltenegger 2002-2005) w Austrii, w których dąży się do wprowadzania elementów zrównoważonego rozwoju, tzn.: poszanowania energii we wszelkich działaniach, wykorzystywania energii odnawialnej w hybrydowych rozwiązaniach oraz recyklingu odpadów i szarej wody¹ [2], [6]. Prototypem opisywanych rozwiązań jest osiedle BedZED², którego budowę rozpoczęto w latach 2000-2002 na terenach przemysłowych byłej oczyszczalni ścieków, w małym popularnej ówczesnie dzielnicy Londynu, Beddington [1]. Bodźcem do podjęcia projektu był budynek określony mianem „ZED” Zero Emission Development - opracowany z inicjatywy Unii Europejskiej w 1997, w którym 30% zapotrzebowania energii pokrywają ogniwa słoneczne, a pozostałych 70% - dwie turbiny powietrzne umieszczone w otwartym rdzeniu budynku, jedna nad drugą, na głównym kierunku lokalnej róży wiatrów.

Ze względów ekonomicznych realizacja zamierzenia była etapowa. W i etapie wybudowano 84 budynki o funkcji zróżnicowanej - mieszkanie + miejsce pracy + obsługa medyczna i inne usługi. Komunikacja oparta została na niskoenergetycznych środkach transportu publicznego (specjalna linia tramwajowa). Założono świadomą rezygnację z prywatnych samochodów osobowych na rzecz wypożyczanych na osiedlu. Nazwa osiedla BedZED oznacza zero energii = zero emisji. Zero emisji jest równoznaczne z czystym, pozbawionym zanieczyszczeń środowiskiem naturalnym oraz dobrą kondycją fizyczną i psychiczną mieszkańców. Zrealizowane obiekty architektoniczne przodują w zastosowaniu rozwiązań proekologicznych. Główną ideą osiedla była prostota założenia, prowadząca do maksymalnej wydajności energetycznej budynków i całego siedliska.

Duża skala założenia - docelowo 5 tys. ZED domów - obniżyła koszty realizacji, które w zamierzeniach nie powinny przewyższyć nakładów potrzebnych do realizacji tradycyjnego osiedla. Natomiast wykazywane koszty eksploatacyjne są minimalne.

¹ Szara woda – to zużyta woda, nadająca się po oczyszczeniu do powtórnego wykorzystania. Powstaje podczas kąpieli, zmywania naczyń lub prania. Po wstępnym odfiltrowaniu może być użyta powtórnie, np. w spłuczkach toalet.

² „BedZED nie jest alternatywną architekturą – dzisiaj, jeśli myślimy poważnie o kondycji świata, ekologiczna perspektywa nie jest już alternatywą, ale wyrazem elementarnej odpowiedzialności” – Bill Dunster, autor osiedla BedZED [7].



Ryc. 1. BedZED Beddington Londyn; fot: Paul Miller, Wikipedia

Ponadto przy realizacji osiedla zwrócono uwagę na bezzasadność rozdzielania miejsca zamieszkania od miejsca pracy, handlu, usług itd., czego następstwem zazwyczaj jest rozwój komunikacji, która pochtania uzyskane w budownictwie oszczędności energetyczne i powoduje zwiększoną emisję CO₂. Celowo rozbudowano funkcję siedliska mieszkalnego o usługi podstawowe - miejsca pracy, usługi medyczne, handel itp.

Poprawność energetyczna w budynkach w osiedlu BedZED osiągnięta została przez proste i ogólnie znane założenia:

- energooszczędne kształty budynków, korzystnie zorientowane względem stron świata;
- bardzo wysoka izolacyjność i akumulacyjność przegród budowlanych - ściany zewnętrzne o grubości do 50 cm;
- zastosowanie potrójnych przeszkleń - szyb zespolonych, $U=0,80 \text{ W/m}^2\text{K}$ z powłokami selektywnymi oraz kolektorów słonecznych;
- zastosowanie systemów ochrony przed przegrzaniem w sezonie letnim

w postaci ekspansywnej roślinności pnącej i płożącej;

- zastosowanie podwójnych fasad i transparentnych izolacji z naturalną cyrkulacją powietrza, która wspomaga naturalne przewietrzanie budynków;
- strefowanie pomieszczeń - tworzenie strefy buforowej od północy z pomieszczeń o funkcji usługowej;
- zastosowanie rekuperatorów i odzyskiwanie ciepła z powietrza i wody usuwanych z budynków;
- pozyskiwanie i magazynowanie energii solarnej w oranżeriach ukierunkowanych na południe;
- wyposażenie obiektów w inteligentne instalacje z automatycznym - indywidualnym sterowaniem dla każdego lokalu oraz wysokiej klasy energetycznej urządzenia AGD.

Dbłość o ekosystem w osiedlu przejawia się w pozostawieniu dużych przestrzeni biologicznie czynnych i rekreacyjnych, nasadzeniach roślinności na przegrodach zewnętrznych budynków oraz tworzeniu kanałów ekologicznych dla fauny w celu zapewnienia możliwości przemieszczania się pomiędzy właściwymi sobie środowiskami. Przeprowadzono rozdział komunikacji kołowej od pieszej, tworząc czyste ekologicznie i bezpieczne przestrzenie życiowe.

W rezultacie osiągnięto jednostkę mieszkaniową, w której istnieją korzystne warunki dla życia człowieka, jak też dla istnienia i rozwoju środowiska naturalnego.



Ryc. 2. Zespół mieszkaniowy „Theodor Korner Strasse” Graz. Elewacja południowa z kolektorami. Fot. autora

Parametry BedZED w stosunku do porównywalnego konwencjonalnego osiedla w Wielkiej Brytanii wykazują znaczne ograniczenie zużycia mediów i energii. Badania wykazują, że występuje mniejsze o 57% zużycie ciepłej wody użytkowej, energii elektrycznej o 25% (w tym 11% energii pochodzi z baterii słonecznych), zużycie energii potrzebnej do ogrzewania mieszkań jest mniejsze o 88%, a zużycie wody o 50-60%, zależnie od typu pryszniców[3],[7].



Ryc. 3. Zespół mieszkaniowy „Theodor Korner Strasse” Graz. Widok od strony wnętrza zespołu. Fot. autora.

Zainteresowanie ZEDdomami i nową koncepcją zamieszkiwania jest coraz większe. Planuje się budowę następnych osiedli zarówno w krajach wysoko uprzemysłowionych (Kanada, Anglia) jak i ubogich (Indie, Chiny).

Wcześniejszym przykładem podobnych projektów jest Kurytyba - ponad półtoramilionowe miasto w Brazylii, gdzie również z powodzeniem zrealizowane zostały idee samowystarczalnych jednostek osiedleńczych. Kurytyba jest przykładem konglomeratu środowiska zbudowanego i środowiska naturalnego. Wprowadzono tu publiczny transport, socjalne budownictwo oraz zasadę recyklingu wszelkich odpadów. Transport publiczny, realizowany autobusami o napędzie czystym ekologicznie, obsługuje 78% mieszkańców. Zastosowano wszelkie sposoby ochrony przed hałasem. Wykluczono możliwość budowy metra jako zbyt drastycznej ingerencji w środowisko. Do maksimum zredukowano transport prywatny jako źródło zanieczyszczeń i emisji CO₂. Postawiono na zieleni - sadzenie drzew, realizację trawników, budowę ciągów pieszych prowadzonych w zieleni. Na jednego mieszkańca przypada 52 m² terenów biologicznie czynnych. Jednym z działań jest edukacja ekologicz-

na, której głównym celem jest zaangażowanie mieszkańców we wszelkie akcje zmierzające do przybliżenia miasta ku naturze.

Ciekawym projektem, zrealizowanym na mniejszą skalę, w ramach programu badawczego OPTISOL jest zespół mieszkaniowy „Theodor Korner Strasse” w Graz/Austria[4], zaprojektowany i zrealizowany w bardzo atrakcyjnej dzielnicy miasta z założeniem zaoferowania mieszkańcom zarówno wysokiej jakości mieszkań, jak i środowiska naturalnego otaczającego budynki.

Jednostka obejmuje 58 apartamentów, powierzchniowo przeznaczone na miejsca pracy oraz gastronomię. Budynki posiadają ogrzewanie niskotemperaturowe, wyposażone są w kolektory słoneczne o pow. 245 m² oraz magazyn ciepła o poj. 20 m³. Każdy apartament ma przyporządkowaną adekwatną powierzchnię kolektorów do produkcji energii na własne potrzeby. Nadwyżki energii sprzedawane są do sieci zbiorczej. Dodatkowym źródłem ciepła jest miejska sieć ciepłownicza.

Wysoki standard budynków przejawia się w zastosowaniu miejscowych, naturalnych materiałów o wysokiej jakości oraz przestronnych, funkcjonalnych mieszkań z tarasami lub ogrodami na dachach budynków i pozostawieniem dużej powierzchni terenów biologicznie czynnych w obrębie jednostki. Dodatkową atrakcją są wspaniałe widoki na pobliskie góry i naturalny krajobraz.



Ryc. 4. Zespół mieszkaniowy „Theodor Korner Strasse” Graz. Widok ogrodów na dachu. Fot. autora.

PODSUMOWANIE

W dobie znacznego rozwoju różnorodnych technologii, przemysłu, komunikacji oraz innych dziedzin związanych z emisją zanieczyszczeń coraz wyraźniej daje o sobie znać zagrożenie zdrowia ludzi. W siedliskach ludzkich, gdzie występuje znaczne zanieczyszczenie i degradacja otoczenia, na które nakładają się oddziaływania związane z codziennym stresem, pośpiechem, nerwowym trybem życia, wysokim stopniem zurbanizowania, zagęszczeniem zabudowy, patologiami społecznymi itd., powstają warunki o negatywnym wpływie na zdrowie oraz standard życia.

Sprawą bardzo istotną jest podejmowanie działań, na różnych płaszczyznach, mających na celu zredukowanie wspomnianych zagrożeń cywilizacyjnych. Istnieje konieczność dokonywania zmian nie tylko w zakresie stosowanych w przemyśle technologii, rozwoju budownictwa, komunikacji, pozyskiwaniu energii itp., lecz również przeprowadzenia mentalnej rewolucji prowadzącej do zmian standardów życia w zgodzie ze środowiskiem naturalnym. Tym bardziej, że z powodu nieświadomości i braku zaangażowania w działania energooszczędne użytkowników symulacje komputerowe i dane wyjściowe dotyczące ograniczenia zużycia energii w energooszczędnych obiektach przeprowadzane na etapie projektowania niekorzystnie różnią się od pomiarów w fazie użytkowania obiektów. Z tego wynika, że konieczne jest rozbudzenie w społeczeństwie proekologicznej świadomości, a także stosowanie nacisku finansowego, ponieważ sterowanie instalacjami w budynkach zależy bezpośrednio od użytkowników.

Decyzje podejmowane na etapie koncepcji projektowych w dużym stopniu wpływają zarówno na jakość środowiska mieszkalnego, jak i naturalnego. To też proces projektowy, mający na celu opracowanie optymalnego rozwiązania projektowego uwzględniającego współczesne potrzeby: funkcjonalne, techniczne, materiałowe, ekologiczne, energetyczne, wymaga uczestnictwa interdyscyplinarnego zespołu ekspertów. Umożliwia to wprowadzenie takich rozwiązań, jak:

- optymalizacja technologii wydobycia surowców, produkcji materiałów budowlanych i wznoszenia budynków;
- optymalizacja eksploatacji budynków;
- osiągnięcie optymalnego do założeń komfortu użytkowania/ zamieszkiwania;
- minimalizacja zużycia energii w trakcie eksploatacji;
- ograniczenie emisji zanieczyszczeń;
- wykorzystanie miejscowych nośników energii odnawialnej;
- zapewnienie determinacji użytkowników;
- a również:
- uwzględnienie warunków ekonomicznych, społecznych i kulturowych.

Nie bez znaczenia jest wpływ omawianych rozwiązań na strukturę jednostek i budynków mieszkalnych. Należy tu wrócić do wspomnianego na wstępie zagadnienia równowagi pomiędzy poszczególnymi rozwiązaniami przy założeniu: „dobre” środowisko mieszkaniowe = „dobra” architektura = zrównoważony rozwój = wyzwanie XXI wieku.

LITERATURA

1. Dunster B. (2005), *Zero Energy Standards*, [w:] *The Green Building Bible* Green Building Press, Llandysul.
2. Herzog T. (1998), *Solar energy in architecture and urban planning*, Prestel.
3. Kołakowski M.M. (2007), *Powstrzymać Faetona*, „Architektura & Biznes”, nr 9, s. 38-43.
4. OPTISOL-AEE INTEC research projekt, Graz 2008.
5. Walker H.V. (1979), *Energy Conservation, Design Resorce Handbook*, The Royal Architectural Institute of Canada, Ottawa.
6. Zawidzki M. (2004), *Ekoosiedla jako rozproszone ośrodki rozwoju energetyki słonecznej w budownictwie*, „Polska Energetyka Słoneczna”, nr 1, s. 8-12.
7. www. BedZED Beddington.

JAKOŚĆ ŚRODOWISKA MIESZKANIOWEGO W ŚWIETLE REALIZACJI ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ WROCŁAWIA PO 2004 ROKU

Marcin Michalski

Wydział Architektury, Politechnika Wrocławska, ul. B. Prusa 53/55, 50-317 Wrocław
E-mail: marcin.michalski.arch@pwr.wroc.pl

QUALITY OF HOUSING DEVELOPMENT BASED ON RESIDENTIAL COMPLEXES IN WROCŁAW AFTER 2004

Abstract

Increasing investments in housing development, easy flow of goods, services, capital and people observed after 2004 (when Polish market was open after accession to European Union), hope for better housing environment and living conditions has appeared. Large number of flats that was given to usage as much as forecasting future increase is a signal of distinct changes in housing sector. The number of investments and rapid growth of competitiveness in housing development offers force number of investors to create more attractive investments, so they can increase demands and surpass concurrency.

This paper presents state of housing development and its quality level of offered infestations that was based on few examples of buildings and buildings complex of residential. Furthermore analysis of architectural-urban planning parameters of investments was confronted with current law, creates a field for further consideration about changes that was done in housing development environment - the actual and surface one.

Streszczenie

Wzrost inwestycji w budownictwie mieszkaniowym, swobodny przepływ towarów, usług, kapitału i ludzi, obserwowany po 2004 (kiedy w związku z przystąpieniem Polski do struktur Unii Europejskiej nastąpiło otwarcie rynku), dawał nadzieję na zmiany ku polepszeniu środowiska mieszkaniowego (warunków życiowych człowieka). Według statystyk, znaczna liczba mieszkań, jaka od tego czasu została oddana do użytkowania (jak również ich prognozowany wzrost w przyszłości), sygnalizuje wyraźne zmiany w sektorze mieszkaniowym. Mnogość inwestycji i wzrost konkurencyjności wśród ofert na rynku mieszkaniowym zmusiły bowiem część inwestorów, liczących na lepszy popyt i zdystansowanie konkurencji, do uatrakcyjnienia swoich inwestycji.

Artykuł opracowano na podstawie przeanalizowanych przykładów zrealizowanych budynków i zespołów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej Wrocławia. Przedstawia on oferowaną przez najnowsze inwestycje jakość i stan środowiska mieszkaniowego. Ponadto dokonano analizy parametrów architektoniczno-urbanistycznych inwestycji. Pozwoliło to na podjęcie rozważań co do zmian, jakie zaszły w jakości środowiska mieszkaniowego - tych faktycznych i tych pozornych.

Keywords: housing estate, urban planning of housing estate, habitat

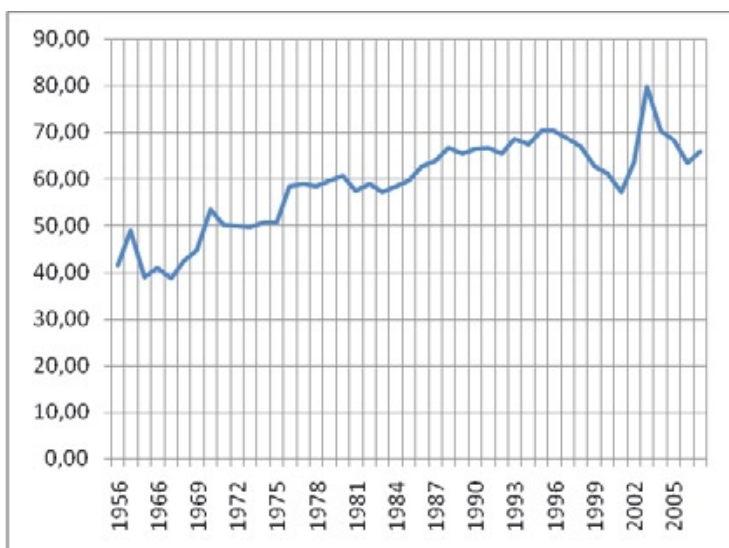
Słowa kluczowe: zabudowa mieszkaniowa, urbanistyka osiedli, środowisko mieszkaniowe

WPROWADZENIE

Celem opracowania jest przedstawienie zarysu analizy współcześnie realizowanej wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej Wrocławia w świetle realizacji ostatnich kilkudziesięciu lat, a szczególnie w sytuacji, w jakiej od roku 2004 kształtuje się rynek mieszkaniowy.

Wstąpienie Polski do Unii Europejskiej zakończyło etap własnego (wewnętrznego) kształtowania rynku nieruchomości. Rozpoczął się nowy okres, w którym rynek ten kształtuje się w warunkach europejskiego rynku nieruchomości.

Po roku 2004 wzrosło zainteresowanie inwestorów, a zagraniczny kapitał zasilł rynek rodzimy. Stopniowo wzmacniała się konkurencyjność na rynku nieruchomości, ceny mieszkań szybowaty w górę,



Ryc. 1. Średnia powierzchnia mieszkania w latach 1956-2007 we Wrocławiu. Oprac. autor na podstawie danych Urzędu Statystycznego we Wrocławiu

a w ślad za tym również oczekiwania społeczeństwa co do standardu życia stawały się coraz bardziej wymagające.

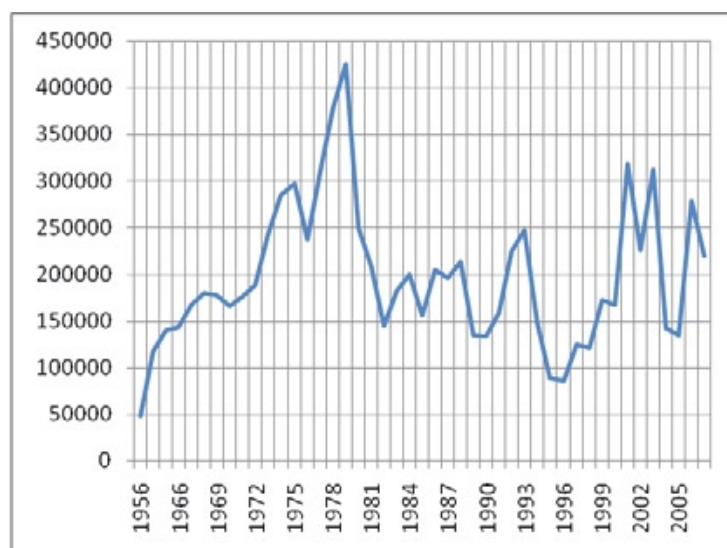
Dotychczasowy standard mieszkalnictwa w sferze architektoniczno-urbanistycznej pozostawiał wiele do życzenia, tym bardziej iż niewiele, wydawać by się mogło, zmieniło się w porównaniu z osiedlami powstającymi 30-40 lat wcześniej. Jednak nowe warunki sprawiły, iż zmiany wydały się nieuniknione. Popyt na rynku nieruchomości, konkurencyjność, wyższe ceny, a co za tym idzie - wyższe oczekiwania klientów sprawiły, iż mieszkalnictwo być może zaczyna dążyć ku wyższym standardom.

W ostatnim czasie zauważyć można nowe tendencje w kształtowaniu zespołów mieszkaniowych - powstające osiedla nie tworzą tylko zwartej zabudowy z dominującą komunikacją i szczątkową przestrzenią zieloną - coraz częściej powstają przestrzenie zielone, rekreacyjne, do dyspozycji mieszkańców, nierzadko powiązane z systemem zieleni miejskiej czy przestrzeniami publicznymi (rekreacją, usługami). Lokalizacja i relacje z otoczeniem stanowią bowiem o atrakcyjności inwestycji, a co ważniejsze dla inwestora - o popycie.

Rywalizacja na rynku nieruchomości wymusiła wzrost standardów dotychczas realizowanych inwestycji. Inwestorzy, chcąc przyciągnąć klientów, nie tylko starają się podnieść standardy jakościowe mieszkań, ale również wzbogacić ofertę w zakresie programowo-funkcyjnym. Wśród powstających osiedli mieszkaniowych zauważyć można większą staranność inwestorów w doborze ich lokalizacji, a także uzupełnianie zabudowy o funkcje, które mają zaspokoić oczekiwania mieszkańców - np. osiedla z basenem, salami sportowo-rekreacyjnymi, parkiem osiedlowym. Jednak na razie są to nieliczne przypadki, które być może w najbliższej przyszłości wyznaczą nowe standardy w budownictwie mieszkaniowym.

1. SYTUACJA RYNKU MIESZKANIOWEGO

Przeważająca liczba mieszkań we Wrocławiu pochodzi z lat, kiedy na dużą skalę budowano w technologii tzw. wielkiej płyty - głównie zaś w latach



Ryc. 2. Mieszkania wg powierzchni użytkowej oddanej do użytku we Wrocławiu w latach 1956-2008. Oprac. autor na podstawie danych Urzędu Statystycznego we Wrocławiu

70-tych. Mieszkania te finansowane były przez państwo. Średnia ilość mieszkań oddawanych do użytku przed 1990 rokiem szacowana jest na 3848 mieszkań rocznie, zaś po 1990 roku - „jedynie” 2776.¹ Standard owych mieszkań budowanych kilkadziesiąt lat wstecz pozostawiał wiele do życzenia zarówno co do standardu budowlanego, jak i użytkowego - np. średnia powierzchnia mieszkania wynosiła od 39 (w połowie lat 50-tych) do 66 m² (pod koniec lat 80-tych), zaś średnia dla całego wspomnianego okresu to 53,5 m². Natomiast średnia dla mieszkań wybudowanych po 1990 roku wynosi 66,8 m².

Po przeobrażeniu ustrojowym i gospodarczym roku 1989 rynek mieszkaniowy otworzył się na realizacje w szerszym zakresie, niż to było dotychczas. Mimo iż początkowo struktura inwestorów w owym czasie była niewiele zróżnicowana, powoli dzięki zróżnicowaniu kapitału inwestycyjnego, a tym samym kształtującej się konkurencyjności w przeciągu 10 lat wybudowano do roku 2000 - 20 419 mieszkań.

Z początkiem lat 90-tych dominowało budownictwo mieszkaniowe społeczne (szacuje się udział mieszkań spółdzielczych do 2000 roku na 43%)². W 1995 roku wśród 1 263 mieszkań oddanych do użytku liczby w zależności od struktury inwestorskiej przed-

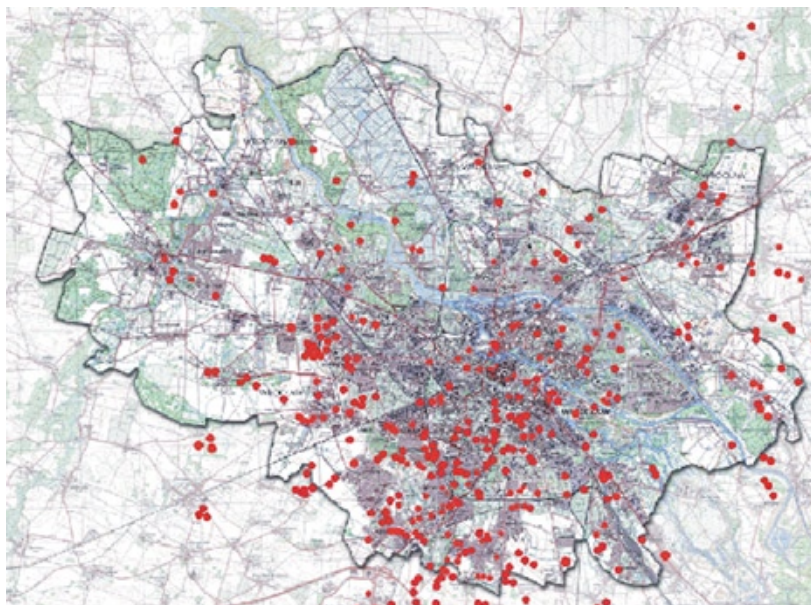
stawiały się następująco: mieszkania spółdzielcze - 943, komunalne - 100, zakładowe - 55, zaś reprezentowane przez prywatny kapitał - 165. Proporcje zaczęły zmieniać się z roku na rok, aż w roku 2004 uzyskały następujące wielkości: mieszkania spółdzielcze - 487, komunalne - 0, zakładowe - 25, społeczne czynszowe TBS - 364, reprezentowane przez prywatny kapitał - 1145.

Mimo względnie stabilnej liczby mieszkańców Wrocławia (nieznacznie ujemny wskaźnik przyrostu) i wciąż budowanych nowych mieszkań, rynek mieszkaniowy ciągle odczuwał zapotrzebowanie, zaś popyt znacznie przewyższał podaż.

Zainteresowanie inwestorów i związany z tym rozwój inwestycji mieszkaniowych po roku 2004 zaowocował znacznym przyrostem mieszkań oddanych do użytku.

W 2004 oddano do użytku 2021 mieszkań, w 2006 - 4379, a w 2007 roku - 3237, zaś kolejne lata, według analityków, sugerują wzrost ilości oddawanych mieszkań nawet do 5, 5 tysiąca rocznie³.

Wśród oferty na rynku mieszkań rozwija się rynek mieszkań o podwyższonym standardzie, których procentowy udział w rynku mieszkaniowym szacuje się na 10% (III kwartał 2007)⁴.



Ryc. 3. Wrocław - inwestycje mieszkaniowe realizowane w latach 2004 -2007/2008.
Oprac. autor na podst. Rynek nieruchomości, wyd. MAK

¹ Oprac. autora na podstawie danych GUS-u.

² Na podstawie publikacji „Wrocław u progu II tysiąclecia. Raport o mieście”, Wrocław 2002.

³ Według analityków rynku nieruchomości www.dom.gazeta.pl/nieruchomosci/1,73497,4693517.html?as=8&ias=8.

⁴ Według portalu www.dom.gazeta.pl/nieruchomosci/1,73497,4693517.html?as=8&ias=8.

2. WYBRANE REALIZACJE I ICH CHARAKTERYSTYKA

Wśród realizowanych w ostatnim 4-leciu zespołów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy wymienić osiedle pod nazwą „Zielona Wyspa”⁵ zlokalizowane w południowej części Wrocławia w dzielnicy Krzyki.

Zespół składa się z 4 budynków mieszczących 248 mieszkań. Powierzchnia zabudowy stanowi oko-

ło 30% powierzchni inwestycji, tyle samo stanowią tereny zielone. „Zielona Wyspa” to obszar zamknięty (wygradzony, jak większość z analizowanych przykładów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej), dający rzekome poczucie bezpieczeństwa. W pobliżu znajdują się centra usługowo-handlowe (park wodny, CH Ferio Gaj), a także zespół obiektów uczelnianych i obiektów służby zdrowia Akademii Medycznej).

Podstawowe parametry charakteryzujące zespół mieszkaniowy „Zielona Wyspa”:

Powierzchnia terenu inwestycji	11 888,0 m ²	100%
Powierzchnia zabudowy	3 649,6 m ²	30,70%
Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy	0,307	

Powierzchnia terenów zielonych		3 666 m ²	30,84 %
Tereny utwardzone:			
drogi, komunikacja kołowa, piesza, parkingi		4 572,4 m ²	38,46 %
Liczba budynków:	4	Liczba kondygnacji	6+1
Liczba mieszkań:	248		
Typy mieszkań:			
	liczba	pow. w m ²	udział [%]
1- pokojowe	36	od 29 do 35	14,5
2 – pokojowe	91	40-50	36,7
3 – pokojowe	115	do 60	46,4
4 – pokojowe	6	60-100	2,4
Liczba miejsc postojowych:			
(ogółem)	249	-	100%
stałych (garaże podziemne)	148	-	59,4
czasowych (na powierzchni terenu)	101	-	40,6

Kolejnym przykładem jest „Osiedle Parkowe-Krzyki” przy ul. Semaforowej na wrocławskim Brochowie⁶. Osiedle zlokalizowano w obszarach peryferyjnych miasta w pobliżu Parku Brochowskiego, którego to lokalizacja ma sprzyjać atrakcyjności osie-

dla. Blisko 40% obszaru osiedla zajmują tereny zielone łącznie ze zorganizowanym placem zabaw, zaś tylko 25% terenu to powierzchnia zabudowana - taki stan rzeczy wynika z określonych wytycznych projektowych zawartych w warunkach zabudowy wydanych

⁵ Opracowano na podstawie materiałów udostępnionych na mocy porozumienia autora z deweloperem, tj. Archicom sp. z o.o.

⁶ Opracowano na podstawie materiałów udostępnionych przez inwestora na stronie internetowej www.descont.pl.

dla tej inwestycji. W 11-budynkowym zespole mieszkaniowym znajduje się 255 mieszkań, z których 33% stanowią mieszkania 2-pokojowe, w dalszej kolejności mieszkania 3-pokojowe stanowiące 26% wszystkich mieszkań. W 2 budynkach w obrębie parteru zlo-

kalizowane są lokale usługowe, które mają zapewnić mieszkańcom możliwość zaspokojenia podstawowych potrzeb konsumpcyjnych.

Podstawowe parametry charakteryzujące zespół mieszkaniowy:

Pow. terenu inwestycji (3,1 ha)	31 390,96 m ²	100,00%
Powierzchnia zabudowy	7 960,00 m ²	25,36%
Powierzchnia terenów zielonych	12 570,96 m ²	40,05%
Tereny utwardzone:		
drogi, komunikacja kołowa	6 800 m ²	21,66%
ciągi piesze	4 060 m ²	12,93%

Lokale usługowe:	12 lokali	592,15 m ² pow. użytkowej	
Liczba budynków:	11		
Liczba kondygnacji	3+		
Liczba mieszkań:	255	100%	
Typy mieszkań:			
	Liczba	powierzchnia w m ²	Udział [%]
1-pokojowe	53	33-41	20,8
2-pokojowe	86	43-58	33,8
3-pokojowe	68	67-98	26,7
4-pokojowe	48	84-136	18,8
Liczba miejsc postojowych: (ogółem)			
stałych (garaże podziemne)	189		61
czasowych (na powierzchni terenu)	121		39

Z analizowanych przykładów, wśród których znalazły się wyżej przedstawione wynika, iż mimo coraz większej troski o architekturę i zagospodarowanie obszaru mieszkaniowego, której celem jest wizualne uatrakcyjnienie zespołu mieszkaniowego, zauważalna jest tendencja spadkowa co do średniej powierzchni użytkowej mieszkania, jak również co do ilości mieszkań wielopokojowych, a tym samym stwierdzić należy, iż komfort mieszkania ulega pogorszeniu.

Nastawienie klientów na małe i średnie mieszkania wynika ze wzrostu cen mieszkań, które w przeciągu ostatnich 3 lat wzrosły ponad dwukrotnie, zaś

- według analityków rynku⁷ - średnia krajowa pensja wystarcza na 0,36 m² mieszkania.

Niepokojącym zjawiskiem wśród realizowanych zespołów zabudowy mieszkaniowej jest ich zamykanie i wydzielenie z przestrzeni miasta; wyjątkowo nie dotyczy to pojedynczych budynków, tzw. plomb lub uzupełnień w zabudowie blokowskiej. Standardem jest lokalizacja parkingu w podziemiu budynku (przynajmniej 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie). Dostęp do usług w realizowanych zespołach z reguły bywa ograniczony do podstawowych usług lokalizowanych w przyziemiu. Choć zrealizowane są również zespoły mieszkaniowe,

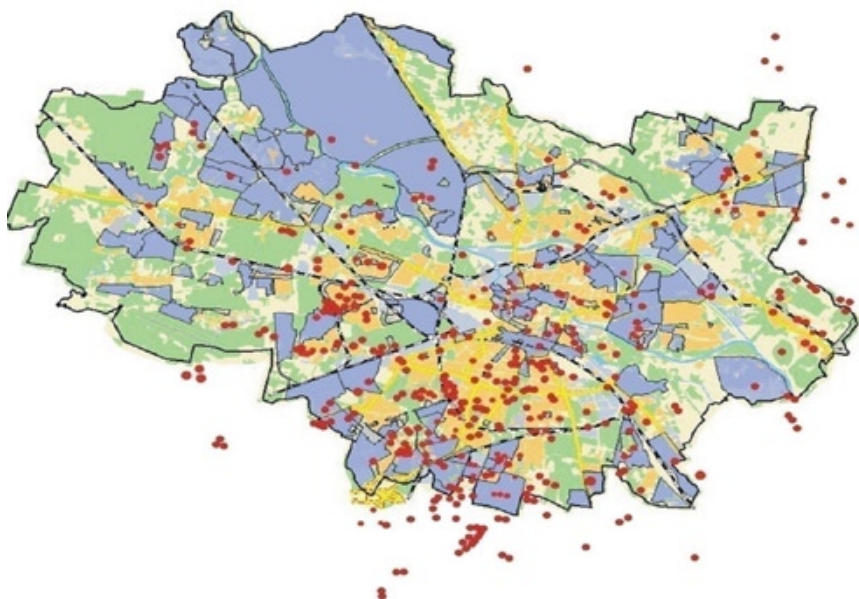
⁷ Na podstawie Gazeta DOM (<http://dom.gazeta.pl/nieruchomosci/1,73497,4748511.html>).

które posiadają fitness, basen, restaurację/klub, jednak tego typu zabudowa mieszkaniowa kierowana jest do bardziej zasobnych finansowo mieszkańców.

3. LOKALIZACJA (ZABUDOWY WIELORODZINNEJ) I JEJ DETERMINANTY

Dotychczas pozostające w nieużytku tereny miejskie, szczególnie w obszarze centrum, znalazły inwestorów gotowych zainwestować niemałe pieniądze, zwłaszcza iż realizacje w bliskim sąsiedztwie Starego Miasta odznaczają się wysoką ceną (nie zawsze wysokim standardem), zaś koszty realizacji poza ceną gruntu nie różnią się od innych inwestycji o mniej prestiżowej lokalizacji.

W ciągu ostatnich 3 lat przybyło ponad 300 ha⁸ terenów, których użytkowanie klasyfikowane jest do terenów mieszkaniowych⁹. Dla porównania - przed rokiem 2005 w tym samym przedziale czasowym przyrost obszarów mieszkaniowych wyniósł zaledwie ok. 65 ha. Stwierdzić można, iż rozwój miasta i przyrost terenów mieszkaniowych w świetle zmiany kierunków wykorzystywania przestrzeni miasta nastąpił w dotychczas niespotykanej skali.



Ryc. 4. Lokalizacja inwestycji mieszkaniowych a uchwalone MPZP - stan na 2008, Oprac. na podstawie www.wroclaw.pl i Rynku Nieruchomości

Obserwując mapę lokalizacji inwestycji mieszkaniowych na przestrzeni ostatnich lat, należy zauważyć, iż znaczna część realizacji lokalizowana jest w południowej i południowo-zachodniej części miasta. Ten stan rzeczy tłumaczyć można z jednej strony prestiżem miejsca, jak np. dzielnica Krzyki (południe miasta) uchodząca za najbardziej atrakcyjną, a tym samym najdroższą, z drugiej zaś strony powstającymi w tych obszarach inwestycjami związanymi z lokalizacją centrów handlowych, parku technologicznego, nowych firm, a co istotne, z nowymi miejscami pracy.

Zaskakującym zjawiskiem jest fakt, iż porównując mapę inwestycji mieszkaniowych z obszarami, gdzie obowiązują miejscowe plany, tereny te w znacznej części nie pokrywają się. Niepokojącym wydaje się takie zjawisko z punktu widzenia planowania miasta, gdyż zabiegi urbanistów o uporządkowanie tkanki miejskiej pozostają bezcelowe, a inwestorzy wolą budować na terenach wolnych od restrykcji planistycznych. Uzyskane w drodze warunków zabudowy wytyczne do realizacji inwestycji są bliższe oczekiwaniom inwestora niż sztywne i nie podlegające dyskusji zapisy planów miejscowych. Z jednej strony, miasto stara się stworzyć warunki dla możliwości inwestowania, tworząc plany miejscowe, z drugiej zaś, inwestor wybiera to rozwiązanie, które jest dla niego finansowo(?) bardziej opłacalne. Plany miejscowe są bowiem jedynym narzędziem w miejskim planowaniu, które zobowiązuje inwestora do realizacji celów polityki przestrzennej miasta - w tym również uporządkowania struktury przestrzennej i humanizacji środowiska mieszkaniowego. Inwestorzy bowiem, patrząc przez pryzmat korzyści finansowych, z punktu widzenia humanizacji środowiska mieszkaniowego, nie realizują więcej, niż wymusza na nich prawo.

Nierzadko powstające inwestycje są z punktu widzenia użytkownika przez mieszkańców uciążliwe, gdyż zdarza się, iż droga publiczna ogólnodostępna nie istnieje bądź nie jest w stanie przejąć ruchu z powstałych

⁸ Na podstawie danych Wydziału Geodezji Urzędu Marszałkowskiego Województwa Dolnośląskiego.

⁹ Zgodnie z definicją przyjętą w załączniku nr 6 do Dziennika Ustaw nr 38 poz. 454 z dn. 29 marca 2001, która mówi: Do terenów mieszkaniowych zalicza się grunty niewykorzystywane do produkcji rolniczej i leśnej, zajęte pod budynki mieszkalne, urządzenia funkcjonalnie związane z budynkami mieszkalnymi (podwórza, dojazdy, przejścia, przydomowe place gier i zabaw itp.), a także ogródki przydomowe.

osiedli. Powoduje to zachwianie polityki przestrzennej miasta, gdyż wraz z polityką przestrzenną skoordynowane są inwestycje miejskie, takie jak budowy czy remonty dróg, infrastruktury itd. W przypadku punktowo rozwijających się osiedli mieszkaniowych trudno jest im zapewnić poprawne funkcjonowanie, zarówno ze strony infrastruktury drogowej, technicznej, obsługi komunikacyjnej, jak i z punktu widzenia zaspokajania podstawowych potrzeb mieszkańców (dostęp do usług, kultury i rozrywki).

PODSUMOWANIE

Otwarcie polskiego rynku, wraz ze wstąpieniem do Unii Europejskiej, na swobodną wymianę i przepływ towarów, usług, kapitału i osób w obu kierunkach wzbudziło w sektorze nieruchomości widoczne ożywienie.

Okazuje się jednak, iż nie zawsze właściwe z punktu widzenia polityki przestrzennej działanie zbieżne jest z oczekiwaniami inwestorów. Przykładem jest rozbieżność pomiędzy lokalizacją nowych inwestycji a terenami, co do których władze przygotowały już plany miejscowe, aby sukcesywnie zagospodarowywać przestrzeń miasta zgodnie z kierunkami przyjętej polityki przestrzennej. Wydawać by się mogło, iż tereny te powinny być potencjalnie atrakcyjniejsze dla inwestorów, jednak w rzeczywistości okazuje się, że jest wręcz odwrotnie. Tereny, jak dotąd nieobjęte planami miejscowymi, wydają się bardziej rozchwytywane przez inwestorów, świadomie bądź nieświadomie.

Mimo rozwoju rynku mieszkaniowego we Wrocławiu, zróżnicowania i wzrostu liczby inwestorów, w gruncie rzeczy rynek mieszkaniowy co do standardu oferowanych mieszkań nie uległ aż tak bardzo oczekiwanej zmianie. Zmianie natomiast uległa cena, która, póki co, nie ma odzwierciedlenia w jakości oddawanych mieszkań, wyłączając mieszkania z wyższej klasy, tzw. apartamenty. Średnia powierzchnia użytkowa mieszkań uległa zmniejszeniu, co pogarsza dodatkowo standard życia. Dotychczas oferowany program funkcjonalno-przestrzenny terenów mieszkaniowych praktycznie nie ulega zmianie, jedynie pojedyncze przypadki realizacji sugerują, iż powoli zaczynają następować zmiany na lepsze także i w tym kierunku. Część inwestorów, aby zdobyć klienta, kusi go przy zakupie mieszkania umeblowaniem, samochodem bądź ubezpieczeniem w ramach tzw. „bonusa”, inni - idąc dalej - oferują mieszkania w atrakcyjnym osiedlu, gdzie potencjalny klient ma nie tylko możliwość

zrobienia zakupów, ale także skorzystania z osiedlowej rozrywki w postaci kawiarni, klubów, siłowni czy basenu; pojawiają się również osiedla, które posiadają na przykład przedszkole - wszystko to dostępne jest dla przeciętnego nabywcy.

Okazuje się zatem, iż wzrost inwestycji mieszkaniowych, a tym samym liczba oddawanych mieszkań wymusza na inwestorach różne decyzje, byle by tylko ceny oferowanych mieszkań nie spadły, stwarzając realne zagrożenie dla zysku inwestora. Inwestorom zależy przecież na utrzymywaniu i tak wysokich w porównaniu z zarobkami cen mieszkań, a ich wzrost, nawet przy dodatkowym nakładzie na urozmaicenie oferty budową osiedlowego basenu, przynosi inwestorowi korzyść, bowiem popyt na mieszkania jest wciąż sprawą aktualną. Zgodnie z oczekiwaniami w oparciu o liczbę mieszkań na, które wydano pozwolenia na budowę, spodziewać się należy większej liczby mieszkań oddanych do użytku. Aby inwestorzy nie dopuścili do spadku cen, muszą zaoferować klientom atrakcyjniejsze oferty nie tylko co do wykończenia mieszkań, ale być może również co do lokalizacji i zapewnienia klientowi i jego rodzinie atrakcji (przestrzeni życiowej) w bliskim sąsiedztwie mieszkania.

LITERATURA

1. Dąbrowska-Milewska G. (2005), *Wielorodzinna architektura mieszkaniowa Białegostoku - 1990-2004*, Białystok.
2. Gronostajska B. (2007), *Kreacja i modernizacja przestrzeni mieszkalnej*, Oficyna Wydawnicza PWR, Wrocław.
3. Kałkowski L. (2007), *Polski Rynek Nieruchomości - bilans otwarcia po wejściu Polski do Unii Europejskiej*, Instytut Rozwoju Miast, Kraków.
4. (2000) STATYSTYKA Wrocławia w latach 1945-1999, Urząd Statystyczny we Wrocławiu, Wrocław.
5. *Rocznik Statystyczny Wrocławia: 2006, 2004, 2002, 2000, 1998, 1996, 1994, 1992*, Urząd Statystyczny we Wrocławiu, Wrocław.
6. (2002) *Wrocław u progu II tysiąclecia. Raport o mieście*, DTSK Silesia, Wrocław.

Źródła elektroniczne:

www.rednet.pl: Raport mieszkaniowy - analiza popytu i podaży. Warszawa, Kraków, Trójmiasto, Poznań, Wrocław, RedNet Property Group (raporty kwartalne, miesięczne, roczne z lat 2004-2008).

Dane statystyczne : www. stat.gov.pl.

Inne:

Dane ewidencyjne i statystyczne ze zbiorów Wydziału Geodezji Urzędu Marszałkowskiego Województwa Dolnośląskiego oraz Urzędu Statystycznego we Wrocławiu.

BARWA - BAGATELIZOWANY WYMIAR ŚRODOWISKA MIESZKANIOWEGO

PIOTR SETKOWICZ

Wydział Architektury, Politechnika Krakowska, ul. Podchorążych 1, 30-084 Kraków
E-mail: a-7@institute.pk.edu.pl

COLOUR - THE OFTEN IGNORED DIMENSION OF HOUSING ENVIRONMENT

ABSTRACT

The sense of the classical adage *Homo mensura rerum* became distorted in the industrial era, under the influence of the faith in the need and possibility of full emancipation of the people representing the world of nature. The attempt to bring man down to the role of the last relic of biosphere in the technosphere had led to a deep crisis in both nature and culture - including the culture of dwelling.

By contrast, in the post-industrial era, the new hierarchy of values imposes on one the need to shape the environment which is constructed in accordance with the principles of ecology, and sometimes of "ecocracy", i.e. conscious granting of priority to the protection of valuable biotops.

Yet, numerous human needs can be fully satisfied without running the risk of coming into conflict with the ecocentric paradigm. Among these needs, one finds, for instance, a friendly color scheme of the housing environment - as an indispensable element of an integrated social, ecological and spatial order which constitutes the foundation of a balanced development.

Unfortunately, the everyday practice in this sphere is invariably characterized by a tendency to ignore the issues associated with the physiological and psychological impact of colour and its symbolism, its links with the tradition of the place and the perception of architectural form.

The goal of the present article is to point out to the reasons why the above problem is becoming more and more acute and answer the question whether there are any chances of satisfying the changing needs of the "AC generation" (after computer) in the sphere of the colors of the built up space.

STRESZCZENIE

Sens klasycznej maksymy *Homo mensura rerum* uległ w erze przemysłowej wypaczeniu pod wpływem wiary w potrzebę i możliwość pełnej emancypacji ludzi ze świata przyrody.

Próba sprowadzenia człowieka do roli ostatniego reliktu biosfery w technosferze zakończyła się głębokim kryzysem natury i kultury - w tym kultury zamieszkiwania.

W epoce postindustrialnej, prawem kontrastu, nowa hierarchia wartości wymaga kształtowania środowiska zbudowanego zgodnie z zasadami ekologii, a czasem „ekokracji”, tj. świadomego przyznawania prymatu ochronie cennych biotopów.

Liczne ludzkie potrzeby mogą być jednak w pełni zaspokajane bez popadania w konflikt z ekocentrycznym paradygmatem. Należy do nich przyjazna kolorystyka środowiska mieszkaniowego - niezbywalny element zintegrowanego ładu społecznego, ekologicznego i przestrzennego, stanowiącego fundament zrównoważonego rozwoju.

Niestety, praktykę w tej dziedzinie nieodmiennie charakteryzuje ignorowanie zagadnień fizjologicznego i psychologicznego oddziaływania barwy oraz jej symboliki, związków z tradycją miejsca i percepcją formy architektonicznej. Celem opracowania jest wskazanie złożonych przyczyn narastania tego problemu i szans zaspokojenia zmieniających się potrzeb „pokolenia AC” (after computer) w dziedzinie kolorystyki przestrzeni zbudowanej.

Keywords: colour, integrated order, constructed environment, external housing space

Słowa kluczowe: barwa, ład zintegrowany, środowisko zbudowane, zewnętrzna przestrzeń mieszkalna

„Definiowanie architektury bywa czasem
równie złożone jak definiowanie sztuki.”¹

Philip Jodidio

WSTĘP

„Podczas spaceru z Wernerem Heisenbergiem fizyk Felix Bloch stwierdził, że przestrzeń jest po prostu polem równań liniowych. Heisenberg odparł: „Nonsens! Przestrzeń jest błękitna i latają w niej ptaki”. Bloch zrozumiał, że warunkiem dokonania przełomu w mechanice kwantowej było uniknięcie niebezpieczeństwa opisywania natury w języku wyidealizowanych abstrakcji”².

Wypowiedź Heisenberga odwołuje się do pierwotnego sposobu pojmowania humanocentryzmu – przeczącego ograniczonemu scjentyzmowi i technokracji.

Powyższą anegdotę można z powodzeniem odnieść do niepełnych, skażonych ideologią wizji *środowiska sztucznego*, któremu Andrzej Baranowski przeciwstawia termin *środowisko zbudowane* – sygnalizujący wprowadzić różny stopień przekształcenia przez ludzi, lecz zarazem nierozzerwalne związki z przyrodą³.

Falszywe wizje dobrostanu, bazujące wyłącznie na rozwoju technicznej cywilizacji kosztem natury i kultury, zagrażają nie tylko bezpieczeństwu ekologicznemu, lecz również istocie człowieczeństwa⁴. Natomiast próby zaspokojenia pełnego spektrum realnych ludzkich potrzeb okazują się najczęściej zgodne z paradygmatem zrównoważonego rozwoju. Holistyczna wizja przestrzeni architektonicznej nie zna opozycji człowiek – środowisko. Dążenie do jej urzeczywistnienia wymaga między innymi świadomego i odpowiedzialnego postępowania się barwą – środkiem ekspresji o wymiarze prawdziwie ekohumanistycznym, kształtującym jakość środowiska mieszkaniowego.

1. PROBLEMY Z KOLORYSTYKĄ ARCHITEKTONICZNĄ

Barwa to bez wątpienia „*pierwszy pod względem wagi bodziec przy percepcji*”⁵, nierozdzielnie związany z odbiorem formy architektonicznej, mogący pretendować do miana medium prawdziwie uniwersalnego, zdolnego przełamywać bariery geograficzne i kulturowe oraz przekraczać czasowe horyzonty. Kolorystyka architektoniczna może przesądzać o sposobie postrzegania pojedynczych obiektów, zespołów zabudowy, miast, a nawet, w sprzyjających warunkach obserwacji, czasowo zdominować percepcją krajobrazu otwartego. Niestety, w Polsce stosowanie barwy w architekturze znamionuje stan permanentnego kryzysu, który od lat 90-tych ubiegłego stulecia wydaje się stale pogłębiać⁶. Niepokojąca przemiana roli kolorystyki z ważnego elementu współtworzącego ład społeczny, ekologiczny i przestrzenny w czynnik dość powszechnie pogłębiający chaos skłania do podjęcia prób określenia przynajmniej niektórych źródeł tego zjawiska.

Za przyczynę niefrasobliwości w postępowaniu się barwą uznać wypada niedostatki w sferze szeroko pojętej edukacji estetycznej społeczeństwa, od stopnia szkolnictwa podstawowego po wyższe uczelnie. Tezę tę potwierdza zasięg zaniedbań i rażących błędów, obejmujący zarówno tzw. *architekturę bez architekta*, jak i makroskalne realizacje koncepcji autorstwa interdyscyplinarnych zespołów. Janusz A. Włodarczyk, w opracowaniu pod znamionym tytułem *Kolor i ślepcy*, pisze o tym środku ekspresji: „/.../ *nie ma on na naszych studiach architektonicznych właściwej rangi, zwykle uczymy się go jakby przy okazji. Nauczanie rysunku odręcznego i pokrewnych dyscyplin plastycznych nie zawsze idzie w dobrym kierunku, zwykle brak w nim odniesienia do projektowania*”⁷.

Pochodną niedomogów nauczania teorii barwy jest dotycząca zarówno architektów, jak i dyletan-

¹ P. Jodidio, *Architecture Now!*, Vol. 4., Wyd. Taschen, Kolonia 2006, s. 42.

² T. Ferris, *Cały ten kram. Raport o stanie wszechświata ów!*, Wyd. Rebis, Poznań 1999, s. 395.

³ A. Baranowski, *Projektowanie zrównoważone w architekturze*, Wyd. Politechniki Gdańskiej, Gdańsk 1998, s. 40.

⁴ Zob. P. Setkiewicz, *Architektura kultury versus architektura cywilizacji*, „Czasopismo Techniczne”, z. 11-A/2005, s. 377-380.

⁵ M. Gancarczyk, *Znaczenie niektórych wyników badań z dziedziny psychologii eksperymentalnej dla zagadnienia projektowania barwy i formy przestrzennej w architekturze*, [w:] S. Pietraszek (red.), *Zagadnienia barwy w architekturze i budownictwie*, PWN, Warszawa 1965, s. 66.

⁶ Zob. P. Setkiewicz, *Kolor w zespole mieszkaniowym, teoria i praktyka na przełomie wieków – wybrane aspekty*, [w:] *Zeszyty Naukowe IPU Politechniki Krakowskiej*, nr 7/2000, s. 265-272.

⁷ Włodarczyk J.A., *Kolor i ślepcy*, „Czasopismo Techniczne”, z. 6-A/2007, s. 158-161.

tów skłonność do oddzielnego rozpatrywania formy i jej kolorystyki. Związki kolorystyki ze stosowanymi tradycyjnymi materiałami budowlanymi słabną lub są celowo negowane w ramach przemijających mód. Łatwość generowania obcych naturze barw w procesie projektowania i szeroka gama dostępnych barwników syntetycznych skłaniają do ekstrawagancji przy operowaniu tym nietatwym medium. Jednocześnie warto zaznaczyć, że nawet precyzyjne systemy notacji barw dla projektowania, produkcji i dystrybucji (RAL, NCS etc.) nie gwarantują wiernego przeniesienia koncepcji z przestrzeni wirtualnej do tej zabudowanej - gdzie o odbiorze decyduje wielkość plam barwnych, faktura powierzchni, kontekst kolorystyczny....

Do lekceważenia zagadnień kolorystyki architektonicznej, wykorzystującej powłoki malarskie kryjące barwy własne budulca, przyczynia się rozpowszechnione przekonanie o taniości i nietrwałości tego środka wyrazu plastycznego. Już Bruno Taut widział w ekspresyjnym kolorze ekonomiczne medium, pozwalające kreować indywidualność budynków. Barwy były według niego wyznacznikami radości i jakości życia w - jak to określił - „*zewewnętrznej przestrzeni mieszkalnej*”⁸. Idealizm i wyrafinowanie Tauta zastępuje dziś praktyka, w której przypadkowe (byle intensywne) kolory stają się rzekomym panaceum na substandardowość, zaniedbanie, zanieczyszczenia i inne niedogodności środowiskowe⁹. Krzykliwe „kolorystyki”, będące pochodnymi obniżek cen przy hurtowych zakupach gotowych farb elewacyjnych, piętnują obecnie niedoinwestowane i nieprzyjazne miejsca zamieszkiwania równie wyraźnie, jak czyniła to do niedawna szarość betonu i subkultura graffiti.

Beztroskie szafowanie barwą tłumaczone bywa tymczasowym charakterem przyjmowanych rozwiązań. Jednak współczesne barwniki okazują się często zaskakująco odporne na wpływ czynników atmosferycznych (insolacji, zmian temperatury, wilgotności etc.), wiodących do starzenia się koloru.

Rozwiązania architektonicznej kolorystyki bezkrytycznie powielają zabiegi ze sfery marketingu, reklamy i komunikacji wizualnej. Nadużywanie antagonistycznych zestawień kolorów dopełniających i ostrzegawczych przenosi się wprost z wszechobecnych billboardów na elewacje, nie tylko obiektów handlowych, lecz także zespołów mieszkaniowych. Deweloperzy, oferując swój „produkt”, bezwzględnie

konkurują nasyceniem, czystością i jasnością stosowanych barw, z założenia ignorując kontekst urbanistyczno-krajobrazowy. Niska jakość kolorystyki często idzie w parze z innymi wadami wpływającymi na ewaluację środowiska mieszkaniowego, przy czym bezkompromisowe zastosowanie barw nie koryguje niedogodności lokalizacyjnych czy błędów funkcjonalnych - ograniczając się do ich maskowania.

Pokrewną przyczynę stosowania coraz jaskrawszych kolorów i ostrych kontrastów stanowi swoiste współzawodnictwo tradycyjnych brył architektonicznych i przegród pionowych z barwnymi ścianami osłownymi i „świecącymi wolumenami” pokrytymi diodami LED, zdolnymi emitować zmienne, intensywne kolory i obrazy już nie tylko nocą, lecz również w dzień. Barwy, których percepcja bazuje na zjawisku odbicia światła są oczywiście skazane na porażkę w starciu ze spektaklem oferowanym przez multimedialne fasady, a nierówna rywalizacja przyczynia się jedynie do wzrostu chaosu przestrzennego.

Nie tracącym aktualności powodem kolorystycznego rozpasania pozostaje kontestacja purystycznej estetyki XX-wiecznych awangard, powszechnie utożsamianej z „surowym betonem po polsku” i wielką płytą. Postmodernistyczne odreagowanie ma w tym przypadku charakter zarówno spontaniczny, jak i programowy - obejmując nieskoordynowane poczynania laików i w istocie zgodne z nimi inicjatywy projektantów. Należy zaznaczyć, że podejmowane działania przynoszą ambiwalentne rezultaty. Nie brak nowych realizacji oraz udanych renowacji humanizujących środowisko życia i ułatwiających orientację w dotąd nieprzyjaznej przestrzeni zamieszkiwania. Jednocześnie ofiarą chybionych przekształceń kolorystyki padają sztandarowe dzieła doby polskiego modernizmu, a chęć zapewnienia „jedyności” sprzyjającej identyfikacji człowieka z miejscem, w duchu postulatów Kevina Lyncha, prowadzi do wtórnej homogenizacji przestrzeni - zdominowanej przez wszechobecną pstrokaciznę.

Równolegle ważnym czynnikiem wiodącym do dysharmonii w dziedzinie kolorystyki pozostaje nadal nierzadko fundamentalna niezgodność zapatrywań twórców i odbiorców. Andrzej Niezabitowski, podkreślając wagę zmiennych psychofizycznych (w tym koloru) dla procesu percepcji środowiska zbudowa-

⁸ Goethe – Instytut Kraków /red./, *Bruno Taut. Mistrz kolorowego budownictwa w Berlinie*, „Archiwolta” nr 2/2007, s. 76-83.

⁹ Zob. K. Kucza-Kuczyński, *O kolorowaniu*, „Architekt” nr 7-8/2000, s. 9.

nego, zwraca uwagę na wyniki badań przeprowadzonych w Stanach Zjednoczonych, wskazujące na „/.../ znaczne różnice między preferencjami estetycznymi architektów a innymi grupami ludzi wykształconych”¹⁰. Przejawy samowolnych zmian barw najbliższego otoczenia bywają odpowiedzią na poczynania architektów, przeświadczonych o pełnej swobodzie decyzji przysługującej im w epoce ponowoczesnej. Paradoksalnie, manifestowana przez niektórych twórców negacja społecznego zaangażowania kreacji architektonicznej budzi podobne reakcje obronne jak estetyczny dogmatyzm doby modernizmu.

Zamieszanie w sferze kolorystyki architektonicznej powiększa także import wzorców, uzasadniane realiami procesu globalizacji i wymogami kosmopolitycznego odbiorcy. O nowym kompleksie biurowym Quattro Business Park, realizowanym w Krakowie przy Al. Bora-Komorowskiego przez Grupę Buma, projektant Stefan Kuryłowicz mówi, że „został on zaprojektowany tak, aby był atrakcyjny dla młodych ludzi jeżdżących po świecie”¹¹. W miastach aspirujących do miana metropolii podobny obraz odbiorcy kształtuje także proces tworzenia środowiska mieszkaniowego – skutecznie wypierając wizję architektury powiązanej z miejscem i jego tożsamością.

Wreszcie, *last but not least*, na zmiany w dziedzinie kreacji kolorystyki środowiska zbudowanego i postrzegania barw wpływa upowszechnienie kontaktu z przestrzeniami wirtualnymi, związane z rozwojem cywilizacji informacyjnej.

Augustyn Bańka pisze: „*Historia ludzkości to zmiana percepcji świata - od naturalnej do opartej na środkach technicznych, zwiększających zakres możliwości detekcyjnych i wyobrazeniowych. Najwyższa postać postrzegania przestrzeni opiera się na zmediatyzowanych doznaniach percepcyjnych, a więc nie jest realizowana w bezpośrednim doświadczeniu sensualnym człowieka/.../*”¹². Twierdzenie głoszące, że *tradycja kolorystyczna nie jest zjawiskiem statycznym*¹³, nabiera szczególnej aktualności w dobie inwazji multimedialnych. */.../ Bez rzetelnych studiów nad sposobami łączenia struktur rzeczywistych i wirtualnych nie będziemy w stanie zrozumieć transformacji, jakim już podlegają i podlegać będą miasta*”¹⁴. Bo-

wiem codzienne doświadczenia i obserwacje sugerują różnice we wrażliwości kolorystycznej, dzielące „pokolenie BC” (od before computer) i populację osób urodzonych po upowszechnieniu technik cyfrowych. Pokolenie AC (after computer), wdrożone do odbioru coraz silniejszych bodźców wizualnych, wydaje się skłonne do przenoszenia doświadczeń z przestrzeni wirtualnej do „realu” – tolerując ekstremalne doznania w sferze kolorystyki, a nawet ich poszukując.

PODSUMOWANIE

Powyższe, zapewne niepełne, zestawienie aktualnych problemów ilustruje nieusuwalne sprzeczności pojawiające się na każdym kroku przy omawianiu zagadnień kolorystyki architektonicznej.

Fizykalne aspekty teorii barwy krzyżują się z fizjologicznym i psychologicznym wpływem kolorów na człowieka i konsekwencjami takich oddziaływań dla środowiska zbudowanego. Próby racjonalizacji zderzają się z zakorzenionymi wierzeniami, tradycjami i dogmatami, których trwanie liczone bywa w tysiącletniach. Fundamentalne różnice zapatrywań sięgają poszukiwań Sir Isaaca Newtona, uważanego za prekursora nowożytnych badań nad naturą koloru, konsekwentnie dążącego do oddzielenia przedmiotu poznania od podmiotu poznającego, i Johanna Wolfganga von Goethe, kładącego nacisk na niezbywalnie psychologiczny wymiar percepcji barw. Dzieła obydwu autorów (*Optics* z 1704 r. i *Zur Farbenlehre* z 1810 r.) nadal ilustrować mogą rozbieżności zapatrywań współczesnych twórców.

Nauka ciągle daleka jest od rozstrzygających konkluzji dotyczących percepcji i oddziaływania barw. Autorzy opracowań z dziedziny psychologii środowiskowej, określając przydatność uzyskanych dotychczas wyników dla praktyki urbanistycznej i architektonicznej, zmuszeni są przyznać, że literatura poświęcona zastosowaniu koloru jest zaskakująco ograniczona, a nowych badań empirycznych nad efektywnością różnych manipulacji barwą środowiska jest naprawdę niewiele. Co więcej, „/.../ badania koncentrujące się na związku pomiędzy kolorem otoczenia a nastrojem lub poziomem wykonywania

¹⁰ A. Niezabitowski, *Mała improwizacja na temat definiowania architektury, dekonstruowanie witrażowskiej triady*, „Czasopismo Techniczne”, z. 11-A/2005, s. 107.

¹¹ P. Tymczak, *Co roku nowy wieżowiec*, „Dziennik Polski” z dn. 5.09.2008.

¹² A. Bańka, *Spoleczna psychologia środowiskowa*, Wyd. Naukowe Scholar, Warszawa 2002, s. 260.

¹³ M. Bąkowska, *Kilka uwag na temat kontekstów kolorystycznych w przestrzeni miejskiej*, [w:] A. Niezabitowski, M. Żmudzińska-Nowak, [red.] *Nowa architektura w kontekście kulturowym miasta*, TaP Wyd. Sympozjalne KUiA PAN, Gliwice 2006, s. 16.

¹⁴ A. Palej, *Miasta cywilizacji informacyjnej. Poszukiwanie równowagi pomiędzy światem fizycznym a światem wirtualnym*, Monografia nr 294, Wyd. Politechniki Krakowskiej, Kraków 2003, s. 7.

różnych zadań /.../ często wykazują brak rozstrzygających dowodów na istnienie takich użytecznych zależności”¹⁵.

Należy podkreślić, że ci sami badacze zgodni są w kwestii niewątpliwej siły oddziaływania kolorystyki, powątpiewając jedynie w szanse obiektywnego określenia związków z samopoczuciem i zachowaniami człowieka, ponieważ wiele aspektów związanych z barwą jest uwikłanych w siatkę symbolicznych znaczeń. *Możliwe „/.../, że prosząc ludzi przykładowo o opisanie skojarzeń pomiędzy kolorem a temperaturą, zbadamy tylko ich zdolność do powtórzenia wyuczonych, a być może wyłącznie symbolicznych skojarzeń”*¹⁶. Nie dysponujemy zatem obecnie wolną od uprzedzeń wiedzą o stosowaniu barw w przestrzeni zbudowanej, a naukowcy skłonni są nawet powątpiewać w pełne powodzenie przyszłych empirycznych badań w tej materii. Jednak liczni twórcy nadal gotowi są widzieć w szeroko pojętym modernizmie miniony „złoty wiek” architektonicznej kolorystyki, a z teorii XX-wiecznych awangard czerpać jakoby bezstronne i uniwersalne zasady stosowania barwy. Lecz racjonalizm ruchu nowoczesnego w podejściu do zagadnień koloru jest tylko mitem. Warto pamiętać, że buńczuczne zapewnienia płynące z kręgu De Stijl’u o wynalezieniu obiektywnej metody kontrolowania subiektywnych wrażeń koloru oraz *geometrii koloru*, która będzie mogła dorównać geometrii projektowania form, nie wykroczyły poza sferę aspiracji¹⁷. Poczynania rosyjskich konstruktywistów cechował oczywisty dogmatyzm, a o Bauhausie i rozwijanej tam tajemniczej *psychotechnologii barwy* John Gage pisze: *„Na żadnym etapie /.../ nie było wśród wykładawców spójnego poglądu na naturę i funkcjonowanie koloru i większość absolwentów musiała opuszczać uczelnię z bardzo mętnym obrazem jego znaczenia”*¹⁸. Reasumując, żadnemu z twórców doby modernizmu, na czele z Le Corbusierem, nie udało się osiągnąć deklarowanego ideału zastosowania barw, tak by ich oddziaływanie zasługiwało na miano uniwersalnego czy ponadczasowego.

Neomodernista Richard Meier sam przyznaje, że charakteryzującego go upodobania do sterylnej bieli nie dzielają nawet jego własne dzieci¹⁹.

WNIOSKI

Teorią i praktyką kształtowania przestrzeni zbudowanej rządzi obecnie ponowoczesna i neoliberalna skłonność do deregulacji, której skutki nie omijają sfery kolorystyki. Jednak te, jak to ujmuje Zbigniew K. Zuziak, *„deformacje koniunkturalne niekoniecznie pozbawiają sensowności postulat, aby w strukturach urbanistycznych przestrzegać zasad porządku i piękna”*²⁰. Chaos, ewidentnie towarzyszący operowaniu barwą, który urąga wymaganiom ładu zintegrowanego i zrównoważonego rozwoju, rodzi dążenie do zaostrożenia i uściślenia regulacji prawnych obowiązujących w procesie projektowania kolorystyki - ze szczególnym uwzględnieniem tkanki mieszkaniowej.

Istotną trudność stanowi sygnalizowana powyżej niekompletność informacji niezbędnych dla obiektywnej oceny jakości rozwiązań i ewentualnych procedur regulacyjnych.

Również pokusa powrotu do nieodległej modernistycznej przeszłości i wypracowanych przez nią rygorów w zakresie operowania barwą nie rokuje większych szans upowszechnienia. Na przeszkodzie staje nie tyle irracjonalne podłoże proponowanego ładu kolorystycznego (wobec niedoboru prawdziwie racjonalnych alternatyw), lecz głównie opór społeczny - wynikający z braku głębszej internalizacji dorobku XX-wiecznej awangardy²¹.

Jednak w kolorystyce architektonicznej nie brak szans na optymalizację poczynić.

Szerokie perspektywy badań empirycznych, dotyczących percepcji i oddziaływania barw, rysują się przed psychologią środowiskową - zwłaszcza w kontekście postępującej mediatyzacji przestrzeni zbudowanej, tj. zacieśniającej się relacji przestrzeni fizycznej i wirtualnej.

Rozwój społecznych postaw prośrodowiskowych i realia kryzysu ekonomicznego faworyzują ener-

¹⁵ P.A. Bell, Th.C. Greene, J.D. Fisher, A. Baum, *Psychologia środowiskowa*, Gdańskie Wydawnictwo Psychologiczne, Gdańsk 2004, s. 481.

¹⁶ Ibidem.

¹⁷ J. Gage, *Kolor i kultura. Teoria i znaczenie koloru od antyku do abstrakcji*, Wyd. Universitas, Kraków 2008, s. 257.

¹⁸ Ibidem, s. 263.

¹⁹ N. Jąkańska, E. Borkowska, E. Skórska, *Nagrody Pritzkerów*, „Architekt” nr 2/2001, s. 36.

²⁰ Z.K. Zuziak, *O tożsamości urbanistyki*, Wyd. Politechniki Krakowskiej, Kraków 2008, s. 47.

²¹ Zob. P. Setkowicz, *Nigredo – czyli kolor w odwrocie*, „Czasopismo Techniczne”, z. 6-A/2007, s. 392-396.

gooszczędne modele zabudowy (orientacja względem stron świata, kolor), korzystającej z lokalnych surowców i materiałów (barw) oraz dążącej do maksymalnej spójności ze strukturą krajobrazu.

Wzrost świadomości ekologicznej architektów przyczynia się do ograniczenia bezkrytycznej fascynacji geometrycznym porządkiem i „estetyką sztuczności” - czerpiącą wzorce wyłącznie z osiągnięć cywilizacji technicznej i informacyjnej. Coraz liczniejsi twórcy gotowi są przyznać, że ludzkie poczucie ładu, również w sferze kolorystyki, jest nadal w znacznej mierze projekcją ładu natury.

Duże nadzieje wiązać można z właściwą epoce ponowoczesnej tendencją do przywracania kulturze statusu jednego z podstawowych trybów integracji przestrzennej. Niepowtarzalną szansę stwarza w tej dziedzinie względna spójność, wciąż jeszcze wyróżniająca Polskę na tle państw stanowiących centra globalizacji i cel masowej imigracji - rodzącej konieczność współistnienia różnych, nierzadko sprzecznych, kodów kulturowych. Swoboda wdrażania elementów „kolorystycznej tożsamości” jest przywilejem, z którego uczymy się korzystać.

Na trop barw właściwych rodzimemu środowisku mieszkaniowemu naprowadza, przykładowo, seria znakomitych esejów autorstwa Konrada Kuczy-Kuczyńskiego - *Niewidzialne domy*. Łączące erudycję z wrażliwością, tęczące kolorem impresje na temat domów polskich, są według słów autora swobodą „prowokacją w stosunku do etnografów i historyków architektury”. Skupiają się bowiem na cechach (barwach), które oparte są zalewowi XX-wiecznych „izmów”, trwając w naszym muzeum wyobraźni - poza czasem²².

LITERATURA

1. Bańka A. (2002), *Spoteczna psychologia środowiskowa*, Wyd. Naukowe Scholar, Warszawa.
2. Baranowski A. (1998), *Projektowanie zrównoważone w architekturze*, Wyd. Politechniki Gdańskiej, Gdańsk.
3. Bąkowska M. *Kilka uwag na temat kontekstów kolorystycznych w przestrzeni miejskiej I...I*, [w:] Niezabitowski A., Żmudzińska-Nowak M. (red.) (2006), *Nowa architektura w kontekście kulturowym miasta*, TaP Wyd. Sympozjonalne KUiA PAN, Gliwice, s. 16-19.
4. Bell P.A., Greene Th.C., Fisher J.D., Baum A. (2004), *Psychologia środowiskowa*, Gdańskie Wydawnictwo Psychologiczne, Gdańsk.
5. Ferris T. (1999), *Cały ten kram. Raport o stanie wszechświata (-ów)*, Wyd. Rebis, Poznań.
6. Gage J. (2008), *Kolor i kultura. Teoria i znaczenie koloru od antyku do abstrakcji*, Universitas, Kraków.
7. Gancarczyk M. (1965), *Znaczenie niektórych wyników badań z dziedziny psychologii eksperymentalnej dla zagadnienia projektowania barwy i formy przestrzennej w architekturze*, [w:] S. Pietraszek (red.), *Zagadnienie barwy w architekturze i budownictwie*, PWN, Warszawa.
8. Goethe - Institut Kraków (red.) (2007), *Bruno Taut. Mistrz kolorowego budownictwa w Berlinie*, [w:] „Archivolta” nr 2, S. 76-83.
9. Jąkańska N., Borkowska E., Skórska E. (2001), *Nagrody Pritzkerów*, [w:] „Architekt” nr 2, s. 26-72.
10. Jodidio P. (2006), *Architecture Now!*, vol. 4, Taschen, Kolonia.
11. Kucza-Kuczyński K., *Dom Polski I - VI*, [w:] „Dom i Wnętrze” nr 1/1995, s. 43; nr 4/1995, s. 41; nr 6/1995, s. 35; nr 2/1996, s. 45; nr 4/1996, s. 33; nr 6/1996, s. 45.
12. Kucza-Kuczyński K. (2000), *O kolorowaniu*, [w:] „Architekt” nr 7-8, s. 9.
13. Lynch K. (1976), *L' image de la Cité*, Wyd. Bordas, Paryż.
14. Niezabitowski A. (2005), *Mała improwizacja na temat definiowania architektury - dekonstruowanie witruwiańskiej triady*, [w:] „Czasopismo Techniczne”, z. 11-A, s. 103-108.
15. Ostrowicki M. (2006), *Wirtualne Realis. Estetyka w epoce elektroniki*, Universitas, Kraków.
16. Palej A. (2003), *Miasta cywilizacji informacyjnej. Poszukiwanie równowagi pomiędzy światem fizycznym a światem wirtualnym*, Monografia nr 294, Wyd. Politechniki Krakowskiej, Kraków.
17. Setkowicz P. (2000), *Kolor w zespole mieszkaniowym, teoria i praktyka na przelomie wieków - wybrane aspekty*, [w:] Zeszyty Naukowe IPU Politechniki Krakowskiej nr 7, s. 265-272.
18. Setkowicz P. (2005), *Architektura kultury versus architektura cywilizacji*, [w:] „Czasopismo Techniczne”, z. 11-A, s. 377-380.
19. Setkowicz P. (2007), *Nigredo - czyli kolor w odwrocie*, [w:] „Czasopismo Techniczne”, z. 6-A, s. 392-396.
20. Tymczak P., *Co roku nowy wieżowiec*, [w:] „Dziennik Polski” z dn. 5.09.2008.
21. Włodarczyk J.A. (2007), *Kolor i ślepcy*, [w:] „Czasopismo Techniczne”, z. 6-A, s. 158-161.
22. Zuziak Z.K. (2008), *O tożsamości urbanistyki*, Wyd. Politechniki Krakowskiej, Kraków.

²² K. Kucza-Kuczyński, *Dom Polski I - VI*, „Dom i Wnętrze” nr 1/1995, s. 43; nr 4/1995, s. 41; nr 6/1995, s. 35; nr 2/1996, s. 45; nr 4/1996, s. 33; nr 6/1996, s. 45.

KRYTERIA OCENY ROZWIĄZAŃ PRZESTRZENNYCH ZESPOŁÓW ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ

Waldemar Szeszuła

Wydział Architektury, Politechnika Poznańska, ul. Nieszawska 13 C, 60-021 Poznań
E-mail: pracownia@szeszula.poznan.pl

THE CRITERIA FOR THE ASSESSMENT OF SPATIAL SOLUTIONS IN THE FAMILY HOUSING

Abstract

In the age of intense one-family housing gradually covering Polish suburban areas, the alarming effect of lowering quality of their spatial arrangements becomes apparent. In this article new quality criteria for the assessment of spatial solutions in suburban housing are proposed.

The key to such quality appraisal are the correctly defined spatial requirements. Essential - but often neglected - are these that concern the social frames of human functioning, i.e., the sociosphere of the residential environment. To these requirements, previously perceived as immeasurable, a new set of criteria has been assigned, which enables the comparative analysis and measurable value judgment. It includes 8 criteria which are: the readability (legibility) of the composition of the housing arrangement, the eventuality of getting synergetic spatial and landscape effects, the degree of privacy, the safety of the space, the existence of the space that brings people together, the degree of complexity of the spatial arrangement, the possibility of appropriation and identification with the semipublic space by a given group of inhabitants, and the criterion of possible conflict between the public and the private spaces.

The drawing marks - applied to the analyzed plan - are the graphic illustration of the proposed assessment method. The proposed set of criteria for the assessment of the spatial arrangements of family housing - these already existing and these being designed - complements the universally applied but incomplete appraisal method. Well used by municipal authorities, investors and building contractors it may help to improve considerably the quality of our housing environment.

Streszczenie

W dobie intensywnej zabudowy przedmieść polskich miast zespołami zabudowy jednorodzinnej ujawnia się niepokojące zjawisko obniżającej się jakości ich przestrzennych rozwiązań. W artykule zaproponowano nowe kryteria jakościowe dla oceny podmiejskich zespołów mieszkaniowych.

Kluczem do oceny jakości rozwiązania są właściwie zdefiniowane wymagania przestrzenne. Do istotnych, a powszechnie pomijanych należą te, które decydują o funkcjonowaniu socjosphery środowiska mieszkaniowego. Do wymagań tych, dotychczas postrzeganych jako niewymierne, przyporządkowano nowy zestaw kryteriów o konstrukcji umożliwiającej analizę porównawczą i wymierne wartościowanie. Zaproponowano osiem kryteriów: kompozycyjnej czytelności zespołu, możliwości wystąpienia synergicznych zjawisk krajobrazowych i przestrzennych, występowania przestrzeni bezpiecznej, występowania przestrzeni społecznie integrującej, stopnia złożoności przestrzeni, możliwości identyfikacji i anektowania przestrzeni półpublicznej przez określoną grupę mieszkańców, kryterium występowania konfliktów przestrzeni publicznej i prywatnej oraz kryterium ładu przestrzennego ze szczególnym uwzględnieniem potrzeby samostanowienia i odrębności. Dla graficznej ilustracji metody oceny zastosowano oznaczenia rysunkowe aplikowane na rzucie analizowanego zespołu.

Zaproponowany zestaw kryteriów oceny rozwiązań przestrzennych - zarówno istniejących, jak i projektowanych zespołów zabudowy jednorodzinnej, uzupełnia powszechnie stosowaną, niekompletną metodę oceny. W rękach rad miejskich, inwestorów i przedsiębiorców budowlanych może stać się narzędziem poprawy jakości środowiska mieszkaniowego.

Keywords: one-family housing, quality of space, criteria.

Słowa kluczowe: zabudowa jednorodzinna, jakość przestrzeni, kryteria

WSTĘP

Powszechna intensywna zabudowa przedmieść polskich miast domami jednorodzinnymi ujawnia niepokojące zjawisko obniżającej się jakości rozwiązań urbanistycznych. W większości przypadków powstają suburbia o niekontrolowanej, przypadkowej postaci. Dominują najprostsze rozwiązania urbanistyczne uwarunkowane własnością terenu, łatwością realizacji inwestycji, zorientowane na zyskową sprzedaż działek lub zrealizowanych, gotowych budynków. Inwestycje powstałe w oparciu o wysublimowane zasady sztuki urbanistycznej należą do wyjątków. Dla poprawy tej sytuacji, obok potrzebnych zmian legislacyjnych, niezbędny wydaje się powrót do tradycyjnych zasad kształtowania przestrzeni oraz zdefiniowanie nowych, aktualnych kryteriów jakościowych dla podmiejskich zespołów mieszkaniowych. Zaproponowane w pracy kryteria dotyczą socjofery - przestrzeni rozumianej jako ramy dla społecznego życia człowieka. Zastosowanie proponowanych kryteriów powinno wpłynąć na postawy indywidualnych inwestorów, rad miejskich oraz przedsiębiorców i ułatwić im podejmowanie właściwych decyzji.

1. WYMAGANE CECHY PRZESTRZENI

Dla oceny jakości rozwiązania zespołu zabudowy mieszkaniowej niezbędne są właściwie zdefiniowane wymagane cechy przestrzeni zamieszkania. „*Wśród kryteriów, którym powinno odpowiadać współczesne środowisko mieszkaniowe, rozróżniamy dwie grupy czynników. Pierwsza - to czynniki warunkujące zdrowotność środowiska mieszkaniowego w sensie fizycznym, a więc właściwe nasłonecznienie i przewietrzanie mieszkań oraz obszarów przyległych, ochrona przed hałasem, zabezpieczenie mieszkań i terenów mieszkaniowych przed niekorzystnymi skutkami występowania stref geopatycznych, a także odpowiednie kształtowanie zieleni w aspekcie zarówno formowania przestrzeni, jak i mikroklimatu. W drugiej grupie kryteriów znajdują się czynniki za-*

pewniające wartości społeczne środowiska zamieszkania, kreujące właściwą socjofery terenów mieszkaniowych. Wartości te można uzyskiwać, kształtując „sferę przychylną społecznie mieszkańcom.”¹

Inny sposób usystematyzowania cech przestrzeni zamieszkiwania polega na podziale ich na formalne (dotyczące kształtu i estetyki zespołu) oraz funkcjonalne. Cechy formalne są trudno wymierne i w praktyce sprowadzane do określeń typu ładne - brzydkie, zróżnicowane - monotonne, szare - kolorowe itp. Istnieje jednak możliwość ich opisanie i oceny na gruncie teorii budowy formy architektonicznej, teorii kompozycji przestrzeni oraz estetyki. Cechy funkcjonalne w większości są bardziej wymierne, co przyczynia się do powszechności ich stosowania dla oceny jakości rozwiązań. Do wymiernych cech funkcjonalnych przestrzeni należą ujęte w postaci wskaźników:² intensywność zabudowy, gęstość zaludnienia, średnia ważona liczba kondygnacji, stosunek terenów działek do całości terenów osiedla, procent udziału terenów komunikacji kołowej w stosunku do całego terenu, długość wiązki sieci uzbrojenia podziemnego przypadającego na jeden budynek, liczba garaży lub miejsc parkingowych w stosunku do liczby mieszkańców, powierzchnia zieleni publicznej przypadającej na jednego mieszkańca, powierzchnia terenów zabaw dla dzieci przypadająca na jedno dziecko itp.

Jednakże, jak wynika z analizy literatury przedmiotu, doświadczeń projektowych oraz autopcji środowiska przestrzennego, istnieje grupa bardzo istotnych cech funkcjonalnych zespołów zabudowy mieszkaniowej z natury swej niewymiernych. Są to cechy powodujące przydatność przestrzeni do realizacji w niej podstawowych funkcji społecznych. Przestrzeń domu i osiedla, rozumianą jako ramy dla społecznego funkcjonowania mieszkańców, autor traktuje jako przestrzeń społeczną³. Rozciągnięcie kategorii „przestrzeń społeczna” na całą przestrzeń osiedla uzasadnia obserwacja, że aspekty społecznego życia człowieka i jego relacji z członkami lokalnej społeczności- sąsiadami, osobami nieznanymi czy wreszcie członkami rodziny, odbywają się na ca-

¹ W. Śliwińska, „*Strefa przychylna społecznie*” we *współczesnych polskich zespołach mieszkaniowych*. Ścieżka urbanistyczna, PWN, Warszawa-Łódź, 1990, s. 135.

² „*Zespół takich wskaźników odnoszących się do wszystkich rodzajów zagospodarowania (...) był stosowany przy sporządzaniu planów zagospodarowania przestrzennego w okresie realnego socjalizmu. Zbiór tych wskaźników nosił nazwę 'normatywu urbanistycznego' i miał charakter obowiązujący. Z momentem transformacji ustrojowej został on ze względów ideologicznych odrzucony jako relikw scentralizowanej, kolektywistycznej gospodarki i zuniformizowanego społeczeństwa.*” A. Jędraszko, *Zagospodarowanie przestrzenne w Polsce – drogi i bezdroża regulacji ustawowych*, Wydawnictwo Platan, Warszawa 2005, s. 344.

³ W. Szeszuła, *Przestrzeń społeczna w zespołach zabudowy mieszkaniowej*, Zeszyt Naukowy Politechniki Poznańskiej, praca zbiorowa pod red. E. Cichy-Pazder.

tym obszarze zamieszkiwania czyli środowiska mieszkaniowego człowieka. Jak pisze J. M. Chmielewski, „przestrzeń społeczną wyznacza obszar, na którym może zaistnieć prawdopodobieństwo interakcji jednostek w ramach określonej grupy społecznej”⁴. Jako przestrzeń społeczną wskazuje się zwykle tę część przestrzeni, w której zachodzą społeczne relacje pomiędzy mieszkańcami, ze wskazaniem na relacje na szczeblu sąsiedzkim, na styku przestrzeni półpublicznej i półprywatnej. W niniejszym opracowaniu w kategoriach przestrzeni społecznej opisywane jest pełne spektrum przestrzeni w ramach zespołu zabudowy jednorodzinnej, bowiem skala tej przestrzeni zachowuje cechy sąsiedztwa, a relacje społeczne zachodzą na całym jej obszarze.

Profesor Kazimierz Wejchert przyznaje kompozycji przestrzennej „decydującą rolę przy tworzeniu warunków życia w skupiskach miejskich”. Twierdzi, że „od architektury przestrzeni będzie zależało w dużym stopniu szczęście człowieka”.⁵ Jeżeli współczesnego mieszkańca Wielkopolski traktować jako jednostkę o złożonej, zróżnicowanej osobowości, to tworzone dla niego środowisko przestrzenne zespołu zabudowy jednorodzinnej winno umożliwić mu samorealizację w jak najszerszym wymiarze. „Istnieje prosta zależność między różnorodnością przestrzeni a stopniem zróżnicowania osobowości kształtowanej w danych warunkach.⁶ Zależność ta jest dynamiczna: im bogatsza osobowość, tym bogatsza musi być przestrzeń życiowa, tym bardziej ustabilizowane wyobrażenia przestrzeni, tym większe zróżnicowanie granic terytorium (i odwrotnie). Z kolei przestrzeń niezróżnicowana, monotonna prowadzi do wykształcania osobowości prymitywnej. Zgodnie z teorią Lewina⁷ konieczne jest projektowanie możliwie dużych tzw. zbiorów, kompleksów terytorialnych. W praktyce oznacza to długi łańcuch strukturalny przestrzeni, poczynwszy od własnego terytorium w pokoju, poprzez różnego rodzaju antresole, wnęki, przestrzenie ‘socjogenne’, powierzchnie odestania, jadalnie, budynek, zespół budynków z uliczkami, placików, skwerów, zespołów przestrzeni urządzonej zielenią, aż do publicznej przestrzeni otwartej.”⁸

2. TYP ZABUDOWY A EFEKT PRZESTRZENNY

Każdy typ zabudowy jednorodzinnej posiada optymalne pod względem technicznym i ekonomicznym uformowania przestrzenne. Te dwa czynniki stanowią w naszych warunkach istotne kryteria projektowo-realizacyjne. Zróżnicowanie rozwiązań w obrębie jednego typu (np. różne formy zabudowy szeregowej) wynikać może z wielu czynników, w tym z warunków miejscowych, inwencji twórczej i upodobań estetycznych inwestora i projektanta oraz dominującego w danym rejonie i czasie najbardziej rozpowsechnionego i pożądanego przez inwestorów modelu domu.

Stopień złożoności, bogactwo i jakość systemu przestrzeni społecznej w zespołach zabudowy jednorodzinnej jest ściśle związana z przestrzennym układem zabudowy, jej rozplanowaniem. Z analizy wielu przykładów wynika, że jakość tych rozwiązań jest w dużym stopniu uwarunkowana cechami własnymi przyjętego typu zabudowy jednorodzinnej. Niezależnie od umiejętności projektanta, wybrany typ zabudowy zawsze odciska swoje „piętno” na ostatecznej formie zespołu.

System przestrzeni społecznej powstającej w projektowanym (realizowanym) zespole jest z reguły elementem wynikowym, a nie celem samym w sobie. Dlatego też można domniemywać, że zastosowanie w zespole danego typu zabudowy, na przykład szeregowej, w pewnym stopniu implikuje pojawienie się charakterystycznych dla niego systemów przestrzeni społecznej.

3. ANALIZA I OCENA ROZWIĄZAŃ PRZESTRZENNYCH

W świadomości mieszkańców przestrzeń osiedla dla dzieli się na dwie podstawowe części: położoną w obrębie działek, należącą formalnie do poszczególnych właścicieli - o zabarwieniu prywatnym, i pozostały obszar - o zabarwieniu publicznym. „Zabudowa mieszkaniowa jest dominującym i zasadniczym elementem zagospodarowania terenów jednostek miesz-

⁴ J.M. Chmielewski, *Teoria urbanistyki w projektowaniu i planowaniu miast*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa 2001.

⁵ K. Wejchert, *Elementy kompozycji urbanistycznej*, Arkady, Warszawa 1984, s. 272.

⁶ K. Lewin, *A dynamic theory of personality*, McGraw-Hill, N.Y., 1935.

⁷ K. Lewin, tamże.

⁸ W. Szeszuła, M. Kozaczko, P. Biskupski, J. Pulikowski: *Metoda sterowania wpływu środowiska architektonicznego na podstawy społeczne mieszkańców*, Poznań 1990.

kaniowych, z tego też względu jej rodzaj i układ stanowić będzie wyróżnik charakteryzujący dany zespół mieszkaniowy. O wartości użytkowej osiedla, w odczuciu jego bezpośrednich użytkowników, przesądzać, będzie (...) przestrzenno-funkcjonalne ukształtowanie zabudowy mieszkaniowej łącznie z mieszkaniami."⁹

Ze względu na zróżnicowanie problematyki dla sfery w obrębie działki i poza nią, należy zdefiniować dwa zestawy kryteriów szczegółowych. Analiza jakości przestrzeni społecznej zespołu zabudowy jednorodzinnej prowadzona będzie w ramach przestrzeni publicznej z wyłączeniem terenu działek. Sposób zagospodarowania działek i budynków jest przedmiotem kolejnego opracowania.

Analizując przykłady zrealizowanych w warunkach Wielkopolski zespołów dostrzec można zależność pomiędzy przyjętym rodzajem tworzywa i efektem przestrzennym zespołu. Obserwacja ta prowokuje do przebadania głównych cech wpływających na jakość przestrzennego rozwiązania zespołu oraz ich występowania w zespołach różnych typów. W Wielkopolsce, jak i w całym kraju dominują zespoły zabudowy wolnostojącej, nieco rzadziej występują zespoły zabudowy bliźniaczej. W mniejszej liczbie realizuje się zespoły zabudowy szeregowej. Do wyjątków należą zespoły w zabudowie atrialnej. Osobną, piątą kategorię stanowią zespoły zabudowy mieszanej, najczęściej wolnostojącej i szeregowej, oraz złożone z innych typów domów. Powszechnie stosowane oceny tych zespołów jako założeń przestrzennych z reguły sprowadzają się do wymiernych parametrów ekonomicznych, jakości architektury, oraz ogólnie pojętej atrakcyjności zespołu.

4. KONSTRUKCJA KRYTERIÓW OCENY

Ocena jakości przestrzeni społecznej, a więc przestrzeni stanowiącej ramy dla społecznego życia mieszkańców wymaga stworzenia nowego zestawu kryteriów obejmujących najważniejsze, trudno wymierne cechy przestrzeni. Dla uzupełnienia po-

wszechnie stosowanych, autor proponuje wprowadzenie zestawu ośmiu nowych kryteriów dotyczących najważniejszych aspektów przestrzennych ocenianych zespołów.

Kryteria oznaczono odpowiednio symbolami: K, SK, PB, Psi/Ppp, L, A, Kp, ŁPO

Kryterium 1

K- kompozycyjna czytelność zespołu wyrażona w parametrach tworzących go wewnątrz urbanistycznych

Przyjęto skalę wartości 1, 2, 3, wartościując:

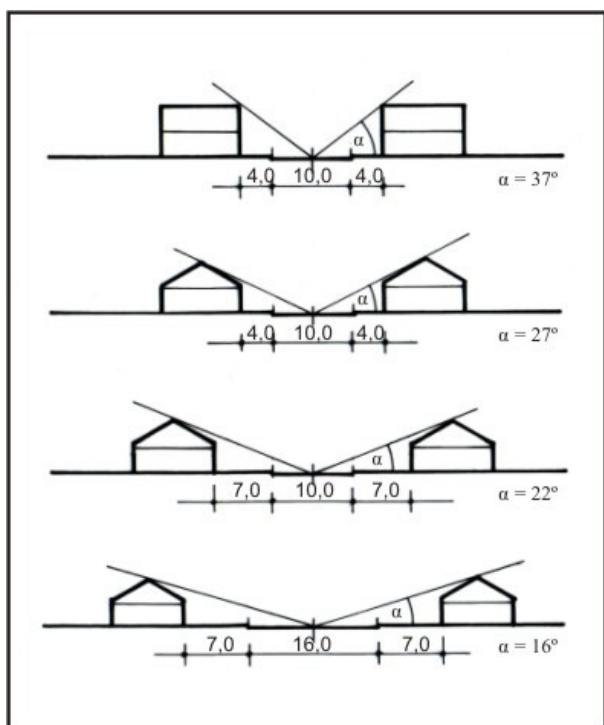
- 3- dla zespołów z przewagą wewnątrz zwartych,
- 2- dla zespołów zawierających przynajmniej część wewnątrz zwartych,
- 1- dla zespołów w których nie występują wnętrza zwarte.

Wskaźnik K ukazuje, jaka część wewnątrz analizowanego zespołu ma charakter zwarty. Zwartość form urbanistycznych w zespołach zabudowy jednorodzinnej zależy - co oczywiste - od sposobu ich zaplanowania. Wyraźnie zaznacza się jednak wpływ wybranego rodzaju tworzywa urbanistycznego - typu zabudowy jednorodzinnej który dzięki swym charakterystycznym cechom umożliwia kreowanie wewnątrz o określonym stopniu zwartości. O zwartości wewnątrz szeroko pisze Kazimierz Wejchert¹⁰, traktując ją jako wartość fundamentalną dla czytelności kompozycji urbanistycznej. Wnętrze zwarte, o wyważonych proporcjach oraz niewielkiej ilości otwarć, zwłaszcza szerokich, jest formą umożliwiającą łatwą percepcję, zapamiętanie i w efekcie akceptację przez mieszkańców oraz identyfikację jako własnej przestrzeni. Dla określenia zwartości wnętrza przyjęto ocenę dwóch czynników. Pierwszy dotyczy stosunku otwarć do długości ścian urbanistycznych wnętrza. Drugi czynnik dotyczy proporcji wnętrza wyrażonej w postaci wartości kąta środkowego. Za K. Wejchertem uznano, że ze względów percepcyjnych optymalna wartość kąta środkowego wynosi ok. 25-30°. ¹¹ Ocena zwartości wnętrza polegać będzie na badaniu obu parametrów z uwzględnieniem roli zieleni oraz ogrodzeń jako elementów kompozycyjnych.

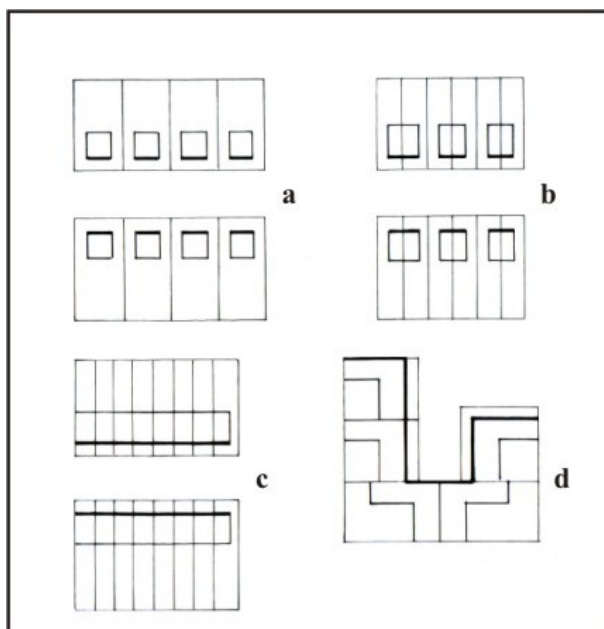
⁹ W. Korzeniewski, *Budownictwo mieszkaniowe poradnik projektanta*; Warszawa 1989, s. 96.

¹⁰ K. Wejchert, op. cit, s. 150-159.

¹¹ K. Wejchert, op. cit, s. 158



Ryc. 1. Wpływ wysokości i stylistyki budynków oraz linii zabudowy i szerokości ulicy w zabudowie jednorodzinnej na wartość kąta środkowego. oprac.: autor



- a) Zabudowa wolnostojąca otw. $\geq 0,8$
- b) Zabudowa bliźniacza otw. $\geq 0,5$
- c) Zabudowa szeregowa otw. = 0
- d) Zabudowa atrialna otw. = 0

Ryc. 2. Udział otwarć w ścianie urbanistycznej dla różnych typów zabudowy jednorodzinnej. oprac.: autor

Kryterium 2

SK- możliwość wystąpienia w danym zespole synergicznych zjawisk krajobrazowych i przestrzennych

Przyjęto skalę wartości 0-2, punktując stopień korzystania z widoków i poczucia otwartej przestrzeni innych działek:

- 0- dla zespołów pozbawionych takich walorów,
- 1- dla zespołów o częściowym wykorzystaniu zjawiska,
- 2- dla zespołów o pełnej synergii przestrzennej i krajobrazowej.

Wskaźnik SK wskazuje na przestrzenną i krajobrazową atrakcyjność danego zespołu, wynikającą z takiego uformowania, w którym ogrody poszczególnych domów łączą się w jedno wnętrze krajobrazowe, wielokrotnie zwiększając doznania przestrzenne. Zjawisko to w niczym nie przeszkadza funkcjonalnemu wydzieleniu przestrzeni poszczególnych ogrodów, postrzeganych z poziomu wzroku człowieka i ich użytkowej niezależności.

Kryterium 3

PB - stosunek przestrzeni publicznej bezpiecznej do całości przestrzeni publicznej wyrażony w postaci ilorazu powierzchni przestrzeni bezpiecznej do całej przestrzeni publicznej; skala wartości: 0-N

Wartość 0 przyjęto dla zespołu, w którym brak przestrzeni bezpiecznej N to wielkość teoretycznie przyjmująca maksymalną wartość 1, wyrażona liczbowo dla zespołów, w których zidentyfikowano takie formy przestrzeni. Kryterium wskazuje, jaką część przestrzeni publicznych ocenić można jako bezpieczną. Oceny dokonać należy metodą autopsyjną w przypadku zespołów zrealizowanych lub metodą oceny uwarunkowań przestrzennych na podstawie planu i wytypowania potencjalnych terenów zdolnych do wygenerowania przestrzeni o pożądanych cechach.

Kryterium 4

Psi/ Ppp - stosunek przestrzeni publicznej społecznie integrującej do całości przestrzeni publicznej, wyrażony w postaci ilorazu powierzchni przestrzeni społecznie integrującej do całej przestrzeni publicznej; skala wartości: 0-1

Wartość 0 przyjęto dla zespołu, w którym brak przestrzeni społecznie integrującej, 1 to wielkość maksymalna dla zespołu, w którym cała przestrzeń publiczna identyfikowana jest jako społecznie integrująca.

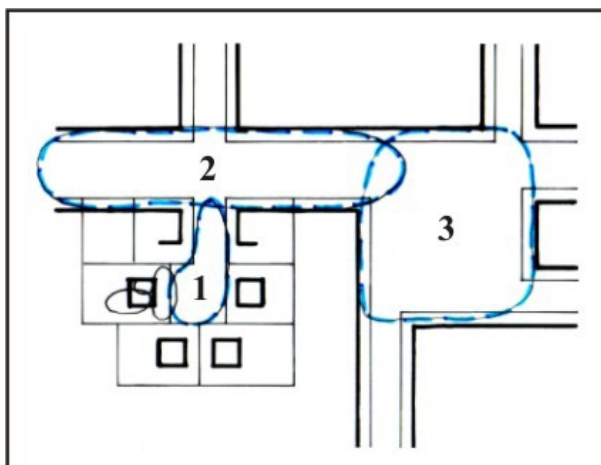
Kryterium ukazuje efektywność rozwiązania przestrzeni publicznej. Jeżeli uznać, że poza komuni-

kacją, główną funkcją przestrzeni w zespole zabudowy jednorodzinnej jest jej funkcja społeczna - to duża ilość przestrzeni społecznie integrującej w stosunku do całej przestrzeni publicznej świadczy o efektywnym rozwiązaniu przestrzennym. Jest to ważne kryterium, zwłaszcza że w większości realizowanych współcześnie zespołów cechy takiej przestrzeni są śladowe lub nie występują wcale. Dla obliczenia wartości Psi/ Ppp niezbędna jest ocena, która część przestrzeni w zespole nosi cechy przestrzeni społecznie integrującej. Oceny tej należy dokonać metodą autopsyjną w przypadku zespołów zrealizowanych lub metodą oceny uwarunkowań przestrzennych na podstawie planu i wytypowania potencjalnych terenów zdolnych do wygenerowania przestrzeni o pożądanych cechach.

Kryterium 5

L - stopień złożoności przestrzeni (długość łańcucha strukturalnego przestrzeni o zhierarchizowanej lub równorzędnej konstrukcji)

Przyjęto skalę wartości 1- N, wyrażoną w liczbach naturalnych.



- 1 - zautek - placzy
- 2 - ulica
- 3 - plac

Ryc. 3, Ognia łańcucha strukturalnego przestrzeni.
oprac.: autor

Liczba N oznacza tu liczbę ogniw łańcucha strukturalnego przestrzeni, jego zidentyfikowanych form występujących w zespole. Na wartość kryterium składa się liczba różnych formy przestrzennych zidentyfikowanych w danym zespole. Formy powtarzające się nie podnoszą wartości kryterium.

Kryterium określa w postaci liczbowej stopień złożoności układu przestrzennego zespołu. Większość zrealizowanych osiedli domów jednorodzinnych posiada prymitywną, powtarzalną strukturę przestrzenną, wynikającą wyłącznie z zasad podziału terenu na działki przylegające do prostych, powtarzalnych form ulicznych. Dowiedziono¹², że układy o złożonej, bogatej strukturze, z wielorakimi formami wewnątrz urbanistycznych odpowiadają na zróżnicowane zapotrzebowania społeczne. W znacznym stopniu wpływają na jakość środowiska mieszkaniowego. Kryterium 5 pozwala przebadać stopień spełnienia jednej z ważniejszych potrzeb społecznych, jaką jest wystarczająco zróżnicowana i bogata forma przestrzeni środowiska mieszkaniowego.

Kryterium 6

A - stopień identyfikacji, przynależności i anektowania przestrzeni półpublicznej przez określoną grupę mieszkańców

Przyjęto skalę wartości 0-N. Kryterium wyrażone jest ilorazem powierzchni przestrzeni kameralnych, przynależnych do kilku domów w stosunku do całej przestrzeni publicznej zespołu. Zasadę wartościowania kryterium przyjęto analogicznie do kryterium 4- Psi/Ppp.

Poczucie identyfikacji z miejscem i przynależności do grupy społecznej jest czynnikiem sprzyjającym kształtowaniu się więzi sąsiedzkich oraz wpływa na stan bezpieczeństwa środowiska mieszkaniowego. Kryterium ukazuje możliwość podziału przestrzeni na obszary znajdujące się w polu działania niewielkich grup mieszkańców zdolnych do społecznej samoorganizacji (4-6 rodzin, przyjmując po dwie osoby dorosłe w rodzinie).¹³ Miernikiem tej cechy jest stosunek powierzchni przestrzeni spełniającej powyższe kryterium do całej powierzchni przestrzeni publicznej zespołu.

¹² W. Szeszuła, M. Kozaczko, P. Biskupski, J. Pulikowski, op. cit.

¹³ Z badań socjologów wynika próg liczebności zintegrowanej grupy społecznej: 10–12 osób (Sommer R. *Personalspace; The behavioral basis of design*. Engelwood Cliffs, New Jersey, Prentice Hall 1969). Obserwacje autora z procesu realizacji zespołu zabudowy jednorodzinnej „Za Fortem” w Poznaniu wskazują, że możliwe jest współdziałanie przy prowadzeniu robót budowlanych na 2, 4 maks. 6 połączonych ze sobą działkach, mimo iż w projekcie założono możliwość realizacji jednocześnie 18 budynków w grupie.

Jednym z symptomów właściwej skali wnętrza w zespole zabudowy jednorodzinnej jest fakt społecznego kontaktu i współdziałania kilku rodzin, np. przy porządkowaniu uliczki, dbałości o zielen, sąsiedzkiej ochrony przed włamaniami itp. Taka przestrzeń, z którą identyfikuje się kilka rodzin, którą lokalna społeczność traktuje jak swoją, jest najczęściej przykładem przestrzeni społecznie integrującej.

Kryterium 7

Kp - występowanie konfliktów przestrzeni publicznej i prywatnej

Wartość tego kryterium wyrażona jest w postaci ilorazu liczby działek wolnych od tego konfliktu do liczby wszystkich działek.

Przyjęto skalę wartości: 0-1. Wartość 0 przyjęto dla zespołu, w którym wszystkie działki dotknięte są cechą konfliktu, 1 to wielkość maksymalna dla zespołu, w którym brak konfliktów przestrzeni publicznej i prywatnej.

Powyższy wskaźnik ujawnia jakość rozwiązania przestrzennego zespołu pod kątem prawidłowego strefowania przestrzeni publicznej i prywatnej.

W prawidłowo zaprojektowanym układzie styk przestrzeni publicznej - uliczki, placu z działką następuje w strefie wejściowej, półprywatnej, zwanej często przedogródkiem. Jeżeli dochodzi do bezpośredniej styczności przestrzeni publicznej z częścią rekreacyjną działki - pojawia się możliwość wystąpienia konfliktu przestrzennego.

Dla uniknięcia jego skutków niezbędne jest zazwyczaj stosowanie sztucznych barier, jak pełne ogrodzenia czy pasy zwartej zieleni. Pozostawienie takiego sąsiedztwa bez zabezpieczenia powoduje brak możliwości swobodnego korzystania z ogrodu rekreacyjnego i przekreśla jego funkcję jako kontynuacji prywatnej przestrzeni domu.

Kryterium 8

ŁPO - kryterium ładu przestrzennego ze szczególnym uwzględnieniem potrzeby samostanowienia i odrębności.

Ostatnim ważnym, zdaniem autora, czynnikiem decydującym o jakości socjospory osiedla jest możliwość realizacji potrzeby odrębności, samostanowienia i niezależności. Jest to jedna z fundamentalnych potrzeb społecznych, wyrażana w idei „My Home is my Castle”.

Potrzeba ta musi być jednak podporządkowana zasadzie ładu przestrzennego, w przeciwnym wypadku mogłaby stać się destrukcyjna dla całego zespołu. Szeroko rozumiane pojęcie ładu przestrzennego, obok fundamentalnych wartości przestrzennych, obejmuje również potrzebę społecznej satysfakcji mieszkańców.¹⁴

Dla oceny pozornie sprzecznych wymagań autor proponuje ostatnie kryterium, które największą wartość osiągnie dla zespołów o cechach ładu przestrzennego, jednocześnie umożliwiającą realizację przez mieszkańców potrzeby samostanowienia i odrębności.

Przyjęto skalę ocen 0-3, wartościując odpowiednio:

- 0- dla zespołów nie tworzących warunków do realizacji potrzeby odrębności i samostanowienia raz nie posiadających znamion ładu przestrzennego.
- 1- dla zespołów nie tworzących warunków do realizacji potrzeby odrębności i samostanowienia, lecz zachowujących pozostałe cechy ładu przestrzennego.
- 1- dla zespołów umożliwiających realizację potrzeby odrębności i samostanowienia, lecz nie posiadających znamion ładu przestrzennego.
- 3- dla zespołów umożliwiających realizację potrzeby odrębności i samostanowienia, o cechach ładu przestrzennego.

Różnorodność i bogactwo form architektonicznych w krajobrazie Wielkopolski w dużym stopniu wynika z poszukiwania domu o indywidualnych cechach. Pojęcie odrębności oznacza również dystans społeczno-przestrzenny, niezależność od innych mieszkańców, sposób korzystania z przestrzeni działki, fizyczną niezależność budynków. Oznacza możliwość samostanowienia w zakresie architektury budynku, urządzenia ogrodu, formy ogrodzenia i jego pochodnej - preferowanej relacji z przestrzenią zewnętrzną - oraz indywidualnej formuły stanowienia bezpieczeństwa. Potrzeba ładu i potrzeba odrębności ścierają się w procesach kształtowania zespołów zabudowy jednorodzinnej. Swoisty dualizm postaw mieszkańców przejawia się z jednej strony w oczekiwaniu wysokiej jakości uporządkowanego środowiska mieszkaniowego, z drugiej zaś w szczególnej dbałości o indywidualny wyraz i niezależność własnego domu.








¹⁴ Ład przestrzenny to „takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne”. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003r.

5. SYSTEM OZNACZEŃ GRAFICZNYCH

Zaproponowany zestaw kryteriów przedstawiony w postaci graficznej na rzucie analizowanego zespołu pozwala w czytelny sposób uwypuklić istotne cechy rozwiązania przestrzennego. Na rys. nr 5 znajduje się przykładowy rzut z oznaczeniami graficznymi. Przy użyciu przedstawionej metody prowadzone będą badania jakościowe dla różnych typów zabudowy jednorodzinnej na terenie Wielkopolski.



LEGENDA

-  - wnętrza zwarte
-  - obszary synergii krajobrazowej
-  - przestrzeń bezpieczna
-  - przestrzeń społecznie integrująca
-  - ogniwo strukturalne przestrzeni
-  - obszary identyfikacji i przynależności
-  - konflikty przestrzeni publicznej i prywatnej

Ryc. 4. Rzut fragmentu zespołu zabudowy jednorodzinnej z oznaczeniami graficznymi kryteriów oceny. Przykład teoretyczny. oprac.: autor

PODSUMOWANIE

Przedstawiony zestaw kryteriów, obok powszechnie stosowanych, stwarza możliwość oceny zarówno projektów, jak i gotowych rozwiązań urbanistycznych z pełnym uwzględnieniem wymagań mieszkańców. W konstrukcji kryteriów skupiono się na pomijanych powszechnie potrzebach dotyczących sfery behawioralnej, społecznej i emocjonalnej człowieka. Zastosowanie przyjętej metody dla oceny przykładów

zespołów zabudowy jednorodzinnej powinno ujawnić charakterystyczne cechy poszczególnych typów rozwiązań oraz prawdopodobieństwo występowania w nich charakterystycznych relacji społecznych. Powinno ułatwić ocenę rozwiązań z uwzględnieniem społecznych potrzeb mieszkańców.

LITERATURA

1. Adamczewska-Wejchert H. (1985), *Kształtowanie zespołów mieszkaniowych*, Arkady, Warszawa.
2. Bańka A. (1984), *Behawioralne podstawy projektowania architektonicznego*, Wydawnictwo Politechniki Poznańskiej, Poznań.
3. Böhm A. (2004), „Wnętrze” w kompozycji krajobrazu, Politechnika Krakowska, Kraków.
4. Chmielewski J. M. (2001), *Teoria urbanistyki w projektowaniu i planowaniu miast*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa.
5. Czarnecki W., Ullman J. (1985), *Zabudowa niska - kierunki poszukiwania optimum na przykładzie budownictwa mieszkaniowego*, Zeszyty Naukowe Politechniki Białostockiej, seria „Architektura” nr 2.
6. Dubos R. (1986), *Pochwała różnorodności*, PIW, Warszawa.
7. Gyurkovich J., (1995), *Forma i kontekst w architekturze współczesnej*, [w:] Materiały Międzynarodowej Konferencji, Kraków 20-21 października 1995, Wydział Architektury Politechniki Krakowskiej, Kraków.
8. Heczko-Hyłowa E. (1995), *Aktualne tendencje w urbanistyce*, [w:] Materiały Międzynarodowej Konferencji Kraków 20-21.X.1995, Wydział Architektury Politechniki Krakowskiej, Kraków.
9. *Jakość życia na osiedlu* (1986), Prace Naukowe Instytutu Architektury i Urbanistyki Politechniki Wrocławskiej, Seria: „Monografie” 22/13, Wrocław.
10. Bagiński E. (red.) (1986), *Jakość życia w osiedlu*, Wydawnictwo Politechniki Wrocławskiej, Wrocław.
11. Jałowiecki B. (1980), *Człowiek w przestrzeni miasta*, ŚIN, Katowice.
12. Jędraszko A. (2005), *Zagospodarowanie przestrzenne w Polsce - drogi i bezdroża regulacji ustawowych*, Wyd. Platan, Warszawa.
13. Korzeniewski Wł. (1989), *Budownictwo mieszkaniowe poradnik projektanta*, Arkady, Warszawa.
14. Lewin K. (1935), *A dynamic theory of personality*, Mc Graw- Hill, N.Y.
15. Raszeja E. (2002), *Procedury i instrumenty kształtowania krajobrazu na obszarach Wielkopolski w aspekcie integracji z Unią Europejską*, Studioteka „Zarysy”, Poznań.
16. Rusz-Pruszyńska H., *Przepisy prawne dotyczące polityki terenowej w zakresie budownictwa jednorodzinnego*, Materiały TUP, z. 35.
17. Schneider-Skalska G., (2002), *Jakość środowiska mieszkaniowego. Potrzeba ludzkiej psychiki i rynku*, Zeszyty Naukowe WSU nr 4, Kielce.

18. Schneider-Skalska G. (2005), *Hierarchizacja przestrzeni a bezpieczeństwo w obszarach mieszkaniowych*, [w:] Materiały konferencyjne, konferencja naukowa „Przestrzeń bezpieczna”, Politechnika Krakowska, Kraków.
19. Seruga W. (1984), *Warunki i kryteria kształtowania niskiej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej*, „Monografia” 27, Politechnika Krakowska, Kraków.
20. Setkowicz M. (2004), *Kryteria psychologiczne w kształtowaniu przestrzeni bezpiecznej*,
21. *Przestrzeń bezpieczna, Urbanistyczne i architektoniczne uwarunkowania kształtowania przestrzeni miejskiej dla zwiększenia bezpieczeństwa mieszkańców*, Politechnika Krakowska, Kraków.
22. Sommer R. (1969), *Personalspace; The behavioral basis of design*, Engelwood Clifs, New Jersey, Prentice Hall.
23. Szeszuła W., Kozaczko M., Biskupski P., Pulikowski J. (1990), *Metoda sterowania wpływu środowiska architektonicznego na postawy społeczne mieszkańców*, Poznań.
24. Szeszuła W., *Przestrzeń społeczna w zespołach zabudowy mieszkaniowej*, [w:] Zeszyt Naukowy Politechniki Poznańskiej, praca zbiorowa pod red. E. Cichy-Pazder.
25. Praca zbiorowa (1990), *Ścieżka urbanistyczna*, PWN, Warszawa- Łódź.
26. Ullman J. (1985), *Przestrzenno - użytkowe kryteria oceny obiektów i technologii realizacji budownictwa jednorodzinne*, [w:] Materiały na VI Ogólnokrajową Konferencję Naukowo - Techniczną „Jednorodzinne budownictwo mieszkaniowe”, PZiTb, Kraków.
27. Wallis A. (1977), *Miasto i przestrzeń*, PWN, Warszawa.
28. Wejchert K. (1984), *Elementy kompozycji urbanistycznej*, Arkady, Warszawa.
29. Żórawski J. (1962), *O budowie formy architektonicznej*, Arkady, Warszawa.

OSIEDLE MIESZKANIOWE W PONOWOCZESNEJ PRZESTRZENI URBANISTYCZNEJ

Grzegorz Wojtkun

Wydział Budownictwa i Architektury, Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny w Szczecinie ul. Żołnierska 50, 70-210 Szczecin
E-mail: drossel@zut.edu.pl

HOUSING ESTATE IN POSTMODERN URBAN SPACE

Abstract

The subject of the present article is an attempt to grasp a phenomenon of a spontaneous spreading of the housing estate's settlement in the areas of modern cities. Undoubtedly it is a result of depleting the possibilities to build more residential buildings in the downtown areas as well as a result of passing the efficiency of constructional and technical infrastructures existing on the adjacent areas. The comparative analyses of the existing residential complexes may lead us to formulate the guidelines for architectural design and town planning or even to create the spatial and functional model of the settlement area.

Streszczenie

Przedmiotem niniejszego artykułu jest próba uchwycenia zjawiska żywiołowego rozprzestrzeniania się w przestrzeni współczesnych miast osadnictwa osiedlowego. Niewątpliwie wynika to z wyczerpywania się możliwości uzupełniania zabudowy na obszarach śródmiejskich oraz przekroczenia wydolności istniejącej infrastruktury budowlanej i technicznej na terenach do nich przylegających. Analizy porównawcze istniejących zespołów zabudowy mogą prowadzić do sformułowania wytycznych planistyczno-projektowych lub nawet stworzenia modelu funkcjonalno-przestrzennego obszaru osadniczego.

Keywords: estate's settlement, monofunctional residential areas, spontaneous spreading of multifamily housing

Słowa kluczowe: osadnictwo osiedlowe, monofunkcyjne obszary mieszkaniowe, żywiołowe rozprzestrzenianie się budownictwa wielorodzinnego

Proweniencja budownictwa wielorodzinnego sięga zabudowy lokatorskiej, a zatem czasów starożytnych. Jednak najbliższe pod tym względem są nam dokonania ery przemysłowej. Reprezentatywna dla tego okresu forma zabudowy wielorodzinnej - kamienica czynszowa - zyskała przede wszystkim pejoratywne znaczenie. We współczesnym mieszkalnictwie próbowano je usunąć. Jednak istota tego typu budynków, oparta na zamieszkiwaniu jednego domu przez co najmniej kilka rodzin, pozostała niezmienna. Wielorodzinne formy zabudowy były zawsze związane z powstaniem relacji społecznych charakteryzujących się mocniejszymi lub słabszymi związkami sąsiedzkimi. Oparte one były na konieczności współ-

nego i niezbędnego użytkowania pewnych przestrzeni w budynku i jego otoczeniu. Cechy społeczne budownictwa wielorodzinnego uległy jedynie częściowemu powiązaniu z koncepcjami sformułowanymi na przełomie dziewiętnastego i dwudziestego stulecia (miasto-ogród) oraz kilkadziesiąt lat później (jednostka sąsiedzka, *Greenbelt Towns* - zespoły pasmowej zabudowy wielorodzinnej w zieleni dla nisko uposażonej ludności). Akt zamieszkiwania nie polega jednak wyłącznie na zaspokojeniu elementarnej potrzeby schronienia. Nierozzerwalną częścią środowiska mieszkaniowego okazały się być miejsca zatrudnienia. Związek domu mieszkalnego i zakładu pracy stał się już osią rozważań socjalistów utopijnych. Z kolei pro-

tagoniści Ruchu Nowoczesnego w idei miasta funkcjonalnego dokonali jego podziału na obszary zamieszkania i zatrudnienia. Wyniknęło to z przeświadczenia, że miejsca pracy, związane w większości przypadków z uciążliwym przemysłem przetwórczym i wydobywczym, będą stanowić przeszkodę w zapewnieniu godnych warunków zamieszkania. W epoce poprzemysłowej, gdy strukturę zatrudnienia zdominowały usługi, teza ta straciła na znaczeniu i poddano ją modyfikacji. Stało się to widoczne na przykład w idei miasta zwartego (Compact City) czy krótkich dróg (Stadt der kurzen Wege) [1]. Początkowo jednak rozwój monokultur zabudowy wielorodzinnej, potocznie zwanych blokowiskami, przebiegał równie dynamicznie w państwach demokratycznych, jak i komunistycznych. Wszędzie tam upatrywano w nich możliwości zaradzenia żywiołowym procesom urbanizacyjnym i zaspokojenia podstawowych potrzeb mieszkaniowych ludności.

Obecnie na problem mieszkaniowy należałoby spojrzeć inaczej, niż uczyniono to w dwudziestym stuleciu. Pryzmat polityki mieszkaniowej wydaje się w tym przypadku nadzwyczaj istotny. W praktyce koncentrowała się ona tylko na jednym z trzech zasadniczych jej celów. W okresie skrajnych nierówności społecznych wczesnego kapitalizmu aż do końca trzeciej dekady po zakończeniu drugiej wojny światowej dążenie do udostępnienia mieszkań całej ludności stało się w krajach cywilizacyjnie rozwiniętych celem nadrzędnym. Charakterystyczna dla początku tego okresu dominacja podmiotów niepublicznych w procesie inwestycyjnym oraz niedoskonałe regulacje prawne sprawiły, że rozwój obszarów mieszkaniowych w miastach wykazał daleko posunięty brak spójności funkcjonalnej i przestrzennej. Fatalne warunki sanitarne w nich panujące wywołały negatywne następstwa społeczne i zdrowotne. Konieczność przeciwdziałania tym zjawiskom legła u podstaw rozwinięcia programu budownictwa socjalnego. W wyniku tego pojawiły się propozycje organizacji środowiska zamieszkania w formie miasta-ogrodu (Anglia, Niemcy) oraz monofunkcyjnych obszarów mieszkaniowych (Niemcy). W pierwszej z nich dostrzeżono przede wszystkim możliwości zaradzenia przebiegającym w sposób żywiołowy procesom osiedleńczym, a w drugiej dążono głównie do zaspokojenia potrzeb ilościowych. Odmienne warunki panowały z kolei w Stanach Zjednoczonych. Dynamiczny rozwój motoryzacji i łatwa dostępność terenów pod zabudowę, szczególnie na peryferiach miast, przyczyniły się do poszukiwania tam rozwiązań opartych na idei autonomicznego pod względem funkcjonalnym i przestrzennym obszaru zabudowy jednorodzinnej - jednostki sąsiedzkiej. Została ona następnie rozwinięta w koncepcji *Greenbelt Town*. Założe-

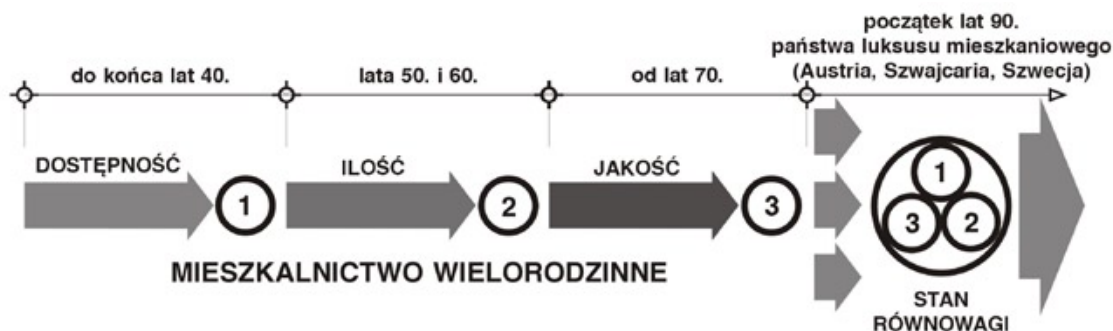
nia te znalazły odzwierciedlenie w końcu pierwszej połowy lat czterdziestych również w polskiej koncepcji osiedla społecznego. W większości krajów europejskich i Stanach Zjednoczonych istniały wówczas mniejsze lub większe dysproporcje między podażą mieszkań o godziwym standardzie a popytem na nie. Stąd też podjęto wówczas starania celem określenia optymalnych warunków zamieszkania i udostępnienia mieszkań możliwie największej części społeczeństwa. Doszło również, zgodnie z pryncypiami Ruchu Nowoczesnego, do funkcjonalnego i przestrzennego wyodrębnienia tego typu obszarów ze struktury miasta. Zatem wzrost świadomości ludności w odniesieniu do pożądanego cech środowiska zamieszkania oraz polityka mieszkaniowa, jako czynnik stymulujący proces rozwoju mieszkalnictwa, sprawiły, że nabrało ono wówczas cech społecznych.

W latach pięćdziesiątych i sześćdziesiątych dwudziestego stulecia, w dobie ożywionej migracji ludności ze wsi do ośrodków miejskich, cel polityki mieszkaniowej został zdominowany przez liczbę budowanych mieszkań. Podjęte w tym czasie działania polegały w głównej mierze na subsydiowaniu powszechnego mieszkalnictwa. Zyskało ono tym samym wielorodzinny charakter i w dużej mierze uległo uprzemysłowieniu (masowość, powtarzalność, a przede wszystkim krótki okres realizacji). Jednocześnie doszło w Europie do wykrystalizowania się kilku charakterystycznych form organizacji wielorodzinnego budownictwa mieszkaniowego: angielska idea deglomeracji oparta na okotomiejskich ośrodkach osiedleńczych, niemiecki obszar mieszkaniowy oraz francuska i skandynawska jednostka satelitarna. Polska myśl mieszkaniowa, po odrzuceniu doktryny architektonicznej realizmu socjalistycznego, znalazła się w dużej mierze pod wpływem oddziaływania tej ostatniej koncepcji.

Zaspokojenie potrzeb ilościowych w mieszkalnictwie i towarzysząca temu przyspieszona wymiana mieszkańców przyniosły „erozję” stosunków społecznych na obszarach zabudowy wielorodzinnej. Postępowała również ich degradacja techniczna. Wyniknęła ona przede wszystkim z inercji rozwiązań architektoniczno-urbanistycznych w odniesieniu do zmian cywilizacyjnych. Punktem zwrotnym w tym zakresie stało się poddanie tych obszarów działaniom humanizacyjnym. W krajach komunistycznych trudności natury systemowej sprzyjały realizacji monokultur zabudowy wielorodzinnej. Blokowiska stały się tam wówczas dominującą strukturą przestrzenną miast. Obecnie w zamożnych społeczeństwach cel polityki mieszkaniowej został skoncentrowany na stałym podnoszeniu standardu zamieszkania, nie bacząc na kwestię dostępności, jak i ilości budowanych mieszkań.

Wzmogło to proces „dehomogenizacji” przestrzennej i społecznej miast. Polegała ona w szczególności na segregacji obszarów mieszkaniowych w zależności od statusu ekonomicznego i społecznego ludności [7]. Paradoksalnie, przedsięwzięciom o charakterze socjalnym nierzadko towarzyszył wzrost postaw roszczeniowych, nawet w sytuacji spełnienia wymogów powszechnie uznanych za godziwe minimum. Towarzystwa temu dodatkowo niechęć lub niezdolność wzięcia odpowiedzialności za własne miejsce zamieszkania. Jednocześnie blokowiska, jako środowisko mieszkaniowe, uległy w świadomości społecznej zdecydowanej deprecjacji. Na przeciwnym biegunie znalazło się mieszkalnictwo „nakierowane” na bezpieczeństwo i komfort zamieszkania. Miernikiem jakości tych przestrzeni stał się w głównej mierze stopień strukturalizacji w ujęciu „prywatności” i „pu-

rze oparty na obszarach zabudowy wielorodzinnej. Proces kształtowania się środowiska zamieszkania trwa wiele dziesięcioleci. Nośne obecnie pryncypia zrównoważonego rozwoju bardziej uzasadniają działania zmierzające do ochrony i wykorzystania zastanych wartości środowiska zbudowanego niż tworzenia go od podstaw. Stąd też wymaga ono szczególnej uwagi, gdy czas jego zasiedlenia przekroczył jedno pokolenie, a życie społeczne nie uległo w nim dezintegracji. Przyjęto tym samym założenie o istnieniu przestrzeni zamieszkania, w której możliwe jest zapewnienie prawidłowych warunków rozwoju biofizycznego i psychicznego jednostek i zbiorowości. Autor w ostatnich kilku latach poddał badaniu kilkanaście 5-13-tysięcznych osiedli, starając się ocenić ich walor jako środowiska zamieszkania. Okazał się on skrajnie odmienny zarówno w zespołach zrealizowa-



Ryc. 1. Ideogram rozwoju współczesnego mieszkalnictwa; opracowanie własne

bliczności”. Równie ważną kwestią stała się ewolucja tych zbiorowości w kierunku samorządnych społeczności lokalnych. Wiele wskazuje na to, że najbardziej istotną przesłanką w kształtowaniu środowiska zamieszkania w najbliższych latach będzie dążenie do zapewnienia jego przestrzennej i społecznej spójności, a jednocześnie różnorodności odzwierciedlającej indywidualne preferencje użytkowników. Z kolei w państwach dawnego bloku sowieckiego, w sytuacji utrzymującego się tam permanentnie deficytu mieszkań, monokultury zabudowy wielorodzinnej stały się głównym kapitałem społecznym. Dlatego też w dającej się przewidzieć przyszłości masowy *exodus* zamieszkującej je ludności nie jest prawdopodobny. Niezależnie od tych wszystkich zjawisk, podobnie jak w krajach wysoko rozwiniętych, zintensyfikowaniu uległy działania osadnicze na obszarach oderwanych od zwartej struktury miast.

Wiele wskazuje na to, że dalszy rozwój budownictwa mieszkaniowego w naszym kraju, z uwagi na niedobór mieszkań dostępnych, będzie w dużej mie-

nych w tym samym mniej więcej, jak i innym czasie. Najbardziej istotne kryteria w tym zakresie wyniknęły przede wszystkim z cech funkcjonalnych i przestrzennych obszaru mieszkaniowego. Jego jakość i akceptacja jednostkowa oraz społeczna okazały się w dużej mierze niezależne od upływu czasu i wynikającej z tego adaptacji do warunków zamieszkania. Stało się zatem możliwe wskazanie zespołów mieszkaniowych zdecydowanie wyróżniających się na tle pozostałych. W dalszej kolejności wybrano najlepszy z nich (Arkońskie, Szczecin-Niebuszewo), którego cechy legły u podstaw opracowania schematu funkcjonalno-przestrzennego obszaru zabudowy wielorodzinnej będącej optymalnym środowiskiem zamieszkania. Podstawowym elementem takiego obszaru powinien być zespół zabudowy wielorodzinnej, skupiający do półtora tysiąca mieszkańców i położony w promieniu od trzystu do pięciuset metrów od ośrodka obsługującego. Odpowiadałoby to wycinkowi koła o promieniu od czterystu pięćdziesięciu do pięciuset pięćdziesięciu metrów i studwudziestostopniowym kącie rozwarcia ramion.

