

# 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-

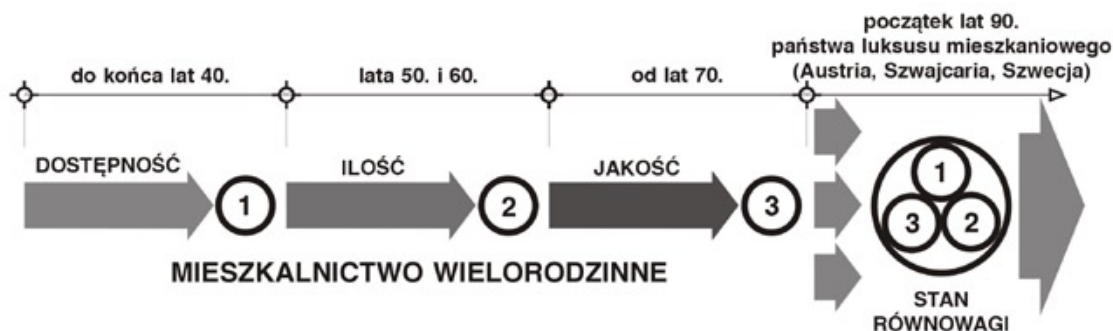
nia te znalazły odzwierciedlenie w końcu pierwszej połowy lat czterdziestych również w polskiej koncepcji osiedla społecznego. W większości krajów europejskich i Stanach Zjednoczonych istniały wówczas mniejsze lub większe dysproporcje między podażą mieszkań o godziwym standardzie a popytem na nie. Stąd 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. Towarzyszyła 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

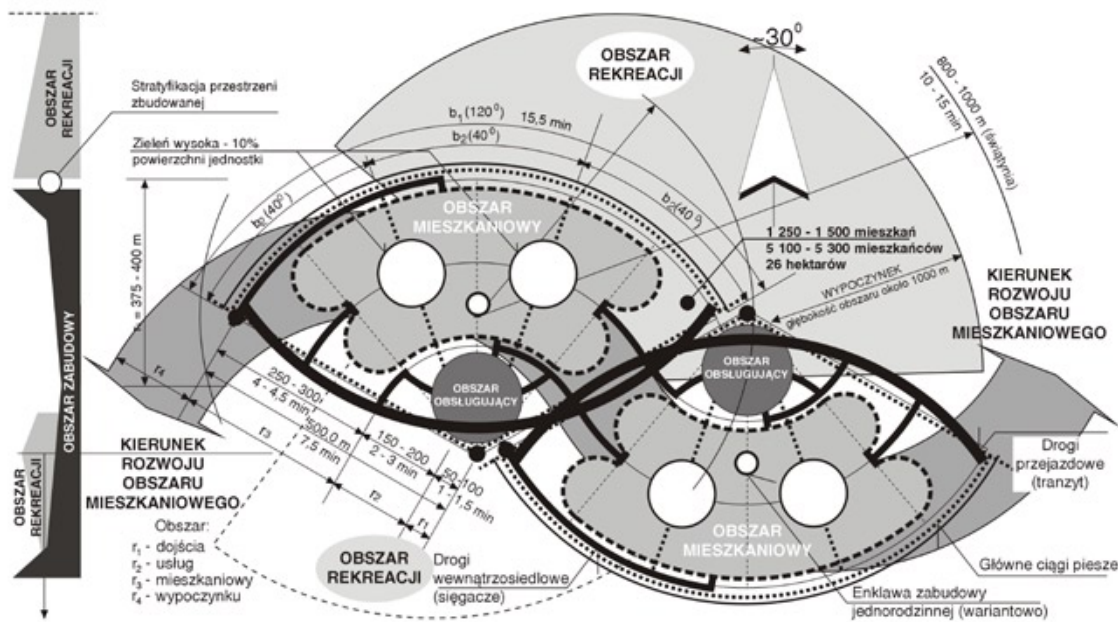
bliczności”. Równie ważną kwestią stała się ewolucja tych zbiorowości w kierunku samorządnych społeczności lokalnych. Wiele wskazuje na to, że najbardziej istotną przesłanką w kształtowaniu środowiska zamieszkania w najbliższych latach będzie dążenie do zapewnienia jego przestrzennej i społecznej spójności, 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.

Jego dwusieczna byłaby równoległa do osi przebiegającej z północy na południe, przy dopuszczeniu jej odchylenia w granicach piętnastu stopni. Stratyfikacja funkcjonalna miałaby charakter odśrodkowy. Podobnie narastałaby wysokość znajdującej się na tym terenie zabudowy. W ten sposób na dwudziestu sześciu hektarach mogłoby zamieszkać od pięciu tysięcy stu do pięciu tysięcy trzystu osób. W układzie tym możliwe byłoby etapowanie inwestycji obejmujące jednorazowo od trzystu do czterystu gospodarstw domowych lub nawet pięciotysięczne jednostki w pasmach mieszkaniowych lub układach koncentrycznych.

Przedstawiona powyżej koncepcja pasma zabudowy wielorodzinnej jest naturalnie jedną z wielu możliwości uchwycenia zjawiska rozciągania się w przestrzeni systemów osadnictwa osiedlowego na rzecz jego zwarcia w duchu ponowoczesnej przestrzeni urbanistycznej. Twierdzenie to wydaje się szczególnie zasadne w sytuacji wyczerpania się możliwości uzupełniania zabudowy na obszarach śródmiejskich oraz przekroczenia wydolności istniejącej infrastruktury budowlanej i technicznej na terenach bezpośrednio do nich przylegających.



Ryc. 2. Schemat funkcjonalno-przestrzenny pasma mieszkaniowego rozciągającego się na kierunku wschód-zachód dla około dziesięciu tysięcy mieszkańców; opracowanie własne

## LITERATURA

1. Gunßer C. (2003), *Stadtquartire. Neue Architektur für das Leben in der Stadt. Innovative Projekte aus Deutschland, Österreich und der Schweiz*, Deutsche Verlags-Anstalt, Stuttgart-München.
2. Hafner T., Wohn B., Rebholz-Chaves K. (1998), *Wohnsiedlungen. Entwürfe, Typen, Erfahrungen aus Deutschland, Österreich und der Schweiz*, Birkhäuser Verlag, Basel, Berlin, Boston.
3. Jałowiecki B., Majer A., Szczepański M. S. (red.) (2005), *Przemiany miasta. Wokół socjologii Aleksandra Wallisa*, Wydawnictwo Naukowe Scholar, Warszawa.
4. Laage G. (2005), *Die emotionale Stadt. Vom Planen, Bauen und den Gefühlen der Bewohner. PPL Arbeitsbericht Gerhart Laage*, Dölling & Galitz Verlag.
5. Miodek K. (red.) (1986), *Koncepcja osadnictwa. Scenariusz rozwoju systemu osadnictwa*, Zakład Wydawnictw IKŚ, Warszawa.
6. Syrkus H. (1984), *Spoleczne cele urbanizacji. Człowiek i środowisko*, PWN, Warszawa.
7. Węclawowicz G. (2003), *Geografia społeczna miast. Zróżnicowanie społeczno-przestrzenne*, PWN, Warszawa.