An aerial photograph of a city, showing a dense urban layout with a mix of residential and commercial buildings, streets, and green spaces. A prominent green diagonal line runs from the bottom left towards the top right, bisecting the image. The text is overlaid on the right side of the image.

Rola rewitalizacji osiedli mieszkaniowych w kreowaniu ciągłości i komplementarności przestrzeni publicznych współczesnego miasta

mgr inż. arch. Eliza SZCZEREK

Promotor:
dr hab. inż. arch. Anna FRANTA, prof. PK

Instytut Projektowania Urbanistycznego
Wydział Architektury Politechniki Krakowskiej
Kraków 2017



Rola rewitalizacji osiedli mieszkaniowych w kreowaniu ciągłości i komplementarności przestrzeni publicznych współczesnego miasta

mgr inż. arch. Eliza SZCZEREK

Promotor:

dr hab. inż. arch. Anna FRANTA, prof. PK

Instytut Projektowania Urbanistycznego
Wydział Architektury Politechniki Krakowskiej

Kraków 2017





SPIS TREŚCI

WSTĘP	7
I. Uzasadnienie wyboru tematu. Problem badawczy i jego aktualność	8
II. Cele i teza pracy	11
III. Zakres pracy: tematyczny, czasowy, terytorialny	12
IV. Struktura pracy	13
V. Przyjęte metody badawcze	16
VI. Stan badań	17
VII. Uzasadnienie przyjętych w pracy określeń	24
 ROZDZIAŁ 1.	 29
ASPEKTY ISTOTNE DLA JAKOŚCI MIEJSKIEGO ŚRODOWISKA MIESZKANIOWEGO W KONTEKŚCIE REWITALIZACJI PRZESTRZENI PUBLICZNYCH XX-WIECZNYCH OSIEDLI WIELKOPŁYTOWYCH	
1.1. Funkcjonowanie społeczeństwa XXI wieku i jego współczesne potrzeby w środowisku mieszkaniowym – rola przestrzeni publicznych	30
1.2. Znaczenie uzyskania ciągłości przestrzeni publicznych we współczesnym mieście oraz definiowania jego krawędzi zewnętrznej	41
1.2.1. Rodzaje ciągłości przestrzeni publicznej w miastach	41
1.2.2. Ciągłość przestrzeni publicznej w ujęciu historycznym oraz przyczyny jej zrywania	44
1.2.3. Ciągłość przestrzeni przyrodniczej w mieście i poza miastem	47
1.2.4. Krawędzie miasta	50
1.3. Komplementarność funkcjonalno-przestrzenna układu miasto – osiedle wielkopłytowe	53
1.3.1. Komplementarność i synergia w funkcjonowaniu miasta	53
1.3.2. Specyfika struktury przestrzennej osiedli wielkopłytowych	55
1.3.3. Cechy szczególne osiedli stanowiące potencjał rewitalizacyjny w relacji miasto – osiedle	59

1.4. Wybrane zagadnienia zrównoważonego rozwoju miasta będące podstawą działań rewitalizacyjnych na osiedlach wielkopłytowych	64
1.4.1 Zrównoważony rozwój miast w XXI wieku	64
1.4.2. Multifunkcyjność obszarów mieszkaniowych	65
1.4.3. Nowe wymiary przestrzeni publicznej i działania dla jej aktywizowania	67
1.4.4. Przestrzeń i systemy zielone w mieście	69
1.4.5. Zdrowe i aktywne miasto	73
1.4.6. Przystosowanie przestrzeni do ruchu pieszego (<i>walkability</i>)	75
1.4.7. Propagowanie i rozwijanie transportu publicznego w miastach	77
1.4.8. Tożsamość miejsca i identyfikacja z przestrzenią	78
1.4.9. Społeczny wymiar kształtowania środowiska mieszkaniowego	80
ROZDZIAŁ 2.	83
EFEKTY REWITALIZACJI OSIEDLI WIELKOPŁYTOWYCH – DOŚWIADCZENIA NIEMIECKIE	
2.1. Założenia doboru materiału badawczego i jego charakterystyka	84
2.1.1. Kryteria doboru materiału badawczego	84
2.1.2. Osiedle Marzahn (Berlin)	87
2.1.3. Osiedle Hellersdorf (Berlin)	89
2.1.4. Osiedle Märkisches Viertel (Berlin)	91
2.1.5. Osiedle Grünau (Lipsk)	93
2.1.6. Osiedle Sachsendorf-Madlow (Cottbus)	95
2.1.7. Osiedle Neu Zippendorf (Schwerin)	97
2.1.8. Osiedle Neustadt (Hoyerswerda)	99
2.1.9. Osiedle Südstadt (Leinefelde)	101
2.2. Uwarunkowania funkcjonowania osiedli a procesy rewitalizacyjne	103
2.3. Sposoby kreowania komplementarności przestrzeni publicznych i podnoszenia ich jakości	114
2.3.1 Budowanie różnorodności funkcjonalno-programowej – szczególna rola centrów	114
2.3.2. Różne podejścia w kreowaniu głównych przestrzeni publicznych osiedli	126
2.3.3. Wprowadzenie zróżnicowanej struktury zabudowy	135
2.3.4. Hierarchizacja przestrzeni oraz uczytelnienie jej kompozycji urbanistycznej	148
2.3.5. Nadawanie tożsamości miejscom – wzmacnianie poczucia identyfikacji oraz budowanie pozytywnego wizerunku osiedla	152

2.4. Metody uzyskania ciągłości przestrzeni publicznych oraz sposoby kształtowania krawędzi miasta	159
2.4.1. System przestrzeni publicznych wewnątrz osiedla oraz jego powiązania z miastem	159
2.4.2. Sposoby kształtowania krawędzi miasta w obrębie osiedla mieszkaniowego	173
2.5. Strategie i założenia działań rewitalizacyjnych i ich skuteczność	177
ROZDZIAŁ 3.	183
PROBLEM PODJĘCIA REWITALIZACJI KRAKOWSKICH OSIEDLI WIELKOPŁYTOWYCH	
3.1. Uwarunkowania funkcjonowania wielkopłytowych osiedli w Polsce po transformacji ustrojowej	184
3.1.1. Współczesne problemy funkcjonowania osiedli mieszkaniowych	184
3.1.2. Działania podejmowane w Polsce dla poprawy sytuacji osiedli mieszkaniowych	191
3.1.3. Podstawy formalno-prawne rewitalizacji osiedli na szczeblu krajowym	194
3.2. Sytuacja wielkopłytowych osiedli mieszkaniowych w Krakowie	198
3.2.1. Geneza i charakterystyka osiedli wielkopłytowych w kontekście struktury miasta	198
3.2.2. Problemy funkcjonowania osiedli krakowskich	203
3.2.3. Działania podejmowane dla poprawy sytuacji osiedli krakowskich	205
3.2.4. Podstawy formalno-prawne systemowych działań naprawczych osiedli w Krakowie	207
3.3. Wybrane zagadnienia przestrzenne miasta a rewitalizacja osiedli wielkopłytowych	215
3.3.1. System zieleni miejskiej i cieków wodnych oraz warunki aerosanitarne	215
3.3.2. Problem kontroli zewnętrznej krawędzi miasta	226
3.3.3. Szlak Twierdzy Kraków w kontekście ciągłości przyrodniczej i przestrzeni publicznych	230
ROZDZIAŁ 4.	235
PODEJŚCIE DO REWITALIZACJI WYBRANYCH OSIEDLI KRAKOWSKICH POD KĄTEM KREOWANIA KOMPLEMENTARNOŚCI PRZESTRZENI PUBLICZNYCH, BUDOWANIA ICH CIĄGŁOŚCI W SKALI MIASTA ORAZ KSZTAŁTOWANIA JEGO KRAWĘDZI	
4.1. Charakterystyka wybranych osiedli krakowskich w kontekście potencjalnych działań rewitalizacyjnych	236
4.1.1. Założenia i kryteria doboru materiału badawczego	236
4.1.2. Osiedle Krowodrza Górka	238
4.1.3. Osiedle Podwawelskie	247
4.1.4. Osiedle 2. Pułku Lotniczego oraz osiedle Dywizjonu 303 (osiedla czyżyńskie)	255
4.1.5. Osiedle Bohaterów Września i osiedle Piastów (osiedla mistrzejowickie)	265
4.1.6. Główny potencjał osiedli jako punkt wyjścia do kreowania komplementarności przestrzeni publicznej w skali miasta (zestawienie)	273

4.2. Sposoby kreowania komplementarności przestrzeni publicznych wybranych osiedli krakowskich w kontekście niemieckich doświadczeń rewitalizacji	274
4.2.1. Osiedle jako wielofunkcyjne środowisko mieszkaniowe	274
4.2.2. Przestrzeń osiedla jako czytelna i zhierarchizowana przestrzeń mieszkaniowa	280
4.2.3. Cechy szczególne osiedli wielkopłytytowych jako potencjał kształtowania przestrzeni komplementarnych i kreowania ich pozytywnego wizerunku	282
4.3. Metody uzyskania ciągłości przestrzeni publicznych w skali miasta – użyteczne strategie niemieckie	286
4.3.1. Metody uzyskania ciągłości przestrzeni publicznych – powiązania wewnątrz osiedla	286
4.3.2. Metody uzyskania ciągłości przestrzeni publicznych – powiązania osiedli z miastem	288
4.4. Potencjalna rola każdego z wybranych osiedli w kształtowaniu systemu przestrzeni publicznych Krakowa i definiowaniu zewnętrznej krawędzi miasta	291
4.4.1. Osiedle Krowodrza Górka	291
4.4.2. Osiedle Podwawelskie	293
4.4.3. Osiedle 2. Pułku Lotniczego oraz osiedle Dywizjonu 303	294
4.4.4. Osiedle Bohaterów Września i osiedle Piastów	295
PODSUMOWANIE I WNIOSKI KOŃCOWE	303
BIBLIOGRAFIA	311

WSTĘP



I. Uzasadnienie wyboru tematu. Problem badawczy i jego aktualność

Rozwój cywilizacyjny i rosnące zasoby państwa generują potrzebę i możliwości rozwoju oraz modernizacji środowiska mieszkaniowego miast. Powstają programy rewitalizacji istniejących substancji mieszkaniowych; do szczególnie wymagających rewitalizacji należą osiedla wielkopłytowe. Polska jest jednym z krajów, w których osiedla te stanowią znaczącą część struktury mieszkaniowej. Budowane w okresie centralnego sterowania gospodarką, obowiązującego do roku 1989, z wykorzystaniem dostępnych wówczas technologii, wymagają obecnie skoordynowanych, systemowych działań, mających na celu nadanie im cech pełnowartościowych części miast. Działania te powinny być realizowane w oparciu o gruntowne studium ich potencjału oraz możliwości rozwoju.

Przemysłowa technologia wytwarzania, poza miejscem budowy, dużych prefabrykowanych elementów budynków, o wiele bardziej wydajna od klasycznych technologii budowania, spowodowała przełomowe zwiększenie tempa wznoszenia budynków wielokondygnacyjnych, umożliwiając radykalne przyspieszenie rozwiązywania pod względem ilościowym problemów mieszkaniowych. W Polsce ten system budowania (wielki blok, wielka płyta) został silnie rozwinięty i wdrożony w drugiej połowie XX wieku, co głównie wynikało z przyjętej strategii przyspieszonej industrializacji oraz centralnego sterowania gospodarką w okresie powojennym.

Rozmach i skala, z jaką mieszkania powstawały, sprawiły, że osiedla wielkopłytowe, budowane w Polsce od końca lat 60. XX wieku, są nierozdzielalnym elementem struktury miast, stanowią ok. 35% wszystkich zasobów mieszkaniowych. Mimo iż są silnym elementem tożsamości miast z punktu widzenia przestrzennego, a także społecznego, tworzą one enklawy, które nie zawsze są wystarczająco zintegrowane z pozostałą częścią miast. Częstym problemem jest brak ciągłości przestrzeni publicznych między nimi a otoczeniem, a także wewnątrz nich samych. Ponadto obecnie ciągłość ta bywa przerywana, nierzadko bez możliwości jej odbudowania, poprzez dogęszczanie osiedli nową zabudową, prowadząc do fragmentaryzacji przestrzeni publicznej.

Problemem osiedli jest także szereg mankamentów „genetycznych”: monofunkcyjność z dominującą funkcją mieszkaniową, wynikająca z braku lub niepełnej realizacji usług towarzyszących, niezdefiniowane przestrzenie międzyblokowe, tzw. przestrzenie niczyje, a także niska jakość rozwiązań architektonicznych oraz niski stan techniczny budynków.

Obok „wad wrodzonych” osiedli, niepokojące są zmiany w nich zachodzące, które można określić mianem niekorzystnych tendencji. Należy do nich wspomniane chaotyczne

dogęszczanie nową zabudową, często o lepszym standardzie technicznym ale niezadawalających walorach estetycznych i przede wszystkim powstającą bez odpowiednich relacji z otoczeniem. Zaprzepaszczana jest w ten sposób szansa na wykorzystanie sporego na ogół potencjału osiedli w postaci wolnych terenów, a także na stworzenie nowego, atrakcyjnego układu zgodnego z profesjonalnymi zasadami kompozycji urbanistycznej. Niekorzystne zmiany przestrzenne to także spontanicznie powstające miejsca parkingowe anektujące wolne przestrzenie.

Inną, wyraźnie niepokojącą tendencją, jaka istnieje od wielu lat na osiedlach wielkopłytowych w Polsce, jest opuszczanie ich przez zamożniejszą część społeczeństwa. W tym aspekcie można mówić o degradacji społecznej tych osiedli. Jednak w przeciwieństwie np. do mających podobne problemy Niemiec, sytuacja w Polsce jest mniej niekorzystna, bowiem z uwagi na wciąż występujący deficyt mieszkań nie ma w najbliższej przyszłości obawy, że mieszkania w osiedlach wielkopłytowych zostaną puste. Pozytywną tendencją jest wykupywanie znacznej ilości mieszkań w takich osiedlach przez młode małżeństwa, co z kolei wpływa korzystnie na środowisko i profil społeczny osiedli. Należy jednak mieć na uwadze to, że wybór tych mieszkań wynika poniekąd z konieczności. Podyktowany jest bowiem w dużej mierze cenami, które są tutaj znacznie niższe niż w innych typach zabudowy.

Istotnym problemem osiedli wielkopłytowych jest także postępująca degradacja techniczna obiektów z powodu niepodejmowania kompleksowych działań naprawczych. Niski stan techniczny obiektów, wysokie koszty eksploatacji przy obniżającym się komforcie użytkowania sprawiają, że postępuje proces ich degradacji. Jest to proces powolny, ale stale narastający; podejmowane działania mają charakter doraźny (docieplanie budynków, wymiana okien, malowanie elewacji) i są niewystarczające. Niepodejmowanie gruntownych zabiegów naprawczych i modernizacyjnych może mieć duże, społeczno-ekonomiczne konsekwencje. W trakcie powstawania budynków wielkopłytowych ich trwałość szacowano na ok. pół wieku. Analizy dowodzą, że może być ona znacząco wydłużona. Niemniej, w przeciwieństwie do innych obiektów mieszkalnych, w przypadku budynków wielkopłytowych, najczęściej wielopiętrowych, ich użytkowanie do wyczerpania się zdolności eksploatacyjnej spowoduje to, że ewentualna modernizacja może być nieopłacalna lub nawet niemożliwa pod względem technicznym. Biorąc pod uwagę tę samą, fabrycznie zdeterminowaną, trwałość elementów, może dojść do sytuacji, kiedy problem dotyczyć będzie całego osiedla w jednym czasie. Obecnie pojawiają się różne opinie na temat żywotności tych obiektów. W Polsce jednak do tej pory nie podjęto systemowych działań w tym zakresie. Tym samym nie wiadomo dokładnie, jak długo te struktury będą mogły funkcjonować w stanie niezagrażającym ich mieszkańcom.

Opisane powyżej problemy sprawiły, że osiedla wielkopłytowe doczekały się pejoratywnego określenia „blokowisko”. Proces dekapitalizacji wielkopłytowych struktur mieszkaniowych w Polsce ma charakter powolny. Tym samym nie ma impulsu do rozpoczęcia działań rewitalizacyjnych na większą skalę, jaki pojawił się np. w byłej NRD, gdzie, po zjednoczeniu Niemiec, nastąpił masowy odpływ ludności do zachodniej części państwa, pozostawiając bardzo dużą liczbę pustostanów, szczególnie na terenach osiedli wielkopłytowych, wymuszając tym samym konieczność natychmiastowego zareagowania.

Obecnie w Polsce nie obserwuje się zjawiska masowego opuszczania osiedli wielkopłytowych przez mieszkańców, jak miało to miejsce we wschodniej części Niemiec. Biorąc jednak pod uwagę aktualne tendencje demograficzne, migrację ludności i związane z tym zjawisko kurczenia

się miast, które w Polsce już także występuje, może okazać się, że pustostany na osiedlach wielkopłytowych staną się faktem. Dlatego tym bardziej należy dążyć do tego, by podnosić jakość tego typu struktur mieszkaniowych, zwiększając ich konkurencyjność na rynku mieszkaniowym.

Uzasadnieniem wyboru przedmiotu badań jest, z jednej strony – skala problemu, a z drugiej – rosnące możliwości technologiczne i ekonomiczne kraju, co uzasadnia celowość systemowych, profesjonalnych działań rewitalizacyjnych tych osiedli. Ponadto pojawiające się w Europie i na świecie nowe tendencje urbanistyczno-architektoniczne mogą być inspiracją i kierunkowskazem dla dalszego, kontrolowanego rozwoju osiedli wielkopłytowych i strategii rewitalizacji tych osiedli – jako istotnego elementu doskonalenia systemu przestrzeni publicznej miasta i jego ciągłości i komplementarności.

O aktualności i znaczeniu problematyki środowiska mieszkaniowego świadczą podejmowane na szczeblu państwowym inicjatywy dotyczące rewitalizacji miast. W znaczącej części obejmują one ramy formalno-prawne niezbędne do systemowej realizacji tego procesu w odniesieniu do osiedli wielkopłytowych. Wyrazem zainteresowania tą problematyką władz samorządowych na szczeblu lokalnym jest inicjatywa Urzędu Miejskiego w Krakowie, dla którego w trybie zamówień publicznych Instytut Rozwoju Miast wykonał dwa opracowania: *Założenia programu rehabilitacji zabudowy blokowej osiedli na terenie Gminy Miejskiej Kraków*, a także *Wielokryterialna analiza dziewiętnastu osiedli zabudowy blokowej położonych na terenie Gminy Miejskiej Kraków*. Próby działań rewitalizacyjnych miały miejsce w Krakowie już w latach 90. XX wieku, kiedy zainicjowany został pilotażowy projekt rewitalizacji osiedla Prądnik Czerwony, prowadzony przy udziale ekspertów z Danii.

Pomimo takich inicjatyw, wciąż brak jest w Polsce sprecyzowanych, kompleksowych strategii rewitalizacji osiedli wielkopłytowych, dostosowanych do obecnych warunków i potrzeb. Tymczasem pozytywne doświadczenia innych krajów, w szczególności Niemiec, pokazują, iż odpowiednio przeprowadzona rewitalizacja może przynieść bardzo wiele korzyści i znaczną poprawę warunków zarówno w skali osiedla, jak i miasta.

Istotne jest to, że działania rewitalizacyjne nie tylko mogą zahamować procesy degradacji tych osiedli, ale także umożliwić ich rozwój przy wykorzystaniu posiadanego przez nie potencjału. Bowiem przy wielu „genetycznych” mankamentach, mają one także szereg niezaprzeczalnych walorów, takich jak spore zasoby terenów zielonych, lokalizacja czy rozwinięta na przestrzeni lat komunikacja z pozostałymi częściami miasta. Osiedla wielkopłytowe stanowią istotne struktury przestrzenno-funkcjonalne w całym organizmie miejskim, zarówno te zlokalizowane w pobliżu centrum, jak i na obrzeżach, gdzie dodatkowego znaczenia nabiera kwestia kształtowania zewnętrznej krawędzi miasta.

II. Cele i teza pracy

CELE PRACY

Celem naukowo-badawczym pracy jest dokonanie, pod kątem możliwości i potrzeb rewitalizacji osiedli wielkopłytowych w Polsce, analizy dotyczącej:

- roli przestrzeni publicznej oraz jej współczesnych walorów funkcjonalno-przestrzennych w podnoszeniu jakości miejskiego środowiska mieszkaniowego,
- możliwości wykreowania w wielkopłytowych strukturach osiedlowych wysokiej jakości przestrzeni publicznych, komplementarnych z przestrzeniami klasycznej tkanki miejskiej,
- możliwości uzyskania ciągłości przestrzennej i funkcjonalnej między takimi osiedlami a miastem.

Celem aplikacyjnym pracy jest wskazanie uwarunkowań i korzyści płynących z systemowego podejścia do wielokryterialnej analizy problemów rewitalizacji, ukierunkowanej na uzyskanie ciągłości i komplementarności przestrzeni publicznych wewnątrz osiedla oraz w skali miasta.

TEZA PRACY

Potencjał, jakim jest przestrzeń publiczna osiedli wielkopłytowych, pozwala, w systemowym procesie rewitalizacji nastawionym na uzyskanie jej atrakcyjności i indywidualnego charakteru, na wzbogacenie oraz kreowanie komplementarności i ciągłości systemu przestrzeni publicznej miasta.

III. Zakres pracy: tematyczny, czasowy, terytorialny

Zakres tematyczny pracy obejmuje działania rewitalizacyjne osiedlowych struktur mieszkaniowych w aspekcie wykorzystania doświadczeń zagranicznych. Szczególna uwaga jest zwrócona na kreowanie wysokiej jakości, przyjaznych człowiekowi przestrzeni wewnątrzosiedlowych oraz ciągłości i komplementarności przestrzeni publicznych współczesnego miasta.

Ze względu na obszerność podjętego tematu, jak też związaną z tym jego różnorodność i wieloaspektowość, narzucone są ograniczenia czasowe, terytorialne oraz technologiczne. Umożliwia to wydobycie specyfiki i charakteru problemu w obrębie danego zagadnienia.

Badaniem objęte zostały osiedla mieszkaniowe w Niemczech i w Polsce. W Niemczech dotyczą one osiedli wybudowanych od lat 60. do początku lat 90., wykonanych w technologii uprzemysłowionej wielkopłytywowej. Są to przykłady osiedli w dużym stopniu już zrewitalizowanych oraz będących w trakcie tego procesu, dla którego przyjęto zakres czasowy: od lat 80. po czasy obecne.

Osiedla niemieckie zbliżone są do polskich pod względem technologicznym. Prefabrykaty stosowane w Polsce bowiem w dużym stopniu oparte były na systemach stosowanych w byłej NRD. Ponadto w obu krajach powstawaniu wielkopłytowych osiedli mieszkaniowych towarzyszyły podobne uwarunkowania polityczne i ideowe. Bliskość terytorialna Polski i Niemiec generuje podobieństwo wielu aspektów, w tym kulturowo-społecznych, ekonomicznych oraz dostępu do rozwiązań technicznych i materiałowych. Co więcej, kraje należą do tej samej strefy klimatycznej. Istotnym jest również fakt, że Niemcy są krajem przodującym w działaniach związanych z rewitalizacją wielkich osiedli mieszkaniowych.

Osiedla polskie badane są na przykładzie osiedli krakowskich, powstałych między rokiem 1960 a 1989 i wykonanych w wielkopłytywowej technologii uprzemysłowionej; dopuszcza się jednak sytuacje, w których część bloków wykonana jest w technologii wielkoblokowej.

Ponadto w pracy ukazane są nowe – podejmowane od początku XXI wieku – tendencje w teorii i praktyce światowej, dotyczące zagadnień architektoniczno-urbanistycznych w miejskim środowisku mieszkaniowym, mogące być inspiracją do określania kierunków działań rewitalizacyjnych w osiedlach wielkopłytowych.

IV. Struktura pracy

Praca składa się ze wstępu, rozdziału 1, będącego studium teoretycznym, następnie z rozdziałów 2–4, będących analizą przypadków, podsumowania zawierającego wnioski końcowe oraz z bibliografii.

ROZDZIAŁ 1 stanowi teoretyczną podbudowę do poruszanych w dalszej części pracy tematów. Obejmuje zagadnienia dotyczące aspektów istotnych dla kreowania wysokiej jakości środowiska mieszkaniowego jako podstawy działań rewitalizacyjnych osiedli wielkopłytowych.

Przedstawiony jest problem ewolucji dynamicznie zmieniających się potrzeb ludzkich jako punkt wyjścia do poszukiwań przyjaznego środowiska mieszkaniowego. Przeanalizowane zostały także podstawowe uwarunkowania środowiska mieszkaniowego w aspekcie potrzeb społeczeństwa XXI wieku, którego funkcjonowanie ściśle związane jest z pojęciami takimi jak: globalizacja, mobilność, tymczasowość etc.

Ponadto poruszone jest zagadnienie komplementarności i ciągłości przestrzeni publicznych oraz formowania krawędzi miasta jako czynników szczególnie znaczących dla rozwoju współczesnego miasta, ukazując jednocześnie rolę, jaką w tym procesie mogą odegrać przestrzenie osiedli wielkopłytowych.

W rozdziale tym ukazana została także specyfika przestrzeni otwartych osiedli wielkopłytowych oraz ich potencjał, który w procesie rewitalizacji może być wykorzystany do podnoszenia jakości środowiska mieszkaniowego.

Omawia się także współczesne tendencje i trendy w urbanistyce pod kątem możliwości uwzględnienia ich w procesie rewitalizacji osiedli wielkopłytowych. Obejmuje to zagadnienia dotyczące różnych aspektów zrównoważonego rozwoju, np. zielone systemy w mieście, koncepcja zdrowego i aktywnego miasta, rola transportu publicznego i ruch pieszy.

ROZDZIAŁ 2, obok zarysu uwarunkowań funkcjonowania niemieckich osiedli wielkopłytowych w kontekście procesów rewitalizacyjnych, ukazuje w głównej mierze efekty tych działań podjętych w wybranych osiedlach niemieckich. Przegląd osiedli został dokonany pod kątem konkretnych problemów, tj. metody uzyskania ciągłości przestrzeni publicznych, kreowania ich komplementarności i podnoszenia jakości oraz sposobów kształtowania krawędzi miasta.

W rozdziale omówione zostały działania rewitalizacyjne osiedli głównie w byłej NRD (Marzahn i Hellersdorf w byłym Berlinie Wschodnim, Südstadt w Leinefelde, Neustadt w Hoyerswerda, Grünau w Lipsku, Sachsendorf-Madlow w Cottbus oraz Neu Zippendorf w Schwerin) oraz osiedla znajdującego się w byłej części zachodniej Berlina – Märkisches Viertel, gdzie pierwsze działania rewitalizacyjne miały miejsce już w latach 80.

Tekstowe i graficzne informacje o osiedlach niemieckich, głównie pod kątem przebiegu procesu rewitalizacji, zawarte zostały w kartach osiedli.

ROZDZIAŁ 3 poświęcony jest problemom rewitalizacji wielkopłytowych osiedli krakowskich. Jednak jego początek stanowi zarys ogólnej sytuacji tego typu osiedli w skali kraju. Przedstawiono problemy ich funkcjonowania oraz działania prowadzone dla poprawy jakości ich środowiska mieszkaniowego, a także podstawy formalno-prawne rewitalizacji osiedli na szczeblu krajowym. Powyższe zagadnienia są tłem dla dalszych rozważań na przykładzie Krakowa.

Rozważania te rozpoczyna podrozdział poświęcony ogólnej sytuacji osiedli wielkopłytowych w Krakowie, w tym ich genezie powstawania, problemom oraz działaniom ukierunkowanym na poprawę ich jakości oraz ich podstawom formalno-prawnym.

Osiedla krakowskie przedstawione są na tle problemów miasta, dla których rozwiązania rewitalizacja tych osiedli może mieć szczególne znaczenie. Są to zagadnienia dotyczące systemów zieleni, cieków wodnych i związanych z tym warunków aerosanitarnych w mieście, jak również potrzeby zapobiegania „rozlewania” się miasta oraz kreowania ciągłości przyrodniczej i przestrzeni publicznych na przykładzie Szlaku Twierdzy Kraków. Punktem wyjścia dla całościowego spojrzenia na problemy miasta są opracowania i ekspertyzy naukowe oraz dokumenty planistyczne miasta.

ROZDZIAŁ 4 poświęcony jest wybranym wielkopłytowym osiedlom krakowskim, które zostały przedstawione i przeanalizowane pod kątem konkretnych problemów, głównie przestrzenno-funkcjonalnych. Do tych osiedli należą: osiedle Podwawelskie, osiedle Krowodrza Górka, osiedle 2. Pułku Lotniczego, osiedle Dywizjonu 303, osiedle Bohaterów Września, osiedle Piastów.

Ukazana została charakterystyka osiedli, począwszy od ich lokalizacji i relacji przestrzennych z otoczeniem, poprzez ich układ urbanistyczny, aż po informacje na temat dogęszczeń nową zabudową, modyfikujących pierwotną kompozycję osiedla oraz generujących jego przestrzenno-funkcjonalne problemy. Kluczowym elementem rozdziału jest ukazanie potencjału każdego z opisywanych osiedli w kontekście ciągłości i komplementarności przestrzeni publicznej Krakowa oraz przedstawienie roli, jaką każde z tych osiedli może pełnić w kształtowaniu systemu przestrzeni publicznych miasta, ewentualnie w formowaniu jego krawędzi zewnętrznej.

PODSUMOWANIE stanowi syntezę podjętych w pracy rozważań dotyczących rewitalizacji osiedli wielkopłytowych, systemowo przedstawiającą cele i niezbędne do ich osiągnięcia działania, zestawione w układzie macierzowym.

Podsumowanie zamykają WNIOSKI KOŃCOWE, które zawierają główne konkluzje dotyczące problematyki określonej tytułem pracy z odniesieniem do poszczególnych jej celów, mających stanowić potwierdzenie słuszności postawionej tezy.

Całość opracowania kończy bibliografia.

V. Przyjęte metody badawcze

Do zbadania problematyki dotyczącej możliwości wykreowania ciągłości i komplementarności przestrzeni publicznych współczesnego miasta, a także zweryfikowania postawionej tezy i osiągnięcia założonych celów, przyjęto następujące metody badawcze:

- studia literatury przedmiotu obejmujące: publikacje naukowe i materiały konferencyjne, raporty, zasoby internetowych baz danych, materiały informacyjne, opracowania projektowe, czasopisma fachowe, przepisy prawne (ustawy, rozporządzenia etc.), dokumenty planistyczne, strategie rozwoju etc. W pracy uwzględniono również odniesienia do niektórych opracowań publicystycznych, ukazujących w wypowiedziach ekspertów społeczną rangę problemu,
- studialne badania terenowe (w tym wielokrotnie powtarzane w celu możliwości obserwacji zmian w czasie) osiedli krajowych i zagranicznych – głównie niemieckich (Marzahn, Hellersdorf i Märkisches Viertel w Berlinie; Südstadt w Leinefelde; Neustadt w Hoyerswerdzie; Grünau w Lipsku; Neu Zippendorf, Grosser Dreesch i Muesser Holz w Schwerin; Clarenberg w Dortmundzie; Kirchdorf Süd w Hamburgu; Neu-Schmellwitz i Sachsendorf-Madlow w Cottbus; Königshufen w Goerlitz),
- wywiady z ekspertami biorącymi udział w procesach rewitalizacji osiedli niemieckich, celem uzupełnienia i uszczegółowienia informacji na temat tych procesów, a także konsultacje z pracownikami zarządów osiedli mieszkaniowych w Krakowie,
- wywiady z pracownikami wiedeńskiego urzędu miasta, w celu uszczegółowienia informacji na temat rozwoju przestrzennego Wiednia,
- studia przypadków – analiza wybranych przykładów niemieckich osiedli wielkopłytowych w celu rozpoznania problematyki realizowanych i zrealizowanych procesów rewitalizacyjnych i ich skuteczności oraz analiza wybranych osiedli krakowskich w celu przykładowego rozpoznania problemów krajowych osiedli wielkopłytowych,
- wykorzystanie opracowań kartograficznych do analizy problemów rewitalizacyjnych,
- analiza współczesnych tendencji architektoniczno-urbanistycznych w środowisku mieszkaniowym w celu zbadania ich przydatności w procesach rewitalizacji osiedli.

VI. Stan badań

Osiedla wielkopłytowe niemalże od początku ich powstawania były przedmiotem szerokich dyskusji naukowych, szczególnie wśród architektów, urbanistów i socjologów, co znajdowało odzwierciedlenie w podejmowanych przez różne ośrodki naukowe badaniach na temat tego typu struktur.

Z jednej strony idea osiedli mieszkaniowych budziła entuzjazm i dawała nadzieję na wytworzenie nowej jakości obszarów mieszkaniowych poprzez stosowanie nowatorskich rozwiązań architektoniczno-urbanistycznych. Obok literatury, świadczyć o tym mogą także serie licznych konkursów na „osiedle przyszłości”¹. Z drugiej strony, masowo powstające osiedla oraz obserwacja ich funkcjonowania budziły coraz to szersze wątpliwości związane z jakością środowiska mieszkaniowego, jakie kształtują. Już wtedy zaczęto zwracać uwagę na potrzebę ingerencji w te struktury w celu ich poprawy, co manifestowało się w licznych publikacjach naukowych poświęconych tej tematyce.

W ramach Programu Rządowego PR-5², w Instytucie Urbanistyki i Planowania Przestrzennego Wydziału Architektury Politechniki Krakowskiej podjęto kompleksowe badania i analizę wybranych osiedli zrealizowanych w Polsce od lat 60. ubiegłego wieku. Wnioski i analizy zawarto w monografii z roku 1986 pt. *Przemiany w strukturze programowej i przestrzennej osiedli mieszkaniowych w Polsce* autorstwa W. Cęckiewicza, A. Franty i A. Palej.

W roku 1981³, w ramach działalności tego samego instytutu, powstało opracowanie naukowe pt. *Modernizacja istniejących zasobów mieszkaniowych i usługowych w skalach urbanistycznych i architektonicznych* autorstwa K. Biedy (kierownik Zespołu), A. Franty i A. Palej. Warto przy tym wspomnieć o, prowadzonych wcześniej przez K. Biedę, badaniach naukowych na uczelni zagranicznej – Technische Hochschule Darmstadt, zwieńczonych publikacją pt. *Verkher und Siedlungsstruktur* (1976). Zawierała ona analizę pięciu wybranych osiedli niemieckich oraz syntezę zawierającą wytyczne do projektowania osiedli w Polsce.

1 Szczególnie lata 60. i 70. to w Polsce okres wielu ogólnopolskich konkursów architektoniczno-urbanistycznych, organizowanych m.in. przez SARP (Stowarzyszenie Architektów Polskich), TUP (Towarzystwo Urbanistów Polskich) i PZITB (Polski Związek inżynierów i Techników Budownictwa).

2 Okres trwania projektu: 1976–1979.

3 Zlecenie z 1980 roku.

Problematyka rewitalizacji zespołów mieszkaniowych podjęta została też m.in. w zrealizowanych na Politechnice Krakowskiej pracach doktorskich A. Grzybowskiiego pt. *Propozycje przeobrażeń zmierzających do podniesienia wartości zespołów mieszkaniowych masowego budownictwa wielorodzinnego, zrealizowanych w latach: 1960–1980* z roku 1983 oraz A. Noworola pt. *Rehabilitacja osiedli mieszkaniowych. Studium na przykładzie Francji* z roku 1987. W pracach tych wskazano potrzebę postawienia diagnozy w aspekcie technicznym, a także socjoekonomicznym i architektoniczno-urbanistycznym. W pracy A. Noworola przedstawione zostały m.in. perspektywy wykorzystania w Polsce doświadczeń francuskich.

W dyskursie naukowców i ekspertów poświęconym tematyce osiedlowej zabudowy wielkopłytkowej nie należy pominąć także szeregu artykułów, które ukazywały się w czasopiśmie „Architektura”. Dotykały one problemów polskich osiedli oraz przybliżały rozwiązania stosowane w krajach zagranicznych, szczególnie w Niemczech i Francji.

Osiedla mieszkaniowe były także przedmiotem szerokich badań socjologicznych. Można tu przywołać wiele prac, m.in.: *Urbanizacja, miasto, osiedle* J. Ziółkowskiego z roku 1965, *Osiedle i Miasto* B. Jałowieckiego (1968), *Miasto i przestrzeń* A. Wallisa (1977), *Spółeczność osiedla mieszkaniowego w wielkim mieście. Ideologie i rzeczywistość* P. Kryczki (1981) czy *Waloryzacja przestrzeni osiedli mieszkaniowych* S. Nurka (1982), w których autorzy poruszali problemy osiedli mieszkaniowych głównie z punktu widzenia socjologiczno-urbanistycznego.

Po roku 1989, kiedy budowa osiedli mieszkaniowych w Polsce stopniowo ustawała, debata na ich temat pozostała, ale skoncentrowana już na konieczność podjęcia niezbędnych działań naprawczych.

W roku 1995 ukazała się publikacja pt. *Humanizacja zespołów mieszkaniowych – blokowisk* pod redakcją Z. Bacią, będąca wynikiem i podsumowaniem warsztatów architektonicznych prowadzonych w ramach Szkoły Naukowej Habitat '93. Jest zbiorem koncepcji dotyczących poszukiwania kierunków mających na celu poprawę warunków społeczno-przestrzennych zespołów mieszkaniowych.

Warto przytoczyć także opracowanie pt. *Modernizacja osiedli mieszkaniowych z wielkiej płyty w Berlinie* (1999), będące zapisem treści seminarium o tej samej nazwie, które odbyło się w 1998 roku w siedzibie Stowarzyszenia Architektów Polskich w Warszawie. Uczestnikami byli eksperci z Polski i Niemiec, w tym z Senatu Berlina, m.in. M. Schumer-Strucksberg – była koordynator ds. przebudowy osiedli. Obok obustronnej wymiany spostrzeżeń i refleksji na temat potrzeby ingerencji w osiedlowe struktury wielkopłytkowe, istotnym celem seminarium było podzielenie się doświadczeniem w tym zakresie przez uczestników strony niemieckiej.

Spośród publikacji o charakterze socjologicznym warto przywołać m.in. takie pozycje jak: *Region, miasto osiedle* B. Jałowieckiego (1990) czy *Jakość życia w osiedlach miejskich* W. Misiaka (1994).

W pierwszym i drugim dziesięcioleciu XXI wieku, w środowisku naukowym architektów i urbanistów wyraźnie zauważa się wzmożenie prac badawczych skoncentrowanych na zagadnieniach poprawy jakości osiedli mieszkaniowych.

Jako efekt badań prowadzonych na Politechnice Warszawskiej wydana została publikacja autorstwa M. Mireckiej i J.M. Chmielewskiego pt. *Modernizacja osiedli mieszkaniowych* (2001), ukazująca przykłady rewitalizacji osiedli mieszkaniowych w wybranych krajach zagranicznych (Francja, Niemcy, Austria, Szwecja), przywołując jednocześnie specyfikę osiedli polskich.

Praca doktorska A. Orchowskiej z roku 2002 pt. *Aspekt urbanistyczny i architektoniczny odnowy zespołów mieszkaniowych II połowy XX wieku*, obroniona na Politechnice Krakowskiej, jest przeglądem przykładów rewitalizacji przeprowadzonych w Niemczech i Szwecji oraz analizą podjętych strategii według ogólnych kryteriów: urbanistycznego, architektonicznego i społecznego.

Na Politechnice Gdańskiej w roku 2004 powstała praca doktorska G. Rembarz pt. *Jakość przestrzeni publicznej w procesie reurbanizacji wielkich osiedli mieszkaniowych na przykładach niemieckich*. Autorka skupia się na zagadnieniach kształtowania przestrzeni publicznych niemieckich osiedli mieszkaniowych w procesie reurbanizacji.

W tym samym roku, w ramach badań prowadzonych na Politechnice Szczecińskiej, pojawiła się publikacja autorstwa G. Wojtkuna pt. *Osiedla mieszkaniowe w strukturze miasta XX wieku* (2004), w której szczegółową analizą objęte zostały m.in. wielkopłytkowe osiedla szczecińskie.

Problematyka odnowy zespołów mieszkaniowych, w tym osiedli wielkopłytkowych, poruszona została w monografii autorstwa B. Gronostajskiej pt. *Kreacja i modernizacja przestrzeni mieszkalnej. Teoria i praktyka na przykładzie wybranych realizacji wrocławskich z lat 1970–1990* (2007).

W 2008 roku, na Politechnice Wrocławskiej, obroniona została praca doktorska A. Zwolińskiego pt. *Wyznaczniki urbanistycznej transformacji zespołów mieszkaniowych w oparciu o parametry użytkowania przestrzeni publicznych: na przykładzie wielkopłytkowych osiedli mieszkaniowych miasta Szczecina*, w której autor przedstawił analityczny model porządkowania i badania stopnia deformacji przestrzeni publicznych (nazwany WPD – Wzornik Parametrów Deformacji) na przykładzie osiedli wielkopłytkowych. Celem tego było stworzenie narzędzia pozwalającego na ujednoczenie metody określania stanu istniejącego i przede wszystkim występujących deformacji w przestrzeniach publicznych. Miałyby to być pomocne w obieraniu kierunków działań rewitalizacyjnych.

Badania nad potrzebą zmiany struktury przestrzennej osiedli zaowocowały także artykułami naukowymi m.in.: K. Gruszeckiej, S. Gzela i G. Rembarz, wydanymi w ramach czternastego tomu Międzyuczelnianych Zeszytów Naukowych „Urbanistyka”, zatytułowanego *Osiedle: reurbanizacja* (2009).

Istotny wkład w rozwój badań na temat rewitalizacji osiedli wielkopłytkowych ma Instytut Rozwoju Miast w Krakowie, w ramach którego wydano szereg publikacji naukowych poświęconych tej tematyce. Do najbardziej obszernych spośród nich zaliczyć należy dwunastotomową serię pt. *Rewitalizacja miast polskich* (2009, 2010), w których poruszone zostały wielopłaszczyznowe problemy rewitalizacji, ze szczególnym uwzględnieniem osiedli wielkopłytkowych. Odniesiono się zarówno do warunków polskich, jak i doświadczeń innych krajów (Niemiec, Francji i Anglii). Efektem pracy tego ośrodka badawczego jest także publikacja *Strategie rewitalizacji blokowisk* pod redakcją J. Jeżaka i A. Rębowskiej (2006), a także

wcześniejsza pt. *Odnowa miast: Rewitalizacja. Rehabilitacja. Restrukturyzacja* pod redakcją Z. Ziobrowskiego (2000)⁴. Na uwagę zasługują również pozycje pt. *Założenia programu rehabilitacji zabudowy blokowej na terenie Gminy Miejskiej Kraków* (2010) oraz *Wielokryterialna analiza dziewiętnastu osiedli zabudowy blokowej położonych na terenie gminy miejskiej Kraków* (2011), będące efektem badań prowadzonych na zlecenie Urzędu Miasta Krakowa.

Na Politechnice Krakowskiej wydana została monografia pt. *Future of the city – Eco Rehab 3 Cracow 2012: mass housing estates or multifamily housing complexes?* (2012) będąca zbiorem tekstów naukowych dotyczących problemów osiedli mieszkaniowych.

Badania prowadzone przez członków Katedry Kształtowania Środowiska Mieszkaniowego Instytutu Projektowania Urbanistycznego Politechniki Krakowskiej wraz ze studenckim kołem naukowym zwieńczone zostały publikacją pt. *Diagnoza funkcjonalno-przestrzenna osiedli: Ugorek i Olsza II* (2014).

W roku 2014 na Politechnice Śląskiej opracowana została monografia autorstwa B. Komar pt. *Współczesna jakość spółdzielczej przestrzeni osiedlowej w świetle zasad rozwoju zrównoważonego na wybranych przykładach*, ukazująca problemy osiedli mieszkaniowych z perspektywy działalności spółdzielczej.

Powstały także opracowania dotyczące *stricte* technicznych zagadnień związanych z modernizacją obiektów wielkopłytowych. Na uwagę zasługuje obroniona na Wydziale Inżynierii Lądowej Politechniki Krakowskiej w roku 2007 praca doktorska J. Dębowskiego pt. *Wpływ ukrytych wad wykonawczych na trwałość budynków wielkopłytowych*, traktująca o zależności między usterkami technologicznymi obiektów wielkopłytowych a ich trwałością. Interesująca jest również monografia A. Ostańskiej pt. *Podstawy metodologii tworzenia programów rewitalizacji dużych osiedli mieszkaniowych wzniesionych w technologii uprzemysłowionej na przykładzie osiedla im. St. Moniuszki w Lublinie*, wydana w roku 2009 na Politechnice Lubelskiej. Praca ta ukazuje możliwości ingerencji w strukturę techniczną budynku w celu podniesienia jego walorów.

Spośród publikacji socjologicznych na uwagę zasługuje pozycja pt. *Blokowiska – miejski habitat w oglądzie socjologicznym. Studium jakości wrocławskich środowisk mieszkaniowych* autorstwa I. Borowik (2003). Społeczne aspekty rewitalizacji podjęła także m.in. M. Smagacz-Poziemska wraz z A. Bukowskim i B. Jabłońską w monografii z roku 2007 pt. *Wykluczone sąsiedztwa*, w której jako studium przypadku przedstawiono osiedla mieszkaniowe w krakowskiej Nowej Hucie. Warto wspomnieć również o sporządzonym przez członków Instytutu Socjologii Uniwersytetu Jagiellońskiego, na zamówienie Urzędu Miasta, raporcie z badań wykonanych w ramach Programu Rehabilitacji Osiedli Blokowych pt. *Diagnoza kapitału społecznego, jakości życia i funkcjonalności osiedli Ugorek i Olsza II*.

Temat rewitalizacji osiedli mieszkaniowych szeroko podejmowany jest w literaturze zagranicznej, szczególnie niemieckiej, z racji wieloletniego doświadczenia w prowadzeniu tam tego typu działań. Na uwagę zasługuje praca doktorska P. Richtera pt. *Der Plattenbau als*

⁴ Publikacja powstała w oparciu o badania prowadzone przez krakowski oddział Instytutu Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej, który po połączeniu w 2002 roku z Instytutem Gospodarki Mieszkaniowej utworzył Instytut Rozwoju Miast w Krakowie.

*Krisengebiet*⁵ (2006) ukazująca przemiany architektoniczne i polityczne na przykładzie osiedla Südstadt w Leinefelde. Problem kurczących się miast w Niemczech, w kontekście zdominowanej przez zabudowę wielkopłytkową Hoyerswerdy, przedstawiony został natomiast w pracy pt. *Governing the future of a shrinking city: Hoyerswerda, East Germany*⁶ autorstwa N. Gribat (2010). Wartość pozycji jest szczególna z uwagi na zapis w języku angielskim. Zdecydowana większość materiałów zawierających szczegółową problematykę i dane dotyczące problemów osiedli niemieckich pisana jest w języku niemieckim.

Obok prac doktorskich warto przywołać pozycję pt. *Erlebnis Plattenbau. Eine Langzeitstudie*⁷ autorstwa A. Khal (2003), w której autorka wieloaspektowo przedstawia problemy osiedli wielkopłytkowych, ich transformację i perspektywy dalszego rozwoju, analizując przykład osiedla Grünau w Lipsku. Ponadto wiele cennych informacji z zakresu podejmowanych działań rewitalizacyjnych w kontekście zmian, jakim podlegają kurczące się miasta niemieckie, zawiera dwujęzyczna publikacja (język niemiecki i angielski) pt. *Work place city. Perspective of an urban redevelopment culture*⁸ (2005) – praca zbiorowa pod redakcją G. Langenbrinck.

Istotny wkład w poszerzanie wiedzy na temat wielkopłytkowych osiedli mieszkaniowych mają opracowania i raporty powstałe w ramach międzynarodowego projektu badawczego RESTATE⁹ pod nazwą *Restructuring large-scale housing estates in european cities: good practices and new visions for sustainable neighbourhoods and cities*¹⁰, realizowanego w latach 2002–2005. Badaniami objętych zostało 29 osiedli mieszkaniowych w Europie Wschodniej i Zachodniej.

Ważną rolę w dostarczaniu danych na temat rewitalizacji osiedli wielkopłytkowych w Niemczech odgrywają tamtejsze instytuty badawcze. Należy wymienić m.in. Leibniz-Institut für Raumbegogene Sozialforschung IRS¹¹ wraz z jego szeroką, prowadzoną od lat 90. działalnością obejmującą problematykę osiedli wielkopłytkowych nie tylko w Niemczech, ale i w innych krajach Europy, także w jej części środkowej i wschodniej. Docenić należy w szczególności dorobek W. Rietdorfa oraz T. Knorr-Siedow, osób niegdyś związanych z tą instytucją oraz będących autorami wielu opracowań, w tym znaczącej publikacji pt. *Weiter wohnen in der Platte*¹² (1997). Obecnie w tym instytucie zagadnienie rewitalizacji osiedli wielkopłytkowych podejmowane jest m.in. w trwającym od 2015 roku tzw. wiodącym projekcie – *Regenerierung von Städten*¹³.

Na uwagę zasługuje również szereg opracowań naukowych będących wynikiem działalności Deutsches Institut für Urbanistik DIfU¹⁴. Warto przywołać realizowany w latach 2013–2014

5 Zabudowa wielkopłytkowa jako obszar kryzysowy.

6 Zarządzanie przyszłością kurczących się miast: Hoyerswerda, Niemcy Wschodnie.

7 Doświadczenie wielkiej płyty. Badanie długoterminowe.

8 Miasto – miejsce pracy. Perspektywy kultury przebudowy miejskiej.

9 Projekt zrealizowany w ramach funduszy europejskich, przydzielonych przez Komisję Europejską. W projekcie brało udział 11 ośrodków naukowych z różnych miast Europy, zaś funkcję koordynatora przyjął Uniwersytet w Utrechcie.

10 Restrukturyzacja wielkich osiedli mieszkaniowych w miastach europejskich: dobre praktyki i nowe wizje zrównoważonych dzielnic i miast.

11 Instytut Badań Przestrzenno-Społecznych im. Leibniza; do roku 2016 funkcjonował pod nazwą Instytut Rozwoju Regionalnego i Planowania Strukturalnego (Leibniz-Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung IRS).

12 Dalsze życie w wielkiej płycie.

13 Regeneracja miast.

14 Niemiecki Instytut Urbanistyki.

projekt badawczy *Weiterentwicklung großer Wohnsiedlungen*¹⁵, którego zwieńczeniem było opracowanie wraz z Kompetenzzentrum Großsiedlungen¹⁶ publikacji pt. *Perspektiven Grosser Wohnsiedlung. Jahrbuch 2015*¹⁷.

Obok działalności instytucji *stricte* naukowych istotny wkład w dostarczanie informacji na temat rewitalizacji osiedli wielkopłytowych w Niemczech mają instytucje koordynujące te procesy na różnych szczeblach. Mowa zarówno o instytucjach federalnych – ministerstwach, jak i tych na poziomie regionalnym oraz lokalnym, które ściśle współpracują w tym obszarze z ośrodkami badawczymi i ekspertami, przyczyniając się do powstawania licznych publikacji i opracowań o charakterze informacyjnym, istotnych z punktu widzenia dzielenia się doświadczeniem w zakresie rewitalizacji.

Na uwagę zasługuje pozycja pt. *Stadtumbau in Grossiedlung. Wohnen und Arbeiten in einer Grossiedlung*¹⁸ (2006), będąca podsumowaniem i zebraniem informacji prezentowanych podczas sympozjum organizowanego pod patronatem Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung¹⁹.

Wartościowy dorobek stanowią publikacje pokonferencyjne i informacyjne, powstające w ramach działalności Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt²⁰ oraz Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf²¹. Wiele istotnych informacji zawiera publikacja pt. *Im Wandel beständig – Stadtumbau in Marzahn und Hellersdorf*²² (2007), będąca zbiorem artykułów eksperckich dotyczących procesu rewitalizacji tychże osiedli oraz uwag i wskazówek płynących z wieloletniego doświadczenia autorów.

Opracowania o podobnym charakterze powstają także w innych miastach. Należą do nich m.in. takie pozycje jak: dostępna w języku angielskim i niemieckim *The Marvel of Leinefelde*²³ autorstwa W. Kil (2008), wydana przez miasto Leinefelde, oraz *Zu hause in Sachsendorf – Madlow*²⁴ wydana przez urząd miasta Cottbus. Publikacje dostarczają obszernych informacji o osiedlach oraz przebiegu działań rewitalizacyjnych w różnych aspektach – urbanistycznych, planistycznych, społecznych, technicznych etc.

Na uwagę zasługuje także działalność wspomnianego wyżej Kompetenzzentrum Großsiedlungen. Ośrodek ten funkcjonuje od 2001 roku na obszarze osiedla Hellersdorf w Berlinie i jest platformą informacyjną, otwartą na dzielenie się doświadczeniem w zakresie rewitalizacji osiedli mieszkaniowych z partnerami w Niemczech i Europie.

15 Dalszy rozwój dużych osiedli mieszkaniowych.

16 Centrum Kompetencji Dużych Osiedli Mieszkaniowych.

17 Perspektywy dużych osiedli mieszkaniowych. Rocznik 2015.

18 Przebudowa dużych osiedli. Mieszkać i pracować na dużym osiedlu.

19 Ministerstwo Transportu, Budownictwa i Rozwoju Miast.

20 Senat Berlina – Departament Urbanistyki i Ochrony Środowiska.

21 Urząd Dzielnicy Marzahn-Hellersdorf.

22 Ciągłe zmiany. Przebudowa Marzahn und Hellersdorf.

23 Cud Leinefelde.

24 W domu w Sachsendorf – Madlow.

Wartościowy wkład w szerzenie wiedzy na temat poprawy jakości środowiska mieszkaniowego na obszarach osiedli wielkopłytowych miał program *RE-Block. REviving high-rise block*²⁵ realizowany w latach 2013–2015 w ramach programu URBACT²⁶.

Przegląd literatury przedmiotu wskazuje na to, że, równoległe do rozwoju budownictwa wielkopłytowego, w pojawiających się na jego temat publikacjach podejmowano wiele istotnych problemów mających na celu zarówno ulepszenie technologii wytwarzania rozwiązań architektoniczno-urbanistycznych, jak też ich odnowy i modernizacji. Z czasem głównym tematem tych prac zaczęły stawać się zagadnienia zapobiegania degradacji osiedli wielkopłytowych, dostosowywania ich do współczesnych standardów oraz uwzględniania zasad zrównoważonego użytkowania. Analiza podejmowanej w badaniach problematyki z tego obszaru, a także jej związków z programami rozwoju miast, wskazuje w odniesieniu do zagadnień rewitalizacji na potrzebę systemowego zbadania możliwości wykreowania w takich osiedlach wysokiej jakości przestrzeni publicznych, komplementarnych w stosunku do klasycznej tkanki miejskiej, jak też warunków uzyskania ciągłości przestrzennej i funkcjonalnej między osiedlem a resztą miasta. Stąd sformułowane w niniejszej pracy cele oraz teza.

25 RE-Blok. Ożywić wieżowce.

26 W projekcie brało udział 10 partnerów – władz różnych miast Europy.

VII. Uzasadnienie przyjętych w pracy określeń

Osiedle wielkopłytowe

Mimo powszechnego użycia słowa „osiedle”, nie sposób znaleźć jego jednoznaczną definicję oraz etymologię²⁷. Według słownika PWN to „nieduże skupienie budynków w mieście lub na wsi; też: zespół bloków mieszkalnych”. Zgodnie z obowiązującą w Polsce ustawą²⁸, osiedle to „zespół mieszkaniowy stanowiący integralną część miasta lub wsi”. Nieco bardziej szczegółowo osiedle mieszkaniowe zdefiniowane zostało przez J.M. Chmielewskiego, jako „jednorodny architektonicznie zespół budynków mieszkaniowych z niezbędnymi usługami, terenami zieleni oraz systemem ulic dojazdowych i parkingów”²⁹. Własna, zgodna z duchem swego czasu, interpretacja określenia osiedla, bez podania jego definicji, przedstawiona została w książce H. Syrkusowej; autorka twierdzi w niej: „pod słowem osiedle mieszkaniowe rozumiemy zespół domów, wybudowanych na wolnych terenach, w celu rozwiązania kwestii mieszkaniowej dla pracowników umysłowych i robotników”³⁰.

Zatem kluczowym elementem określenia „osiedle” jest na ogół zespół obiektów mieszkaniowych. Natomiast cechy takie jak: wielkość, występowanie funkcji wspomagających, charakter, relacje z otoczeniem, przeznaczenie etc. nie są jednoznacznie określane. Niedopowiedzenie to pozostawia dowolność interpretacji; zaś zestawienie słowa „osiedle” z dodatkowym określeniem może wzmocnić i podkreślić jego wybraną cechę charakterystyczną. Przykładem mogą być spotykane określenia: osiedle społeczne, osiedle robotnicze, osiedle utopijne czy też osiedle wielkopłytowe.

Dla rozwoju i funkcjonowania określenia „osiedle” szczególne znaczenie miały, roztaczane na początku XX wieku, nowatorskie wizje miast, sformułowane w Karcie Ateńskiej. Chęć stworzenia zdrowego i wartościowego środowiska mieszkaniowego jako reakcji na przeludnione kamienice o krytycznych standardach higienicznych zaowocowała ideą zespołów mieszkaniowych, które

27 Próby zdefiniowania, czym jest osiedle, pojawiały się znacznie później niż okres, kiedy osiedla powstawały. Ponadto podejmowali je zazwyczaj nie twórcy tych osiedli, lecz komentatorzy. Vide: Siemiński W., *Osiedle mieszkaniowe jako fenomen urbanistyczno-społeczny*, „Człowiek i Środowisko” 2011, 35 (1–2), s. 108.

28 Ustawa z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych.

29 Chmielewski J.M., *Teoria urbanistyki w projektowaniu i planowaniu miast*, Oficyna Wydawnicza PW, Warszawa 2010, s. 402.

30 Syrkus H., *Ku idei osiedla społecznego*, PWN, Warszawa 1976, s. 322.

charakteryzowały się wolnostojącymi obiektami, by zapewnić między nimi dużą powierzchnię zieleni, dobre przewietrzenie i nasłonecznienie. Wizje te stopniowo zaczęły być wcielane w życie, a zmieniające się na przestrzeni czasu uwarunkowania społeczno-ekonomiczne, ustrojowe oraz technologiczne wytyczały dalszy kierunek ich realizacji.

Rozwój technologii uprzemysłowionych w budownictwie odegrał kluczową rolę w formowaniu się struktur osiedlowych. Umożliwił bowiem przejście z wykorzystania elementów drobnowymiarowych, takich jak np. cegła czy pustak, na prefabrykowane elementy wielkogabarytowe. Były to najpierw tzw. elementy wielkoblokowe, które dawały możliwość budowania ścian z większych elementów, głównie opartych na module 60 × 60 cm, lecz jeszcze nie tak dużych jak ich następcy, czyli elementy wielkopłytkowe. Te ostatnie to już całe fragmenty ścian z gotowymi otworami okiennymi i drzwiowymi.

Technologia ta przyczyniła się do ukucia powszechnie używanego określenia – osiedle wielkopłytkowe, które jest silnie identyfikowalne z powstającymi od lat 60. strukturami osiedlowymi. Wiele z osiedli powstających od drugiej połowy lat 60. ubiegłego wieku rozpoczynanych było jednak w technologii wielkoblokowej, a w miarę rozwoju technologicznego przechodzono na technologię wielkopłytkową. Osiedla powstające w latach 70., szczególnie w ich drugiej połowie, niemalże w całości budowane były już w systemach wielkopłytkowych.

Biorąc pod uwagę właśnie technologię wykonania obiektów mieszkalnych, określenie „osiedle wielkopłytkowe” jest nie w pełni precyzyjne, gdyż takie osiedle zawiera również obiekty wykonane z wielkiego bloku. Jednakże z uwagi na brak w nomenklaturze naukowej konkretnego określenia dla tego typu struktur osiedlowych, powstających w technologii uprzemysłowionej od lat 60. do załamania się systemu komunistycznego, w niniejszej pracy przyjęto określać je jako osiedla wielkopłytkowe. Zwłaszcza, że w ten sposób osiedla te są powszechnie nazywane, co związane jest ze wspomnianymi aspektami ideologicznymi, społeczno-ekonomiczno-gospodarczymi oraz ustrojowymi.

Przestrzeń publiczna, przestrzeń społeczna, przestrzeń prywatna

Przestrzeń publiczna w niniejszej pracy rozumiana jest, zgodnie z zapisem ustawy dotyczącej planowania i zagospodarowania przestrzennego, jako „obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne, określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy”³¹.

Posługując się określeniami charakteryzującymi różne rodzaje przestrzeni, tj. przestrzeń publiczna, społeczna oraz prywatna, mowa jest nie o ich aspektach własnościowych, lecz o kwestiach dostępności oraz roli, jaką odgrywają w życiu społecznym.

31 Dz. U. 2003 Nr 80 poz. 717. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przestrzenie publiczne oprócz ogólnej dostępności (choć może to być dostępność czasowa, np. zamykane na noc parki miejskie) są skierowane i dostępne dla wszystkich, dając szansę na poczucie anonimowości, ale w pozytywnym tego słowa znaczeniu. Myśl tę oddają następujące słowa: „(...) wyzwala jednostkę z nazbyt sztywnych społecznych układów. Pozwala ono na chwilowe porzucenie roli członka rodziny, pracownika, przełożonego i podwładnego oraz innych sformalizowanych ról na rzecz roli anonimowej na placu, w kinie czy w domu towarowym. Pozwala na postawę neutralnego widza, obserwatora, gapia, przechodnia, człowieka w oknie”³².

Ranga przestrzeni publicznych może być różna: począwszy od przestrzeni publicznej ogólnomiejskiej (np. Rynek Główny w Krakowie) przez przestrzeń publiczną w skali dzielnicy, po skalę osiedla. Każda z nich będzie różniła się charakterem, wielkością, znaczeniem oraz wiodącą grupą użytkowników. Im mniejsza ranga, tym większa liczba stałych odbiorców przestrzeni, przez co poczucie anonimowości także się zmniejsza. Dlatego, w wybranych sytuacjach, w celu podkreślenia szczególnej funkcji, jaką pełni dana przestrzeń publiczna, w niniejszej pracy dodatkowo używa się określenia opisującego jej charakter, np. przestrzeń publiczna o charakterze ogólnomiejskim, przestrzeń publiczna o oddziaływaniu lokalnym etc.

Mówiąc o przestrzeni społecznej, mowa o przestrzeni, która może być ogólnodostępna lub o ograniczonym dostępie, jednak jest ona dedykowana określonej grupie ludzi – mieszkańcom osiedla bądź grupie sąsiedzkiej. Przestrzeń o charakterze społecznym silnie wiąże się z rozpoznawalnością i identyfikacją w grupie, umożliwiając i ułatwiając budowanie wspólnoty. Sprawia to, że jest ona niezwykle istotnym elementem środowiska mieszkaniowego, bowiem „brak przestrzeni społecznej jest wyrazem zanikania więzi społecznych, a to skutkuje zmniejszeniem bezpieczeństwa”³³.

Przestrzeń prywatna jest domeną pojedynczych osób bądź wąskiej grupy użytkowników. Może stanowić ją przestrzeń wewnętrzna, np. wewnątrz mieszkania, domu etc., oraz przestrzeń zewnętrzna w postaci balkonu, tarasu czy ogrodu. W przypadku przestrzeni zewnętrznej jej relacja z przestrzenią publiczną może być szczególna z uwagi na możliwe powiązania widokowe. Wówczas, z punktu widzenia kontaktu wzrokowego, prywatna przestrzeń zewnętrzna jest częścią przestrzeni publicznej.

Rewitalizacja

Problematyka procesów rewitalizacji – zwiększania walorów – zdegradowanych obszarów miejskich, stymulowana jest w krajach wysokorozwiniętych od wielu dziesięcioleci. Procesy te, należące do działań nazywanych w Komisji Europejskiej *urban renewal*, określane są rozmaicie w różnych krajach; dla przykładu:

32 Cytat ten odnosi się konkretnie do obszarów centralnych miast, lecz analogicznie można go rozumieć w kontekście miejsc publicznych, szczególnie tych w skali ogólnomiejskiej czy skali dzielnicy. Wallis A., *Miasto i przestrzeń*, PWN, Warszawa 1977, s. 218.

33 Wejchert K., *Przestrzeń wokół nas*, Fibak Noma Press, Katowice 1993, s. 148.

- w USA określane są głównie jako *urban revitalization*; są one domeną Department of Housing and Urban Development³⁴,
- w Wielkiej Brytanii – jako *urban regeneration*; stanowią przedmiot funkcjonowania The British Urban Regeneration Association³⁵,
- w Niemczech – określane głównie mianem *Stadtumbau* – w angielskiej wersji językowej podawane jako *restructuring* (m.in. *Urban Restructuring in East/West Germany*, za: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung³⁶) lub *renewal* (m.in. *Urban Renewal East/West*, za: Das Deutsche Institut für Urbanistik³⁷).

W Polsce, oprócz przyjętego pojęcia „rewitalizacja” (m.in.: W. Jarczewski i in. omawiając przestrzenne aspekty rewitalizacji, 2009; K. Skalski i in. – budowanie metod rewitalizacji, 2010), problematyka ta określana była również innymi terminami, m.in.: „rehabilitacja”, „humanizacja”, „reurbanizacja”. Ponadto, w szczególności w odniesieniu do osiedli wielkopłytowych, używano także sformułowań: „podnoszenie wartości zespołów mieszkaniowych masowego budownictwa wielorodzinnego” (A. Grzybowski, 1983); „humanizacja zespołów mieszkaniowych – blokowisk” (Z. Bać, 1995); „urbanistyczna i architektoniczna odnowa zespołów mieszkaniowych” (A. Orchowska, 2002); „modernizacja osiedli mieszkaniowych” (M. Mirecka, J.M. Chmielewski, 2007).

W Krakowie Miejski Program Rewitalizacji definiuje rewitalizację jako „kompleksowy, skoordynowany, wieloletni, prowadzony na określonym obszarze proces przemian przestrzennych, technicznych, społecznych i ekonomicznych, inicjowany przez samorząd terytorialny (głównie lokalny) w celu wyprowadzenia tego obszaru ze stanu kryzysowego, poprzez nadanie mu nowej jakości funkcjonalnej i stworzenie warunków do jego rozwoju, w oparciu o charakterystyczne uwarunkowania endogeniczne”. Program ten obejmuje: dostosowanie warunków życiowych i mieszkaniowych społeczeństwa lokalnego do współczesnych standardów, wzmocnienie gospodarki lokalnej i regionalnej, tworzenie nowych miejsc pracy, zachowanie i rewitalizację budynków i obiektów o walorach historycznych, kulturowych, architektonicznych i urbanistycznych, podniesienie walorów przestrzeni publicznej dla mieszkańców i turystów, a także poprawę sytuacji ekologicznej oraz modernizację infrastruktury socjalnej i technicznej³⁸.

W programie tym wymienia się nadrzędne obszary rewitalizacji: Zabłocie, Stare Miasto z Kazimierzem i Podgórzem, „stara” Nowa Huta.

W odniesieniu do osiedli mieszkaniowych w Krakowie używa się natomiast określenia „rehabilitacja”, zaznaczając, że rehabilitacja obszarów zabudowy blokowej osiedli mieszkaniowych (większość to osiedla wielkopłytowe) stanowi istotny element procesów rewitalizacji.

34 Więcej informacji: <<http://portal.hud.gov/hudportal/HUD>> [dostęp: styczeń 2017].

35 Więcej informacji: <<http://www.rudi.net/pages/16430>> [dostęp: styczeń 2017].

36 Więcej informacji: <<http://www.bbsr.bund.de/>> [dostęp: styczeń 2017].

37 Więcej informacji: <<https://difu.de/node/5993>> [dostęp: styczeń 2017].

38 *Miejski Program Rewitalizacji Krakowa. Aktualizacja*. Załącznik do Uchwały Nr CXXI/1906/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 5 listopada 2014 r., Kraków 2014, s. 14.

Przyjęto, że na proces rehabilitacji składa się humanizacja będąca złożonym procesem społecznym dotyczącym całego osiedla, polegającym na takim uzupełnianiu infrastruktury społecznej oraz takiej stymulacji organizacyjnych form życia i aktywności własnej mieszkańców, które pozwoli im traktować osiedle jako przyjazne miejsce zamieszkania, związane integralnie z miastem. Ponadto w działania podejmowane w ramach rehabilitacji wpisują się także remonty wyrównujące powstałe w trakcie eksploatacji ubytki wartości technicznej obiektów oraz modernizacje, tj. wprowadzane w trakcie remontów nowe materiały i rozwiązania dostosowujące obiekty do współczesnych wymagań techniki i ocen ich wartości funkcjonalnej³⁹.

Pierwszym w Polsce aktem prawnym precyzującym definicję rewitalizacji jest Ustawa o rewitalizacji z dnia 9 października 2015 r. (Dz. U. 2015 poz. 1777), ujmująca ją następująco: „Rewitalizacja stanowi proces wyprowadzania ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych, prowadzony w sposób kompleksowy, poprzez zintegrowane działania na rzecz lokalnej społeczności, przestrzeni i gospodarki, skoncentrowane terytorialnie, prowadzone przez interesariuszy rewitalizacji na podstawie gminnego programu rewitalizacji”.

Powyższe sformułowanie, przedstawiające proces rewitalizacji jako „wyprowadzanie ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych”, nie ogranicza problemu tylko do przywracania pierwotnego stanu tych obszarów, co sugerowałoby samo słowo „rewitalizacja” (pochodzące od *re vita* – przywracać do życia, ożywiać). Określone tą ustawą pojęcie dotyczy procesów zachodzących na większą skalę – dotyczących dzielnicy, części miasta, realizowanych w odniesieniu do różnych płaszczyzn funkcjonowania przestrzeni miejskiej: urbanistycznej, architektonicznej, ekonomicznej, społecznej, kulturowej. Nie stanowią rewitalizacji działania dotyczące pojedynczych obiektów (budynków): modernizacje, remonty, adaptacje, konserwacje, renowacje etc. (aczkolwiek mogą one stanowić część rewitalizacji).

Na potrzeby niniejszej pracy przyjęto zatem określenie „rewitalizacja” zgodnie z przytoczoną powyżej ustawą, w odniesieniu do osiedli wielkopłytowych, mając na uwadze fakt, że rozważania prowadzone w niniejszej pracy skupiają się głównie na funkcjonalno-przestrzennym aspekcie rewitalizacji.

39 Założenia programu rehabilitacji zabudowy blokowej na terenie Gminy Miejskiej Kraków, red. J. Adamski, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2010. Załącznik do Uchwały Nr CXV/1587/10, s. 4, 11; [cyt. za:] *Strategie rehabilitacji blokowisk*, red. A. Rębowska, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2006, s. 10.

ROZDZIAŁ 1.

Aspekty istotne dla jakości miejskiego środowiska mieszkaniowego w kontekście rewitalizacji przestrzeni publicznych XX-wiecznych osiedli wielkopłytowych

„Jedyną stałą rzeczą jest zmiana”

Heraklit z Efezu

**„Społeczeństwo staje się wielkim, gdy starzy ludzie sadzą drzewa
wiedząc, że nigdy nie usiądą pod ich cieniem”**

Przysłowie greckie, które oddaje ideę zrównoważonego rozwoju

Każdy z powyższych cytatów niesie ze sobą wartościowe przesłanie, lecz kiedy zestawione są razem, nabierają głębszego znaczenia. Zmiany oraz ich nieustającą obecność można odnieść do cyklu następujących po sobie pokoleń, a w nawiązaniu do idei zrównoważonego rozwoju szczególnie istotna staje się zależność między nimi. Każde z pokoleń zbiera plony aktywności poprzednich, a jednocześnie swoim działaniem pośrednio wpływa na warunki życia pokoleń przyszłych. Jest to od wieków istniejąca i nierozzerwalna ciągłość przyczynowo-skutkowa, której świadomość może skłonić do refleksji o odpowiedzialności za następne pokolenia. W drugiej dekadzie XXI wieku, kiedy hasło „cywilizacja i jej zagrożenia” jest powtarzane niczym mantra, refleksja ta wdaje się być niezbędną.

1.1. Funkcjonowanie społeczeństwa XXI wieku i jego współczesne potrzeby w środowisku mieszkaniowym – rola przestrzeni publicznych

Atawistyczna potrzeba schronienia i poczucia bezpieczeństwa sprawia, że człowiek szuka miejsca, w którym je zaspokoi. Środowisko mieszkaniowe odgrywa w tej kwestii znaczącą rolę. Niezwykle istotne jest, by odpowiadało ono potrzebom ludzkim na dwóch poziomach – prywatnym, związanym z mieszkaniem jako własnym „kątem” (schronem), oraz społecznym. W tym drugim szczególnie rolę odgrywają przestrzenie o charakterze publicznym i społecznym – przestrzenie, w których może zachodzić szersza interakcja międzyludzka.

W środowisku mieszkaniowym szczególnie istotne jest zapewnienie różnego stopnia tej interakcji i różnych form kontaktów międzyludzkich, dlatego tak duże znaczenie ma gradacja i zróżnicowanie przestrzeni, pozwalające na mnogość doświadczeń; „Chodzi o proces integracji i identyfikacji jednostek i grup społecznych, o niezbędne w życiu społecznym kwantum izolacji i anonimowości, o ucieczkę spod nadmiernej kontroli społecznej”¹.

Bez terenu wspólnego żaden system społeczny nie może przetrwać, bowiem, po pierwsze – pozwala on mieszkańcom czuć się dobrze nie tylko w swoim lokum, ale także „na zewnątrz”, co jest niezbędne dla pojawienia się interakcji międzyludzkich, po drugie – funkcjonuje jako miejsce spotkań i nawiązywania więzi społecznych². Wartościowe przestrzenie publiczne miast i dzielnic sprawiają, że mieszkańcy mają silne poczucie wspólnotowości, zaś brak tych miejsc oznacza brak głębszych relacji³. Arystotelesowskie przekonanie, iż „człowiek jest istotą społeczną” wydaje się potwierdzać potrzebę gromadzenia się i uczestniczenia w działaniach grupowych. Wyznaczanie i aranżowanie przestrzeni, w której te czynności mogłyby się odbywać, należy do aktywności ludzkich od zarania dziejów. Nawet najbardziej prymitywne społeczności, wspólnie stawiając czoła różnorodnym trudnościom, potrzebowały dać w grupie upust emocjom, przywracając w ten sposób równowagę społeczną. W związku z tym z pewnością istniały w wiosce miejsca

1 Wallis A., *Socjologia i kształtowanie przestrzeni*, PIW, Warszawa 1971, s. 22. Na potrzebę zapewnienia balansu między prywatnością a różnego rodzaju kontaktami z innymi ludźmi w środowisku miejskim zwracała uwagę także m.in. J. Jacobs w: Jacobs J., *The death and life of great American cities*, Random House, New York 1992, s. 58–59.

2 Alexander Ch., *Język wzorców. Miasta, budynki, konstrukcja*, Wydawnictwo GWP, Gdańsk 2008, s. 343.

3 *Jak przetworzyć miejsce. Podręcznik kreowania udanych przestrzeni publicznych*, adapt. i tłum. T. Jeleński, W. Kosiński, Fundacja Partnerstwo dla Środowiska, Kraków 2009, s. 20.

zgrupowań, czy to pod świętym drzewem, czy u źródła, które pełniły rolę przestrzeni wspólnych aktywności, wzmacniających poczucie wspólnotowości⁴.

Przestrzenie publiczne i przestrzenie społeczne odgrywają także istotną rolę w kreowaniu poczucia tożsamości mieszkańców. Ta druga w szczególności wyzwała w nich świadomość przynależności do danego miejsca jako rozpoznawalnej jednostki przestrzennej⁵. Chodzi tutaj o zwykłe poczucie: „to jest moje miejsce”. Aby to było możliwe, mówi się o określonej maksymalnej liczbie osób należących do danego sąsiedztwa, o obszarze niezdominowanym przez samochody oraz przestrzennie zdefiniowanym. Zarówno brak możliwości tworzenia się więzi społecznych, jak i brak poczucia bezpieczeństwa, tożsamości i przynależności, mogą skutkować zachowaniami antyspołecznymi i patologizacją społeczeństwa. To z kolei najczęściej niesie za sobą szereg konsekwencji, takich jak nieprzyjazne środowisko, tworzenie się gett etc.

By przestrzeń publiczna oddziaływała pozytywnie i odpowiednio stymulowała, musi dobrze funkcjonować, być odpowiednio wyposażona i ukształtowana. Od przestrzeni publicznej oczekuje się odpowiednich standardów architektonicznych, walorów kulturowych i społecznych⁶. Można domniemywać, że im te walory są wyższe, tym wartość przestrzeni publicznej jest większa. Niemniej są to często cechy trudno mierzalne w oczywisty sposób. Trudno też o sprecyzowanie jednoznacznych kryteriów oceny przestrzeni publicznej; będą one zawsze subiektywne. Warto jednak podejmować próby takiego usystematyzowania, gdyż pozwala ono na lepsze zrozumienie specyfiki przestrzeni publicznej. Można uznać, że walorami decydującymi o jej atrakcyjności są: dostępność, walory kompozycyjne – czytelność i ciągłość, jakość estetyczna, zróżnicowana oferta funkcjonalna, bezpieczeństwo użytkowania, wartości symboliczne⁷.

Aspekt społeczny, a dokładniej – czynności i działania, jakie mają miejsce w danej przestrzeni, mogą w pewnym stopniu posłużyć jako wyznacznik jakości tych przestrzeni. Przestrzeń jest niskiej jakości, jeśli zachodzą w niej jedynie działania konieczne, czyli takie, które muszą zostać wykonane niezależnie od walorów środowiska zewnętrznego. Jest to np. pokonywanie drogi do pracy czy szkoły. O atrakcyjności przestrzeni może natomiast świadczyć wysoka częstotliwość oraz długi czas trwania działań opcjonalnych – wynikających nie z przymusu, lecz dobrowolnej chęci. Czynności konieczne natomiast rozciągają się tutaj w czasie⁸.

Środowisko mieszkaniowe, które jest kluczowym elementem miasta⁹, powinno zaspokajać potrzeby człowieka, uwzględniając przy tym współczesny model życia, który zmienia się wraz z rozwojem cywilizacyjnym. W dobie globalizacji, sposób funkcjonowania

4 Mumford L., *The city in history. Its origins, its transformation, and its prospects*, Harcourt, Brace & World, New York 1961, s. 149.

5 Alexander Ch., *Język wzorców...*, op. cit., s. 81.

6 Bonenberg W., *Przestrzeń publiczna w osiedlach mieszkaniowych. Metoda analizy społeczno-przestrzennej*, Poznań 2007, s. 17.

7 Kryteria zaproponowane przez autorkę publikacji: Wantuch-Matla D., *Przestrzeń publiczna 2.0. Miasto u progu XXI wieku*, Księży Młyn Dom Wydawniczy, Łódź 2016.

8 Gehl J., *Życie między budynkami. Użytkowanie przestrzeni publicznych*, RAM, Kraków 2009, s. 9–12.

9 Głównym celem miasta jest zapewnienie jego mieszkańcom odpowiednich warunków życia i pracy. Dlatego działania nastawione na poprawę i dalszy jego rozwój powinny rozpoczynać się od kwestii środowiska mieszkaniowego. Vide: Saarinen E., *The city. Its growth, its decay, its future*, M.I.T. Press, Massachusetts 1965, s. 2.

społeczeństwa XXI wieku, określanego najczęściej jako społeczeństwo wiedzy lub społeczeństwo informacyjne¹⁰, różni się od sposobu funkcjonowania społeczeństwa w minionej epoce industrialnej. Zmieniają się: styl życia, model rodziny, relacje i więzi międzyludzkie, sposób pracy, poczucie przynależności do miejsca, świadomość społeczna, wartości, kultura etc. „Globalizacja oznacza, przede wszystkim, że sieć międzyludzkich zależności szybko nabiera światowego zasięgu”¹¹. Skala globalnych powiązań jest znacznie większa niż w czasach minionych, przez co jedynie niewielki procent mieszkańców miast obecnie pozostawionych jest poza jej oddziaływaniem. Powiązania te charakteryzuje niespotykana do tej pory szybkość i intensywność, a także, w niespotykanej dotąd skali, wielowarstwowość i wielowymiarowość.

Niezaprzeczalnym jest fakt, że zmienia się także sposób użytkowania przestrzeni miasta i tym samym jego funkcjonowania. Zmiany te związane są z okresem przejściowym, w którym ząbą się epoka industrialna i epoka informacyjna, doprowadzając do „zderzenia fal”¹². Ten burzliwy okres powoduje rozpad dotychczasowego porządku, znanego społeczeństwu, wyzwalając poczucie niepewności i często chęć wyparcia nowej rzeczywistości utożsamianej z zagubieniem. Od społeczeństwa sytuacja ta wymaga bowiem dokonania wielu zmian, na które nie wszyscy są gotowi. Wiąże się to w dużym stopniu z koniecznością porzucenia swoich nawyków i dotychczasowego rytmu funkcjonowania oraz dostosowania się do nowej rzeczywistości. Warto zauważyć jednak, że okresy przejściowe to „etapy żywiołowe i twórcze, wyzwalające intelekt i wolę działania – osiągnąć w nich możemy o wiele więcej niż w czasach stabilizacji”¹³. Uświadomienie sobie możliwości, ale i zagrożeń, jakie nowa cywilizacja ze sobą niesie, pozwala na lepsze dostosowanie się społeczeństwa do nowej sytuacji i nadanie prawidłowego kierunku rozwoju miast, w tym środowiska mieszkaniowego.

Możliwości, jakich dostarczają nowoczesne technologie, szczególnie informacyjne i komunikacyjne¹⁴, oraz użycie ich w odpowiedni sposób mogą wspierać rozwój cywilizacji

10 Czyli takie, którego rozwój jest wynikiem rozwoju technologii informacyjnych oraz komunikacyjnych (ang. *Information and Communication Technologies – ICT*). Dla określenia społeczeństwa XXI wieku funkcjonują także inne, bardziej lub mniej formalne wyrażenia, np. społeczeństwo postfordowskie czy też sieciowe. Vide: Stangel M., *Odnowa miast w społeczeństwie informacyjnym. Technologie informacyjne i komunikacyjne w procesach rewitalizacji*, Gliwice 2009, s. 7, 9.

Prof. A. Palej społeczeństwo to nazwała także „społeczeństwem zdarzeń”, odnosząc się do szybkiego i pobieżnego konsumowania informacji i obrazów, przekazywanych na bieżąco za pomocą mediów. Vide: Palej A., *Miasta cywilizacji informacyjnej. Poszukiwanie równowagi pomiędzy światem fizycznym a światem wirtualnym*, Kraków 2003, s. 16, Seria Architektura, Monografia 294.

W Polsce 14 lipca 2000 roku podjęta została przez Sejm uchwała w sprawie budowania podstaw społeczeństwa informacyjnego (SI). Oznaczało to zobowiązanie rządu do podjęcia działań sprzyjających rozwojowi tego rodzaju społeczeństwa, przyspieszając tym samym prace nad przygotowaniem strategicznych dokumentów rządowych z tym związanych. Vide: *Polska w drodze do społeczeństwa informacyjnego*, <<http://e-administracja.net/e-administracja/polska-w-drodze-do-spolesczenstwa-informacyjnego>> [dostęp: styczeń 2017].

11 Bauman Z., *Wspólnota. W poszukiwaniu bezpieczeństwa w niepewnym świecie*, Wydawnictwo Literackie, Kraków 2008, s. 131.

12 O nieuniknionej transformacji społeczeństwa związanej z przejściem z ery przemysłowej w postindustrialną, będącej m.in. wynikiem nowych technologii umożliwiających nieograniczoną komunikację i przepływ informacji, pisał w latach 80. Alvin Toffler, nazywając te przemiany „trzecią falą”: „Kiedy zacząłem myśleć o zmianach jak o falach, które zderzają się i nakładają na siebie, powodując konflikt i wywołując napięcie wokół nas – uległa przeobrażeniu moja własna percepcja zmian”. Toffler A., *Trzecia fala*, PIW, Warszawa 1985, s. 29. Pierwsza fala to epoka związana z rolnictwem, druga z przemysłem, zaś obecnie znajdujemy się pod wpływem trzeciej fali.

13 Palej A., *Miasta cywilizacji informacyjnej...*, op. cit., s. 15.

14 Temat znaczenia i możliwości wykorzystania nowych technologii informacyjnych i komunikacyjnych w procesach rewitalizacji miast, będących jednym z kluczowych zagadnień współczesnej urbanistyki, podjęty został m.in. w pracy: Stangel M., *Odnowa miast w społeczeństwie informacyjnym...*, op. cit.

w duchu szeroko rozumianego zrównoważonego rozwoju. Należy zdawać sobie jednocześnie sprawę z zagrożeń związanych z nowymi realiami, gdyż „znakiem nowych czasów stają się nowe rodzaje ludzkiego cierpienia wywołane przez marginalizację społeczną, polaryzację, degradację i zanieczyszczenie środowiska, nieuleczalne choroby, biedę, samotną starość i brak nadziei”¹⁵. W efekcie coraz częściej prowadzi to do depresji¹⁶.

Epoka informacyjna wymusza zatem konieczność podjęcia szeregu wieloaspektowych działań sprzyjających zdrowemu i zrównoważonemu rozwojowi cywilizacji. Miasta, które skupiają obecnie największą liczbę mieszkańców globu, stają się obszarami, które na bieżąco powinny reagować na nową i stale zmieniającą się rzeczywistość.

Dlatego istotne jest rozpoznanie potrzeb współczesnego człowieka, gdyż daje to podstawę do świadomego kreowania przestrzeni do życia i dostosowania środowiska mieszkaniowego do nowych uwarunkowań. Ważne jest przy tym uświadomienie sobie tego, że potrzeby te będą się stale zmieniać, a zmiany prawdopodobnie następować coraz szybciej¹⁷. Ponadto będą one coraz bardziej zindywidualizowane: „W społeczeństwie niedostatku potrzeby są względnie uniwersalne i niezmiennie, ponieważ są one silnie związane z »żołądkiem«, jednakże wraz ze wzrostem zamożności potrzeby stają się mniej bezpośrednio związane z przetrwaniem biologicznym i bardziej się indywidualizują. Co więcej, w społeczeństwie znajdującym się w stanie skomplikowanych, szybkich zmian, potrzeby jednostki – które wynikają z jej współdziałania z zewnętrznym środowiskiem – także względnie szybko ulegają zmianom. Im szybciej zmienia się społeczeństwo, tym bardziej krótkotrwałe są potrzeby”¹⁸.

W społeczeństwie XXI wieku zachodzi wyraźna tendencja przekształcania się małych, homogenicznych struktur opartych na silnych więziach społecznych we wspólnoty heterogeniczne o więziach słabszych. Odchodzenie od wielodzietnego modelu rodziny, co wyraźnie obserwuje się w krajach europejskich, również oznacza mniej silnych więzi rodzinnych. W krajach tych zachodzi wiele zmian w obrębie struktur gospodarstw domowych. Zaliczają się do nich m.in.: spadek liczby rodzin z dziećmi oraz rodzin tworzonych na podstawie małżeństwa, spadek liczby gospodarstw wielorodzinnych na rzecz wzrostu liczby gospodarstw jednorodzinnych z rodziną nuklearną, czyli dwupokoleniową, oraz spadek średniej wielkości gospodarstw. Ponadto notuje się wzrost liczby jednoosobowych gospodarstw (w tym znaczna ich część jest tworzona przez starsze kobiety) oraz wzrost liczby rodzin: niepełnych, tworzonych głównie przez samotne matki, rodzin zrekonstruowanych, rodzin tworzonych przez pary bezdzietne, związków pozamałżeńskich¹⁹.

15 Palej A., *Miasta cywilizacji informacyjnej...*, op. cit., s. 43.

16 Zaburzenie depresyjne jest na trzecim miejscu na świecie (tuż przed chorobą niedokrwienia serca) wśród największych problemów zdrowotnych współczesnego społeczeństwa. Jednak w krajach o średnich i wysokich dochodach jest ono na pierwszym miejscu, zaś w krajach o niskich dochodach na miejscu ósmym. Vide: *The global burden of disease. 2004 update*, World Heritage Organization (WHO) 2008, s. 43.

17 Taką tendencję można zauważyć analizując dotychczasową dynamikę następowania po sobie tofflerowskich fal: fala agrarna trwała kilka tysięcy lat, cywilizacja przemysłowa już 300 lat, obecna trzecia fala prawdopodobnie będzie trwała już tylko kilkadziesiąt lat. Vide: Toffler A., *Trzecia fala*, op. cit., s. 34.

18 Idem, *Szok przyszłości*, Wydawnictwo Kurpisz, Przeźmierowo 2007, s. 62–63.

19 Kotowska E.I., Józwiak J., *Nowa demografia Europy a rodzina*, „Rocznik Kolegium Analiz Ekonomicznych” 2012, z. 28; *Ludność, społeczeństwo, gospodarka. Pomiar statystyczny*, red. J. Józwiak, M. Muszyńska, Oficyna Wydawnicza SGH, Warszawa 2012, s. 26.

Splątanie więzi między ludzkich staje się zatem coraz bardziej charakterystyczne dla XXI wieku. Stwierdzenie, że „stajemy się dla siebie powierzchniami”²⁰, redukując relacje do dwuwymiarowości, prosto, lecz dobitnie oddaje płytkość i powierzchniowość współczesnych związków międzyludzkich, w których ocena drugiego człowieka następuje wyłącznie na podstawie tego, co widoczne jest „na zewnątrz”.

Zmieniają się także wzory przyjaźni. Coraz więcej pojawiać się będzie przyjaźni krótkotrwałych, zastępujących te oparte na trwałej relacji. Jest to naturalna adaptacja do nowego stylu życia, co wynika m.in. z mobilności oraz szerokich i zróżnicowanych zainteresowań jednostek i grup. W nowym modelu społeczeństwa, które się obecnie tworzy, „stabilność oparta na silnych związkach z niewielką liczbą ludzi przestanie istnieć”²¹. W czasach globalizacji, prawdopodobnie w ciągu zaledwie kilku dni można poznać więcej ludzi, niż w czasach średniowiecza przez całe życie. Nowe relacje międzyludzkie, oprócz satysfakcji, zadowolenia i możliwości spełniania się, mogą wiązać się także z zagrożeniami związanymi np. z trudnością dostosowania się do takiego funkcjonowania oraz brakiem stabilności i punktów odniesienia. Dlatego też „kluczowe znaczenie ma stworzenie nowych mechanizmów budowania społecznej spójności w epoce, która wyróżnia się m.in. silną różnorodnością, wysokim poziomem mobilności, słabymi więziami oraz luźnymi, nieco przypadkowymi zobowiązaniami”²².

Szczególnego znaczenia wydaje się nabierać potrzeba integracji, a odpowiednio zaaranżowane przestrzenie publiczne mogą odegrać znaczącą rolę w jej zaspokojeniu. Taką funkcję spełniają przykładowo tzw. trzecie miejsca (pierwsze dwa to dom i praca) – przestrzenie sprzyjające nawiązywaniu swobodnych znajomości, np. kawiarnie, lokalne sklepy, skwery czy place²³. W środowisku zamieszkania miejsca integracji pełnią istotną rolę, zwłaszcza w związku z coraz większą wielokulturowością krajów. Otwarcie granic oraz duża liczba możliwości i łatwiejszy sposób przemieszczania się między różnymi częściami świata powodują migracje ludności. Przyjazne przestrzenie publiczne, szczególnie w środowisku mieszkaniowym, sprzyjają nawiązywaniu więzi społecznych i mogą być istotnym elementem w eliminowaniu dyskryminacji oraz szybszej asymilacji imigrantów. Jest to bardzo ważne, gdyż potrzeba akceptacji – „pragnienie zanurzenia się w unii z innymi ludźmi”²⁴ – jest jednym z kluczowych pragnień i wynika z tego, że „istoty ludzkie bardziej obawiają się wykluczenia ze społeczności niż śmierci”²⁵.

Przejście z epoki industrialnej do epoki wiedzy i informacji to również inny niż niegdyś sposób pracy. Coraz bardziej powszechna staje się praca zdalna, którą można wykonywać w miejscu zamieszkania, zarówno w przypadku zatrudnienia na etat, jak i działania na zlecenie, praktykowana przez tzw. freelancerów²⁶. Dotyczy to w szczególności zawodów związanych z branżami nastawionymi na kreatywność i pracę twórczą, takimi jak technologia informacyjna

20 Słowa duńskiego socjologa Henniga Becha; cyt. za: Bauman Z., *Wspólnota...*, op. cit., s. 196.

21 Wypowiedź psychologa Courtney Tall w artykule *Przyjaźnie w przyszłości*; [cyt. za:] Toffler A., *Szok przyszłości*, op. cit., s. 94.

22 Florida R., *Narodziny klasy kreatywnej*, Narodowe Centrum Kultury, Warszawa 2010, s. 334.

23 Pojęcie wprowadzone przez amerykańskiego socjologa R. Oldenburga. Vide: Oldenburg R., *The great good place*, Da Capo Press, New York, 1999.

24 Fromm E., *Mieć czy być*, Rebis, Poznań 2009, s. 146.

25 Ibidem, s. 146.

26 Określenie przyjęte z języka angielskiego; polskie tłumaczenie „wolny strzelec” jest stosunkowo rzadko używane.

(IT), design, reklama, dziennikarstwo, tłumaczenie etc. Wiąże się to z nienormowanym czasem pracy i w konsekwencji inną organizacją dnia oraz dłuższym przebywaniem w swoim miejscu zamieszkania. W takim przypadku homogeniczna struktura mieszkaniowa, uboga w wielofunkcyjne przestrzenie oferujące różne atrakcje i możliwości, nie będzie działała stymulująco i pozytywnie. Biorąc pod uwagę, iż taki sposób życia dotyczy coraz większej części społeczeństwa, kwestia eliminowania monofunkcyjności nabiera coraz większego znaczenia zarówno w przypadku całych dzielnic, jak i poszczególnych obiektów.

Epoka informacyjna związana jest z szerokimi oraz rozwijającymi się w szybkim tempie możliwościami technologicznymi. Dzięki temu coraz bardziej rozpowszechnione jest doświadczanie tzw. przestrzeni wirtualnej²⁷, która może być konkurująca z przestrzenią realną.

Technologie informacyjne i komunikacyjne, które służą zarówno do pracy, jak i rozrywki, nadużywane przez ludzi mogą prowadzić do patologii, jak np. uzależnienie od internetu, czego leczenie często wymaga podejścia terapeutycznego. Tego typu patologie zaliczane są do wymagających rozwiązania problemów społeczeństwa XXI wieku i w dużym stopniu dotyczą już nawet dzieci i młodzież. Istnienie przestrzeni wirtualnej nie pozostaje obojętne dla funkcjonowania społeczeństwa i miasta²⁸. Dlatego „dostosowana do zmian cywilizacyjnych polityka zarządzania miastem powinna wykazywać ogromną dbałość o utrzymywanie należytych proporcji między *światem fizycznym*, który pozostać musi głównym oparciem w życiu człowieka, a *światem wirtualnym*, wprowadzającym ludzkość w nowe milenium”²⁹.

Szczególne role może przypaść wartościowym przestrzeniom publicznym, które, ze swym dużym zakresem możliwości, mają szansę na zwiększenie częstotliwości podejmowania aktywności przez różne osoby w przestrzeniach realnych, chroniąc społeczeństwo przed zamykaniem się i izolowaniem od otoczenia. Współkorzystanie z przestrzeni wspólnych jest istotne dla zachowania zdrowego balansu między wirtualnymi a bezpośrednimi kontaktami międzyludzkimi, które są niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania człowieka.

W tym kontekście rola miasta wydaje się kluczowa. Powinno ono stwarzać warunki ku temu, by powiązani siecią wirtualną „nomadowie ery telematycznej” mogli doświadczać także innego wymiaru wspólnoty – w świecie fizycznym. Miasto powinno stymulować i zachęcać do solidarności w przestrzeniach publicznych³⁰.

Przy szeregu nowych możliwości wynikających ze współczesnych technologii, pozwalających na nowe organizowanie życia i relacji międzyludzkich, należy dążyć do tego, by technologie te uzupełniały, a nie wypierały, dotychczasowe formy kontaktów i czynności. „Współcześni ludzie

27 Określenie „przestrzeń wirtualna” zaproponowane zostało przez Williama Gibbsona jako przestrzeń nieograniczona, „antyp przestrzenna” i „rozłączna z przestrzenią rzeczywistą”. Vide: Stangel M., *Odnowa miast w społeczeństwie informacyjnym...*, op. cit., s. 10.

28 „Pierwsze analizy wpływu ICT na miasta w latach 90. XX wieku prognozowały przeniesienie funkcji miasta w cyberprzestrzeń i spadek znaczenia miasta fizycznego. Jednak obecnie William Mitchell sugeruje, że efektem upowszechniania się użycia sieci telekomunikacyjnych w pracy, życiu codziennym i kontaktach społecznych może być wzrost znaczenia dzielnicy jako miejsca życia społeczności lokalnej. Według niego takie »elektroniczne sąsiedztwa« łączące zalety globalnych połączeń telekomunikacyjnych, lokalnych atrakcji i walorów przestrzennych, staną się elementami tkanki miejskiej miast w XXI wieku”. Ibidem, s. 11; [cyt. za:] Mitchell W., *City of bits: space, place, and the infobahn*, MIT Press, Cambridge 1995 oraz Drewe P., *ICT and urban design, a paradigm challenge*, Delft 2000.

29 Palej A., *Miasta cywilizacji informacyjnej...*, op. cit., s. 7.

30 Lampugnani V.M., *The city of tolerant normality*, [w:] *Crossover. Architecture Urbanism Technology*, red. A. Graafland, 010 Publishers, Rotterdam 2006, s. 300–301.

także potrzebują tradycyjnych przestrzeni miejskich, żeby móc w nich wykonywać te same czynności, które wykonują od wieków: spacerować, patrzeć, wymieniać spojrzenia, popisywać się, spotykać innych ludzi i rozmawiać z nimi. Aktywności te są tak stare jak stare są ulica i plac, na których te czynności się odbywają³¹.

Spędzanie czasu na świeżym powietrzu i otwartej zielonej przestrzeni to także jeden z podstawowych elementów zdrowego trybu życia każdego człowieka. W przypadku dzieci, które dopiero kształtują swoją osobowość, ma to szczególne znaczenie z uwagi na ich prawidłowy rozwój psychofizyczny³². „Uspołecznianie dzieci poprzez umożliwienie im przebywania w grupie rówieśniczej oraz kontakty z dorosłymi to największe korzyści płynące z zabawy w przestrzeniach publicznych miasta”³³.

Tymczasem socjologowie alarmują, że dzieci spędzają coraz mniej czasu na zewnątrz. Niektórzy z nich nawet posuwają się do stwierdzenia, że obecne pokolenie jest ostatnim, które dzieciństwo spędzało na wolnym powietrzu³⁴. Jednocześnie psychologowie i psychiatry apelują wręcz o potrzebę ochrony dzieci przed cyberprzestrzenią i o konieczność zachowania rozsądnych granic w przebywaniu w świecie wirtualnym³⁵.

Bardzo istotnymi, szczególnie w kontekście procesu globalizacji, okazują się kwestie tożsamości, a wraz z nimi poczucia przynależności do danego miejsca. Możliwość funkcjonowania w świecie wirtualnym, ale i o wiele łatwiejsze fizyczne przemieszczanie się z jednego krańca świata na drugi sprawiają, że przywiązanie do konkretnej przestrzeni może stawać się coraz słabsze. Wzrastająca mobilność prowadzi wręcz do utraty tożsamości, co można uznać na swojego rodzaju ubóstwo³⁶. Od społeczeństwa sytuacja ta wymaga nowego sposobu postrzegania świata, gdyż „w przeszłości tożsamość chroniły granice fizyczne: trudny dostęp, odległość, powolny przepływ wzorców (informacji), które ulegały łatwiej modyfikacjom lokalnym. We współczesnym świecie chronią ją jedynie granice świadomości: świadomości jej potrzeby i wartości. To dotyczy każdego członka społeczności lokalnej”³⁷. Dostosowanie się do nowych, często nieznanymi i stale zmieniających się realiów wydaje się jednak nieuniknione. Z pewnością może też być kuszące i dające inne, nowe możliwości budujące tożsamość opartą na dodatkowych wartościach. To właśnie „informacyjna otwartość świata sprawia, że współczesny człowiek chce żyć w dwóch kulturach: swojej małej ojczyzny i tej wysokiej, należącej do świata”³⁸.

31 Ibidem, s. 296.

32 O znaczeniu ulicy jako podstawowej przestrzeni publicznej i głównego generatora życia miast, w tym miejsca zabaw dla dzieci, pisała Jane Jacobs w: Jacobs J., *The death and life...*, op. cit., s. 74.

33 Martyka A., *Dziecko w przestrzeniach miasta. Poszukiwanie rozwiązań urbanistyczno-architektonicznych sprzyjających spędzaniu czasu wolnego*, [praca doktorska], Kraków 2013, s. 107.

34 Żelazińska A., *Kolorowe szaleństwo*, „Polityka” 2015, nr 34 (3023), s. 96–98.

35 Kwestie te poruszane są już nie tylko w środowisku naukowym, lecz nagłaśniane za pomocą środków masowego przekazu. Ma to na celu zwiększenie świadomości społeczeństwa, o czym świadczą wiele artykułów w czasopiśmie popularnonaukowym, np. *Kroniki mut@ntów*, „Forum” 2012, nr 47 (przedruk: Des Deserts S., „Le Nouvel Observateur”, 25.10.2012) czy też w całości poświęcony tej tematyce: Bielecki M., Buczak D., Drosio-Czaplińska J. i in., *Ja My Oni. Poradnik Psychologiczny Polityki. T. 16, Co komputer zrobił nam z głową*, nr 9/2014.

36 Rykwert J., *Pokusa miejsca. Przeszłość i przyszłość miast*, Międzynarodowe Centrum Kultury, Kraków 2013, s. 315.

37 Franta A., *Kultura Miasta*, „Czasopismo Techniczne A” 2008, z. 2-A, Wydawnictwo PK, s. 168.

38 Ibidem, s. 168.

Przestrzenie publiczne, jako miejsca identyfikacji i integracji, znów mogą odgrywać tu szczególną rolę, działając niczym magnesy, które stają się swojego rodzaju punktami odniesienia w lokalnej czy też globalnej przestrzeni. Są istotnym elementem budowania z jednej strony lokalnej tożsamości, z drugiej wynikającej z niej „rozpoznawalności i identyfikacji” w skali regionu, kraju, świata.

Większa dynamika zmian, które są coraz częściej obecne z życia społeczeństwa wiedzy, ma wpływ na sposób, w jaki przestrzenie publiczne są wykorzystywane. Im większa będzie cechować je elastyczność, tym łatwiej będą na te zmiany reagować. Możliwość przybierania przez nie różnych form i funkcji i tym samym charakteru, np. poprzez elementy pozwalające na modyfikacje i różnorodność aranżacji, zwiększyłyby ich atrakcyjność. Dotyczy to również obiektów, które w zależności od potrzeb mogłyby być wykorzystywane w różny sposób³⁹.

Zmienność, tak powszechna w XXI wieku, wiąże się także z szybszym przemijaniem i starzeniem się produktów⁴⁰, a tym samym potrzebą zastępowania rzeczy nieaktualnych nowymi. Rozumienie pojęcia produktu wychodzące poza sferę materialną rozszerza logikę tego myślenia o rzeczy niematerialne, takie jak trendy, idee, myśli etc. Tym samym wydaje się, że w całości można ją odnieść także do przestrzeni miast oraz tego, co one reprezentują. Te, by być atrakcyjne i zachęcające do przebywania w nich, muszą stale dostarczać tego, czego społeczeństwo oczekuje – nowości.

Niezwykłe użyteczne pod tym kątem może być stale rozszerzające się *spectrum* nowoczesnych technologii oraz mediów cyfrowych. Elementy jak: ekrany, dźwięki, projekcje świetlne, fasady multimedialne, ruchome elementy małej architektury, interaktywne elementy wyposażenia przestrzeni etc. mogą w interesujący i nowatorski sposób aktywizować oraz wzbogacać przestrzeń. Zarówno jako elementy docelowe, jak i pojawiające się tymczasowo, odpowiednio i rozsądnie wykorzystane mają szansę stać się wartościowymi narzędziami w rękach „architekta-reżysera”⁴¹. Dzięki temu przestrzenie publiczne, które są swojego rodzaju sceną, na których rozgrywa się „teatr życia codziennego”⁴², mają szansę przeobrazić się i przybierać

39 Tematyka zmienności (oraz związanych z nią tymczasowości, mobilności, dynamiki etc.) jest tematem coraz częściej podejmowanym w opracowaniach naukowych w kontekście podnoszenia jakości przestrzeni miast. Problem zmiennych elementów w przestrzeni publicznej współczesnego miasta, jako ważnego sposobu na zwiększenie atrakcyjności i wzmocnienia kulturotwórczego, podjęty został w pracy doktorskiej E. Woźniak-Szpakiewicz (Woźniak-Szpakiewicz E., *Wpływ zdarzeń architektonicznych na przestrzeń publiczną współczesnego miasta*, [praca doktorska], Kraków 2013). Medialna architektura oraz jej wpływ na przestrzenie publiczne, ze szczególnym naciskiem na rolę fasad budynków jako interaktywnych i dynamicznych form iluminacji oraz ich innowacyjnego wykorzystania, przedstawiona została w pracy doktorskiej P. Celewicz (Celewicz P., *Multimedia w architekturze – multimedialne elewacje*, [praca doktorska], Kraków 2013). Możliwości współczesnych technologii w kreowaniu interakcji w przestrzeni publicznej opisał także autor wspomnianej już w pracy pozycji: Stangel M., *Odnowa miast w społeczeństwie informacyjnym...*, op. cit.

40 Na problem procesu starzenia się produktu zwrócił uwagę A. Toffler opisując trzy okoliczności tego procesu: pierwsza – gdy zniszczenie produktu uniemożliwia jego dalsze funkcjonowanie (np. rdzewiejąca rura), druga – gdy pojawiające się nowe produkty skuteczniej pełnią daną funkcję (np. nowe antybiotyki o lepszym działaniu wypierają stare), trzecia – gdy zmieniają się potrzeby konsumentów, na skutek czego produkt przestaje spełniać swoje funkcje. Vide: Toffler A., *Szok przyszłości*, op. cit., s. 62–63. Podobną analogię można zastosować do przestrzeni miasta i jej elementów. Szczególnie znaczący wydaje się w tej kwestii przypadek trzeci, który dotyczy problemu stale zmieniających się potrzeb współczesnego społeczeństwa i potrzeby dostosowywania się do nich przestrzeni publicznych.

41 Czyli tego, „jak wie »jak« komponować z dostępnej mu zróżnicowanej materii przestrzeni urbanistyczno-architektoniczną, aby osiągnąć cel w pełni humanistyczny: »przestrzeń sprzyjającą« w przewidywanym, interaktywnym odbiorze indywidualnym i grupowym. Franta A., *Reżyseria przestrzeni. O doskonaleniu przestrzeni publicznej miasta*, Wydawnictwo PK, Kraków 2004, s. 181, Monografia 309.

42 Goffman E., *Człowiek w teatrze życia codziennego*, PIW, Warszawa 1981.

różnorakie oblicza, gdyż „scena» jest przestrzenią możliwości. Jeżeli przestrzeń możliwości jest właściwa (wystarczająco dobra), »nagina się« elastycznie do zmiennych potrzeb i wymagań, do procesów, do losów”⁴³.

Spółeczeństwo wiedzy cechuje także większa świadomość społeczna związana z otaczającą je przestrzenią. Poziom materialny społeczności oraz jej rosnące aspiracje dotyczące jakości życia sprawiają, że od mieszkańców, obiektów i całych dzielnic wymaga się coraz wyższego standardu i komfortu. Zaspokojenie jedynie podstawowych potrzeb nie wystarcza. Coraz większa świadomość ekologiczna społeczeństwa powoduje, że rośnie oczekiwanie zapewnienia zdrowego środowiska. To także wymagania, jakie obecnie stawiają mieszkańcy miast. Obecnie, przy wielu możliwościach, o wyborze miejsca zamieszkania często nie decyduje praca, ale przyjazność miasta, otoczenia. Szukając odpowiedniego środowiska zamieszkania wyboru często dokonuje się w oparciu o następujące pytania: co tam jest? kto tam jest? co się tam dzieje?⁴⁴. Bardziej wartościowe miejsca są z reguły łatwiej dostępne dla ludzi zamożniejszych, którzy, dysponując większym budżetem, mają większe możliwości wyboru. I właśnie ta wolność wyboru lub jej brak często jest kluczowa dla tego, jak dana przestrzeń w mieście funkcjonuje. Możliwości wyboru miejsca zamieszkania dla osób o niższych zasobach finansowych są z reguły mniejsze. W przypadkach skrajnych, czyli w przypadku osób o niskim statusie społecznym i doświadczających ubóstwa, może to prowadzić do konieczności zamieszkiwania przez nich obszarów substandardowych i w rezultacie do tworzenia się w mieście obszarów wykluczonych – gett. Podtrzymując myśl, że „getta i więzienia to dwa sposoby przytwierdzania ludzi niepożądanych do ziemi”⁴⁵ logiczną konsekwencją wydają się często rodzące się i narastające patologie społeczne na danym obszarze. Sytuację, w której jest się skazanym na dane środowisko mieszkaniowe, można przyrównać do bycia zakutym w „pancerz stalowy – ciasny, krępujący ruchy, obezwładniający, i nie do zdjęcia”⁴⁶.

W kontekście powyższych problemów, bardzo ważne, szczególnie mając na uwadze środowisko mieszkaniowe, wydaje się różnicowanie standardów, ale i podnoszenie standardu podstawowego. Przestrzenie publiczne natomiast mają szansę odegrać tutaj istotną rolę łącznika między różnymi grupami społecznymi.

Bardzo ważną kwestią w aspekcie kształtowania przestrzeni publicznych, także w obrębie środowiska mieszkaniowego, są współczesne przemiany demograficzne zachodzące w społeczeństwie. Ich efektem jest tzw. „nowa demografia Europy”⁴⁷, która odnosi się do nowych warunków rozwoju związanych zarówno ze zmianami liczby ludności oraz struktury

43 Franta A., *Reżyseria przestrzeni...*, op. cit., s. 163.

44 Florida R., *Narodziny klasy kreatywnej*, op. cit., s. 238.

45 Bauman Z., *Wspólnota...*, op. cit., s. 159.

46 Bauman posłużył się słynną metaforą „lekkiej peleryny” i „stalowego pancerza” Maxa Webera, w której to pierwsze określenie odnosi się do sytuacji, której gdzie lekką i zwiewną pelerynę można nosić z chęcią, ale także można zdjąć. Na stalowy pancerz jest się skazanym, a zakucie w niego oznacza sytuację bez wyboru. Użycie tej metafory ma na celu zderzenie dwóch sytuacji przestrzenno-społecznych związanych z tworzeniem się gett. Bauman rozróżnia je jednak na getta rzeczywiste, jakimi są obszary wykluczone, w których mieszkańcy nie mają możliwości ucieczki, oraz getta dobrowolne, np. grodzone osiedla. Vide: ibidem, s. 147–165.

47 Określenie użyte przez Dirk van de Kaa w referacie *The New Demography of Europe*, wygłoszonym dn. 8.05.2003; [cyt. za:] Kotowska E.I., Józwiak J., *Nowa demografia Europy...*, op. cit.; *Ludność, społeczeństwo, gospodarka...*, op. cit., s. 9.

wieku, jak i wspomnianymi przemianami w strukturach rodzinnych, gospodarstwach domowych, a także relacjami między pokoleniami.

Na tym tle rysuje się także problem starzejącego się społeczeństwa⁴⁸. Nowa struktura społeczna to także nowa koncepcja funkcjonowania społeczeństwa, która pociąga za sobą zmiany na wielu poziomach, w tym dostosowania miejskiego środowiska mieszkaniowego do potrzeb ludzi starszych.

Sytuacja ta jest wynikiem z jednej strony niskiej liczby urodzeń, z drugiej – wydłużającego się życia ludzkiego dzięki nowym możliwościom związanym z rozwojem cywilizacyjnym, w tym usługom medycznym. Przesunięty zostaje próg, w którym starość następuje, ale i wydłuża się sam okres starości. To sprawia, że potrzeby w obrębie tej grupy społecznej są często dość mocno zróżnicowane. Z jednej strony są to osoby, które wymagają stałej opieki, z drugiej strony osoby samodzielne, wciąż aktywne lub mniej aktywne i wymagające częściowej, lecz nie całodobowej opieki⁴⁹.

Dostosowanie przestrzeni do potrzeb ludzi starszych, szczególnie środowiska mieszkaniowego, wymaga działań mających na celu zapewnienie poczucia bezpieczeństwa, komfortu, możliwości dalszego rozwoju i realizowania się, co pomaga chronić takie osoby przed izolacją i aktywizować je. Ważne jest, by przestrzenie publiczne były wolne od barier, gdyż umożliwia to funkcjonowanie mimo różnych ograniczeń. Istotna jest także łatwa dostępność do terenów zielonych, tworzenie nowych form rekreacji, koncentrowanie usług w pobliżu miejsc zamieszkania, dostępny i niezawodny transport publiczny, placówki grupujące osoby starsze i umożliwiające ich aktywizację⁵⁰.

Niezwykle istotna jest bowiem kwestia integracji tych ludzi między sobą, jak i z innymi grupami wiekowymi. Wyniki badań dotyczących pozytywnego oddziaływania małych dzieci na ludzi starszych mogą być jedną z wytycznych kształtowania przestrzeni, w których te dwie grupy wiekowe będą miały możliwość wzajemnej interakcji – przestrzeni wielopokoleniowych oraz takich, które, łącząc w sobie różne funkcje, dają możliwość przebywania w nich różnych grup społecznych.

Wyzwaniem dla wielu krajów i miast europejskich, które pociąga za sobą konieczność przyjęcia odpowiedniej polityki mieszkaniowej, są także zmiany demograficzne związane z jednej strony z napływem imigrantów, a z drugiej – z wyludniającymi się miastami⁵¹. W przypadku Polski

48 Według prognoz udział osób w wieku powyżej 65 lat w krajach Unii Europejskiej będzie wynosił w 2050 roku 28,2% (w 2013 roku wynosił ok. 18%); w 2050 roku w Polsce będzie wynosił 30,2% (w 2013 wynosił ok. 15%); tym samym Polska będzie wówczas jednym z krajów europejskich o najbardziej zaawansowanym procesie starzenia populacji. Vide: *Prognoza ludności na lata 2014–2050*, GUS, Studia i Analizy Statystyczne, Warszawa 2014, s. 165–166.

49 Szczerek E., *Srebrna przyszłość polskich miast*, „Architektura i Biznes” 2014, nr 4 (261), s. 84.

50 To także szereg innych udogodnień, związanych na przykład z odpowiednio długim zielonym światłem na przejściu dla pieszych, informacją graficzną ze zwiększoną czcionką, zapewnionymi w przestrzeni publicznej miejscami do odpoczynku etc.

51 Rozróżnione zostały trzy typy miast europejskich pod względem zmian społeczno-ekonomicznych i demograficznych. Pierwsze to: „miasta dynamiczne pod względem gospodarczym, charakteryzujące się znacznym wzrostem ludności w drodze napływu migrantów o zarówno wysokich, jak i niskich kwalifikacjach, przyciągniętych stabilną siłą gospodarczą i zasobnością miast. Są to głównie większe miasta Europy Zachodniej, ściśle powiązane z gospodarką światową”. Drugi typ miast to: „miasta o silnym zapleczu gospodarczym i nierosnącej lub stopniowo malejącej populacji. W tej kategorii mieści się większość małych i średnich miast Europy. W tym przypadku stopniowe kurczenie się miasta nie musi prowadzić do poważnych trudności, a nawet może się okazać korzystne ze względu na malejącą gęstość zaludnienia w środowisku miejskim”. Trzeci typ stanowią „miasta w ramach obszarów miejskich charakteryzujące się złożonymi tendencjami malejącymi, w których możliwe jest wystąpienie spadków demograficznych i spowolnienie gospodarcze. Te obszary miejskie są zazwyczaj zlokalizowane w środkowej

spodziewany jest spadek liczby ludności kraju, szczególnie na terenie miast, co może przyczynić się do znaczącej depopulacji skutkującej ich kurczeniem się⁵². Wyludnieniem dotknięte będą szczególnie małe, mniej atrakcyjne miasta⁵³. Procesy te już mają miejsce – niektóre miasta w Polsce zmagają się z malejącą liczbą ich mieszkańców.

W XXI wieku – wieku dynamicznych zmian, możliwości, ale i związanym z tym brakiem stabilności i niepewnością, przed szczególnym wyzwaniem stoją osiedla wielkopłytkowe powstałe w latach 60., 70. i 80. XX wieku, stanowiące w Polsce miejsce zamieszkania znacznej części społeczeństwa. Jak od każdego środowiska mieszkaniowego, oczekuje się od nich zarówno zapewnienia komfortu, bezpieczeństwa i spokoju, jak i stymulacji do aktywnego trybu życia, kontaktów społecznych etc.

Rewitalizacja osiedli jest szansą z jednej strony na zażegnanie problemów, z jakimi się borykają⁵⁴, a z drugiej strony na stworzenie atrakcyjnego środowiska mieszkaniowego, odpowiadającego na współczesne, zróżnicowane potrzeby mieszkańców. Sprzyjają temu nowoczesne technologie. Działania nastawione na wydobycie potencjału osiedli i stworzenie przyjaznych przestrzeni do życia w mieście zmniejszą także prawdopodobieństwo tworzenia się gett – obszarów wykluczonych oraz pustostanów, co w obliczu problemu kurczenia się miast może stanowić realne zagrożenie dla osiedli wielkopłytkowych⁵⁵.

i wschodniej części UE (wschodnia część Niemiec oraz wschodnie regiony Polski, Węgier, Słowacji, Rumunii i Bułgarii), jednak zjawisko to zachodzi również w niektórych peryferyjnych obszarach Europy Zachodniej (np. południowa część Włoch, północna Anglia, północna Skandynawia itp.)". *Impact of the European demographic trends on regional and urban development* [sprawozdanie podsumowujące wydane w ramach węgierskiej prezydencji w Radzie Unii Europejskiej], Budapeszt 2011, s. 124–127; [cyt. za:] *Miasta Przyszłości. Wyzwania, wizje, perspektywy* [dokument powstały w ramach działalności Komisji Europejskiej oraz Dyrekcji Generalnej ds. Polityki Regionalnej], 2011, s. 17.

52 „(...) zgodnie z prognozą GUS, do roku 2035 ludność Polski zmniejszy się o około 2,1 mln mieszkańców, z czego aż o 2 mln zmniejszy się liczba mieszkańców miast”. *Krajowa Polityka Miejska, projekt, wersja 1*, Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju 2014, s. 112.

53 *Założenia Krajowej Polityki Miejskiej do roku 2020*, Warszawa 2013, s. 12.

54 Zagadnienie szerzej rozwinięte w podrozdziale 1.3. oraz rozdziale 3.

55 Masowe opuszczanie osiedli wielkopłytkowych było jednym z kluczowych problemów występujących w Niemczech.

1.2. Znaczenie uzyskania ciągłości przestrzeni publicznych we współczesnym mieście oraz definiowania jego krawędzi zewnętrznej

1.2.1. Rodzaje ciągłości przestrzeni publicznej w miastach

W prawidłowo funkcjonującym organizmie miejskim, różnej wielkości i o różnym znaczeniu przestrzenie publiczne są ze sobą powiązane tworząc ciągły, harmonijny układ. Dysfunkcja jego fragmentu, a także występujące bariery i nieciągłości, uniemożliwiają swobodne poruszanie się w nim, powodując dyskomfort jego użytkowników. Dlatego ważne jest, by istotne dla miasta przestrzenie publiczne nie były jedynie osobnymi wyspami, lecz tworzyły spójny system, czyli „układ elementów mający określoną strukturę i stanowiący logicznie uporządkowaną całość”⁵⁶. Jest to jeden z niezbędnych warunków do zaistnienia ładu przestrzenno-funkcjonalnego miasta. Jego ideę oddaje następujący cytat: „Treścią ładu panującego w krajobrazie naturalnym jest dobro całości, wynikające z mechanizmów samoregulujących, występujących w przyrodzie. We wszystkich przejawach życia siła witalna (jakość i sprawność) organizmu zależy po pierwsze od jakości elementu (elementów współtworzących), po drugie od jakości korelacji – współdziałania, współzależności”⁵⁷.

Ciągła przestrzeń publiczna wewnątrz miasta stanowi przestrzenny kręgosłup jego funkcjonowania, „continuum: atrakcyjne, bezpieczne, sprzyjające kontaktom społecznym, przebiegające przez – i łączące – fragmenty miasta o różnym charakterze i standardzie”⁵⁸. Poszczególne jej fragmenty mogą być od siebie różne, istotne jednak by, jako całość, wzajemnie się dopełniały i harmonijnie przechodziły jeden w drugi, oferując odbiorcy ciąg wrażeń, oraz by posiadały znaczeniową głębię budującą tożsamość miejsca. „Budowa scenariuszy przestrzennych, komponowanych sekwencji przestrzeni publicznej miasta – stanowiących przestrzenną część spektaklu życia codziennego interaktywnie z nim związaną – powinna zachęcać do odczytu tej głębszej, bogatszej w przeżycia, emocje, znaczenia, warstwy niż warstwa użytkowo-funkcjonalna”⁵⁹.

56 System [hasło], [w:] *Internetowy słownik języka polskiego PWN* <www.sjp.pwn.pl> [dostęp: styczeń].

57 Franta A., *Reżyseria przestrzeni...*, op. cit., s. 21; [cyt. za:] Saarinen E., *The city...*, op. cit., s. 8–15.

58 Franta A., *Reżyseria przestrzeni...*, op. cit., s. 25.

59 Eadem, *Kultura Miasta*, op. cit., s. 169.

Ciągłość przestrzeni publicznej odgrywa znaczącą rolę w kształtowaniu się relacji społecznych: „Ze społecznego punktu widzenia etyczny standard minimum to przestrzeń publiczna bezpieczna i przeciwdziałająca, zarysowującej się również w naszym kraju (i często uzyskującej akceptację), tendencji tworzenia »gett ekonomicznych«. Przemieszanie użytkowników o różnym statusie społeczno-ekonomicznym w tej samej dzielnicy, na jednej ulicy, sprzyja demokratycznej »normalności« kontaktów i stosunków społecznych – normalności oczekiwanej w społeczeństwie o aspiracjach dojrzałej demokracji. Temu winna służyć przestrzeń publiczna jako continuum (...)»⁶⁰.

Cullenowski pogląd na temat przestrzeni miasta także dotyka istoty jej ciągłości i spójności. Percepcja miasta związana jest z zastanymi i wyłaniającymi się kolejno po sobie widokami podczas poruszania się odbiorcy⁶¹. Oddziałując na jego emocje może wywołać zarówno uczucie monotonii, jak i ożywienia, na przykład na skutek kontrastów w przestrzeni. Dlatego ważne jest, by wszystkie elementy miasta tworzyły spójny system, poprzez wzajemne powiązanie i odpowiednie relacje. „Istnieje bowiem »sztuka relacji«, tak jak istnieje sztuka architektury. Sięga ona po wszystkie elementy składające się na środowisko: budynki, drzewa, przyrodę, wodę, ruch uliczny, reklamę, i splata je razem w taki sposób, by powstała dramatyczna całość”⁶².

Tymczasem wiek XX przyniósł zachwianie równowagi systemu przestrzeni publicznych miast. Zaczęto wręcz mówić o związanym z tym kryzysem, co wyrażać mogą następujące słowa: „otoczenie uległo w naszych czasach rozbiciu na kawałki: osobne domy, osobne drzewa, oddzielne strefy, jak serie zupełnie oddzielnych dźwięków granych jednym palcem na pianinie”⁶³. Dlatego wyzwaniem jest dążenie do tego, by „posługując się tymi samymi dźwiękami pianina, ułożyć z nich zwarte akordy i sekwencje”⁶⁴. To w tych akordach i sekwencjach tkwi istota szeroko rozumianej harmonii i wzajemnego, spójnego powiązania i ciągłości.

Kryzys ten w przypadku wielu miast trwa do dziś, a to oznacza potrzebę skonfrontowania się z nim: „w chwili obecnej znaleźliśmy się w kluczowym momencie: czasie Naprawy tego, co zostało zniszczone, zachwiane, a co jeszcze da się naprawić, odtworzyć czy przywrócić do stanu równowagi”⁶⁵. Nie należy zapominać przy tym, że kryzys, któremu najczęściej przypisuje się określenie pejoratywne, to także szansa na zmiany⁶⁶. Ważne jednak by te zmiany zachodziły w pożądanym kierunku. Tymczasem w przypadku przestrzeni publicznych ich transformacja i rozwój oparte są obecnie na dwóch głównych ścieżkach rozwoju: nurcie ideowym, polegającym na zrównoważonym rozwoju miasta, oraz nurcie rynkowym – „bazującym na logice zysku,

60 Eadem, *Reżyseria przestrzeni...*, op. cit., s. 25.

61 Sekwencyjny odbiór poszczególnych „obrazów miasta” nazwany został przez Grodona Cullena „sekwencją widoków” (ang. *serial vision*). Vide: Cullen G., *Obraz miasta*, wyd. skrócone, Ośrodek Brama Grodzka – Teatr NN, Lublin 2011, s. 17.

62 Ibidem, s. 8.

63 Ibidem, s. 53.

64 Ibidem.

65 Franta A., *Reżyseria przestrzeni...*, op. cit., s. 15.

66 W myśleniu cywilizacji zachodnich coraz częściej dostrzega się podwójne znaczenie słowa kryzys. Dzieje się to szczególnie w dziedzinie psychologii (szansa rozwoju osobistego, zmiana nawyków, nowa droga etc.) oraz ekonomii (możliwość przeprowadzenia reform, które w normalnych warunkach nie byłyby możliwe; kryzys jako okazja do przeprowadzenia niezbędnych zmian). Być może jest to wpływ kultury chińskiej – kryzys w języku chińskim zapisywany jest dwoma znakami, z których pierwszy oznacza zagrożenie i niebezpieczeństwo, a drugi – szansę, nowy początek, możliwość.

krótkowzrocznym i bezrefleksyjnym”⁶⁷. Ten drugi zazwyczaj nie sprzyja wychodzeniu z kryzysu, lecz może być powodem jego pogłębienia się.

W kontekście podejmowania działań naprawczych, myślenie o mieście jako zbiorze systemów oraz dążenie do zapewnienia ich ciągłości wydaje się niezwykle istotne. Szczególna rola może przypaść tutaj sieci przestrzeni publicznej wraz z „zielonymi korytarzami”, które są jednym z elementów tworzących „szkielet urbanistyczny”⁶⁸. Wpisują się także w wybrane kategorie elementów struktury przestrzennej – kluczowych w krystalizowaniu, ale i harmonizowaniu struktur metropolitalnych⁶⁹. Strategia budowania systemu przestrzeni publicznych może być także szczególnym przypadkiem strategii integrowania – mającej na celu „scalenie struktury przestrzennej miasta przez budowanie powiązań fizycznych pomiędzy jednostkami morfologicznymi i funkcjonalnymi tkanki miejskiej i wzmacnianie tych powiązań, które mają szczególne znaczenie dla ożywiania przestrzeni”⁷⁰.

Analizując problem ciągłości przestrzeni publicznej miasta należy brać pod uwagę wielowymiarowość tej ciągłości. Z jednej strony jest to ciągłość fizyczna, istniejąca, gdy obszary stanowiące sieć ważnych strategicznie punktów powiązane są ze sobą przestrzennie i komunikacyjnie. Oznacza to możliwość fizycznego dostępu do danej przestrzeni oraz swobodnego przemieszczania przez jej kolejne sekwencje.

Ciągłość przestrzeni publicznej to także ciągłość funkcjonalna, związana z istnieniem różnorodnych funkcji, sprzyjających interakcjom społecznym. Tereny opuszczone, zdegradowane czy monofunkcyjne, np. przeznaczone jedynie dla ruchu kołowego, powodują zerwanie tej ciągłości.

Inny wymiar ciągłości to aspekt wizualny, rozumiany jako przestrzeń pozostająca w zasięgu wzroku. Percepcja przestrzeni jest różna w zależności od umiejscowienia odbiorcy: „od wewnątrz” – podczas przebywania w danej przestrzeni, oraz „od zewnątrz” – widok z oddali, panoramiczny, czy też z lotu ptaka⁷¹. Doświadczanie wizualne zmieniającej się, wraz z poruszaniem się, przestrzeni, odgrywa istotną rolę w odbiorze miasta.

Ciągły system stref publicznych, w tym zielonych, to bardzo ważny element kształtowania miasta w aspekcie społeczno-kulturowym. Ich powiązana struktura pozwalająca na swobodne przemieszczanie się sprzyja aktywnościom fizycznym (spacer, jazda na rowerze), stając się atrakcyjną alternatywą dla poruszania się za pomocą samochodu. Ciągłość przestrzeni publicznej stanowi także o atrakcyjności miasta, percepcji krajobrazu miejskiego i jego walorach kulturowych⁷².

67 Wantuch-Matla D., *Przeobrażenia i wielopostaciowość współczesnych przestrzeni publicznych*, [praca doktorska], Kraków 2013, s. 159.

68 Zuziak Z., *O Tożsamości urbanistyki*, Wydawnictwo PK, Kraków 2008, s. 56.

69 Do wszystkich pięciu kategorii należą: sieć transportu zbiorowego, ogniska aktywności i odpowiadające im sieci przestrzeni publicznych, „zielona” sieć przestrzeni otwartych, jednostki strukturalne i obszary rewitalizacji. Vide: ibidem, s. 105.

70 Strategia integrowania jest jedną ze strategii publicznych ukierunkowujących rozwój struktur urbanistycznych. Vide: ibidem, s. 97.

71 Franta A., *Kultura Miasta*, op. cit., s. 170.

72 Ziobrowski Z., *Urbanistyczne wymiary miast*, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2012, s. 76.

Ciągłość przestrzeni publicznej dotyczy przede wszystkim obszarów dostępnych pieszym, w nich bowiem rozgrywają się głównie działania i interakcje społeczne. Powiązane ze sobą różnego rodzaju sekwencje przestrzeni publicznej wpływają na wygodę i przyjemność użytkowania oraz przebywania w mieście. Wpływa to na szeroko rozumianą estetykę miasta, przyjazność środowiska oraz ład przestrzenny, które odgrywają istotną rolę w uzyskaniu komfortu psychicznego⁷³.

1.2.2. Ciągłość przestrzeni publicznej w ujęciu historycznym oraz przyczyny jej zrywania

W miastach o strukturze ukształtowanej historycznie w oparciu o tradycyjny wzorzec ulicy i placu, ciągłość przestrzeni publicznej była nieodłącznym elementem miasta, wynikającym z charakteru tkanki miejskiej oraz istniejących w niej funkcji. Przestrzenie publiczne charakteryzowały się czytelnością układu, w którym kierunki przemieszczania się były jasno wytyczone. Istnienie ciągłości przestrzeni publicznej w dużej mierze związane było ze sposobem funkcjonowania społeczeństwa, pozbawionego możliwości szybkiego przemieszczania się. Dostosowywane głównie do ruchu pieszego ulice nie były jedynie ciągami ruchu, ale także stanowiły miejsce życia społecznego.

Ciągłość przestrzeni publicznych była naturalnym elementem planowania miasta, które „wynikało z całościowych, na poszczególnych etapach rozwoju, założeń kompozycyjnych i organizacyjnych, będących sumą potrzeb użytkowych, estetycznych, znaczeniowych i obronnych”⁷⁴. Zobrazować to mogą plany Rzymu z 1784 roku autorstwa Giovanniego Battisty Nollego, w których przestrzenie publiczne wyraźnie zdefiniowane są przez zabudowę tworzącą ciągłą strukturę. Co więcej – przestrzenie te uwzględniają także wnętrza obiektów publicznych, co było cechą charakterystyczną tych planów i jednocześnie pewnym nowatorskim sposobem na rozumienie tego, czym jest przestrzeń publiczna. Plany te pokazują także szczególne znaczenie obiektów publicznych, które „rzadko występują jako obiekty wolno stojące. Ich rola zaznaczona jest najczęściej przez poszerzenie ich przedpola i nadanie mu formy placu. Fasada stanowi wtedy zapowiedź rozwinięcia przestrzeni na zewnątrz i do wewnątrz w celu integracji i wzajemnego ożywienia wszystkich przenikających się »pokoi miejskich«”⁷⁵. Powiązanie funkcjonalne wnętrza i zewnątrz oraz nawiązany dialog pomiędzy obiektem a przestrzenią oddaje następujący cytat: „Dla Nollego i jemu współczesnych przestrzenie publiczne i wnętrza obiektów publicznych były nierozdzielnie związane, stanowiąc jedność myśli i doświadczenia”⁷⁶.

73 Kryje się za tym także odpowiednia skala, detal architektoniczny i urbanistyczny.

74 Palej A., *Współczesna problematyka przestrzenna miast i jej historyczne tło*, [w:] *Elementy Analizy Urbanistycznej*, Wydawnictwo PK, Kraków 1998, s. 32.

75 Eadem, *Analiza struktury przestrzennej miasta – wybrane koncepcje*, [w:] *Elementy Analizy Urbanistycznej*, Wydawnictwo PK, Kraków 1998, s. 137.

76 Bacon N., *Design of cities, A studio book*, The Viking Press, New York 1968, s. 147; [cyt. za:] Palej A., *Analiza struktury...*, op. cit., s. 137.

Przyczyn stopniowego zrywania ciągłości przestrzeni publicznej od początku XX wieku w głównej mierze należy upatrywać w realizowaniu nowatorskich – modernistycznych – wizji rozwoju miast, zapisanych w postulatach Karty Ateńskiej. Miało to miejsce w czasie, kiedy dziewiętnastowieczne miasta zaczęły być „niewydolne” w obliczu przeobrażeń ekonomicznych, społecznych i przestrzennych wywołanych rewolucją przemysłową.

Problem ten ujął Rob Krier w 8. punkcie swoich 10 tez architektury: „w XX-wiecznym planowaniu przestrzeni miejska odeszła w zapomnienie. Nowo budowane miasta składają się ze zbitków pojedynczych obiektów. Pięć tysięcy lat historii urbanistyki jasno ukazuje, że kompleksowe struktury ulic i placów są przestrzeniami komunikacji/łączości oraz elementami podtrzymującymi tożsamość. Tradycyjna koncepcja przestrzeni miejskiej jest aktualna także we współczesnych miastach”⁷⁷.

Kluczowym czynnikiem, który istotnie przyczynił się do zerwania tej ciągłości, był szybki rozwój motoryzacji i transportu samochodowego. Konsekwencją tego było stopniowe wypieranie pieszego z ulic i przystosowywanie ich do szybkiej komunikacji. Ulica wypełniona barami, kafejkami oraz sklepami okrzyknięta została „barbarzyńską pozostałością i oburzającym anachronizmem”⁷⁸. Podejście modernistyczne mocno wpłynęło na zubożenie, nowotworzonej zgodnie z wytycznymi ideowymi modernizmu, tkanki miejskiej o podstawowe elementy, takie jak plac czy ulica, które dotychczas stanowiły główne miejsca zgromadzeń ludności.

Rozwój motoryzacji indywidualnej przyczynił się do narastającego konfliktu między pieszym a samochodem. Odpowiedzią na taki stan rzeczy były różnorodne koncepcje segregacji ruchu pieszego od kołowego⁷⁹. Ich realizacja przyczyniła się jednak do degradacji przestrzeni publicznej. Ponowne próby aktywizacji kontaktów społecznych i związane z tym nowe spojrzenie na funkcję ulicy oraz jej nowej interpretacji znalazło wyraz w działaniach i manifestach drugiej generacji CIAM⁸⁰. Miał to być ukłon w stronę potrzeb człowieka, zastępujący funkcjonalne podejście Karty Ateńskiej. W poszukiwaniu nowej idei ulicy istotne znaczenie odegrała idea „*Golden Lane*” – ciągu pieszego zintegrowanego z zabudową mieszkaniową. Miał to być obszar sąsiedzkich spotkań w przestrzeniach oddzielonych od ruchu kołowego i najczęściej także dający ochronę przed opadami atmosferycznymi. Ciągi takie miały przynależeć do wielopoziomowego miasta tworząc sieć ulic w powietrzu („*streets in the air*”) powiązaną z budynkami⁸¹. Jednak i ta idea przyczyniła się do degradacji przestrzeni, tworząc dwa niezależne układy ruchu: pieszego oraz kołowego, co okazało się nie sprzyjać tworzeniu atrakcyjnych miejsc spotkań sąsiedzkich.

Istotnym elementem mającym wpływ na „rozbicie” i przerwanie ciągłości przestrzeni miasta było jedno z głównych założeń przyjętych podczas zgromadzenia CIAM – segregacja funkcjonalna miasta. Podziałowi funkcji na strefę mieszkania, pracy i wypoczynku sprzyjał rozwój transportu. Mobilność i możliwość szybkiego przemieszczania się pozwalały

77 Krier R., *10 theses on architecture*, <<http://robkrier.de/10-theses-on-architecture.php>> [dostęp: styczeń 2017].

78 Choay F., *L'Urbanisme, utopie et réalité. Une antologie*, Paris 1965, s. 35; [cyt. za:] Jałowiecki B., Szczepański M.S., *Miasto i przestrzeń w perspektywie socjologicznej*, Scholar, Warszawa 2009, s. 132.

79 Gawlikowski A., *Ulica w strukturze miasta*, Wydawnictwo PW, Warszawa 1992, s. 64.

80 CIAM (*Congrès International d'architecture Moderne*) – Międzynarodowy Kongres Architektury Nowoczesnej – międzynarodowa organizacja architektów modernistycznych.

81 *Team 10 primer*, red. A. Smithson, MIT Press, Cambridge 1968, s. 41, 76, 80.

na zagospodarowywanie nowych terenów. Zintegrowana do tej pory struktura miejska zaczęła się chaotycznie rozpraszać. Powstawały niezintegrowane ze sobą fragmenty miasta, również w postaci satelitarnych osiedli mieszkaniowych. Te z kolei, odpowiadając założeniom dotyczącym higienicznego życia w wolnostojących obiektach, pośród zieleni, z dostępem słońca i świeżego powietrza, stały się strukturą, która, poprzez bezkształtną przestrzeń publiczną, sama w sobie nie utrzymuje przyjaznej człowiekowi ciągłości przestrzeni.

Obecnie jednym z najbardziej rozpowszechnionych elementów zrywających ciągłość przestrzeni publicznych w mieście są ekrany akustyczne przy trasach szybkiego ruchu, które rozcinają miasto tworząc trudne do pokonania bariery urbanistyczne. Tereny wzdłuż trasy szybkiego ruchu są przestrzenią przeznaczoną jedynie dla samochodów, w której dla pieszego nie ma miejsca. Podobne bariery stanowią ogrodzenia mieszkaniowych osiedli zamkniętych. Osiedla – enklawy, tworzą przestrzenie zupełnie oderwane od pozostałej części miasta.

Istotnym aspektem, mającym wpływ na rozbitcie ciągłości przestrzeni publicznych miasta, szczególnie w obrębie ich części centralnych, są budynki mające być wizytówką danej firmy. „Ich interesom nie odpowiada idea budynków skromnych, wpisujących się harmonijnie w otoczenie, których partery zaprojektowane są jako wkład w życie społeczne ulicy. (...) Budowanie wznwyż, możliwe dzięki ciągłemu udoskonalaniu metod konstrukcyjnych i coraz efektywniejszym systemom komunikacji pionowej, powoduje przenoszenie aktywności społecznych do wnętrza budynku – terytorium prywatnie kontrolowanego, zmniejszając tradycyjną rolę ulic i placów jako miejsca spotkań, sąsiedzkich pogawędek, zakupów i rozrywki”⁸².

Określeniem, które w dobitny sposób oddaje efekt miasta „sfragmentaryzowanego”, jest zjawisko „kapsularyzacji”⁸³, dotyczące zarówno miasta, jak i społeczeństwa w nim funkcjonującego. Opisuje ono chęć przebywania ludzi w „kapsułach”, tj. centrach handlowych, grodzonych osiedlach etc. – miejscach oderwanych od kontekstu i wyizolowanych, które, szczególnie w XXI wieku, stały się stałym elementem krajobrazu miejskiego. Niektóre „kapsuły” wpisują się także w koncepcję tak zwanych „nie-miejsc”, będących nierozzerwalnym produktem globalizacji⁸⁴. Są to przestrzenie o nadszarpniętej tożsamości, które niezależnie od miejsca, w którym się znajdują, wyglądają podobnie do siebie. Są nimi np. autostrady, węzły drogowe z pustą przestrzenią pod estakadami, supermarkety, lotniska etc.⁸⁵.

82 Palej A., *Współczesna problematyka...*, op. cit., s. 39–40.

83 De Cauter L., *The capsular civilisation: on the city in the age of fear*, Nai Publishers, Rotterdam 2004; [cyt. za:] Dymnicka M., *Fragmentaryzacja przestrzeni publicznej – próby rekompozycji*, „Studia Regionalne i Lokalne” 2008, nr 3 (33), s. 34.

84 Augé M., *Nie-miejsc. Wprowadzenie do antropologii hipernowoczesności*, PWN, Warszawa 2011, s. 51–79.

85 Więcej na temat „nie-miejsc” w kontekście tożsamości w podpunkcie 1.4.8.

1.2.3. Ciągłość przestrzeni przyrodniczej w mieście i poza miastem

Istotnym elementem w kategoriach analizowania ciągłości przestrzeni publicznych jest system przyrodniczy. Już w XIX wieku twierdzono, że parki powinny odgrywać rolę kręgosłupa, wokół którego rozwijana jest struktura miasta. Oznacza to także, że powinny tworzyć ciągły, spójny system, gdyż to warunkuje ich dobre oddziaływanie na miasta. Odpowiedzią na tę koncepcję było wypracowanie idei dróg parkowych (*parkways*), jako pasma terenów publicznych o charakterze rekreacyjnym i komunikacyjnym. W wieku XIX i XX funkcjonowały już kompleksowe rozwiązania systemów parków, stref zielonych i otwartych przestrzeni⁸⁶.

Utrzymanie prawidłowego balansu terenów zielonych i zabudowanych w mieście wydaje się kluczowe. Środowisko miejskie to „wewnętrznie powiązany układ, w skład którego wchodzi natura oraz człowiek ze swoją kulturą, działalnością i wytworami. Podstawowym elementem, od którego zależy stabilność układu, jest przyroda. (...) Ogólnie można stwierdzić, że układ jest w równowadze wówczas, gdy samopoczucie ludzi jest dobre, oraz że układ jest niestabilny, gdy samopoczucie danej społeczności jest złe, a zdrowotność mieszkańców pogarsza się”⁸⁷.

Prawidłowo funkcjonujący system przyrodniczy⁸⁸ łączy tereny wewnątrz miasta, i co ważne, integruje je z terenami przyrodniczymi poza miastem – ciągły system wewnątrzmięjski przynależy do większego systemu regionu, potem kraju, aż do kontynentu.

Myślenie o terenach zielonych w mieście musi zatem wykraczać poza obszary zabudowane i obejmować całościowo zagadnienia ekologii także poza nimi. Myśleniu takiemu nie sprzyja tradycyjne rozdzielne traktowanie dziedzin: architektury, architektury krajobrazu, urbanistyki, planowania, ponieważ skala i zróżnicowanie współczesnych zagadnień urbanistycznych wymaga ich wzajemnego przenikania się. Należy dążyć do interdyscyplinarności, łącznego podejścia do tych dziedzin⁸⁹.

Powiązanie systemu zielonego wewnątrz miasta z terenami zielonymi poza miastem ma ogromne znaczenie dla jego przewietrzania. Brak korytarzy napowietrzających oraz mała ilość terenów otwartych w mieście i wokół miasta doprowadza do pogorszenia się warunków aerosanitarnych i tym samym spadku jakości życia⁹⁰. Niegdyś w miastach o zwartej strukturze zabudowy to system ulic pełnił rolę przewietrzania miasta. Wraz z pojawieniem się i rozpowszechnieniem samochodów przestały one pełnić taką funkcję, stając się „kanałami dymowymi”. Obecnie funkcje przewietrzania może zapewnić ciągły system przyrodniczy składający się z różnego rodzaju terenów otwartych, przy zachowanych odpowiednich proporcjach pomiędzy terenami zielonymi a zabudowanymi. Różnorodne układy zabudowy oraz

86 Autorem idei systemu terenów zielonych oraz koncepcji *parkways* był Frederick Law Olmsted – prekursor architektury krajobrazu. Vide: Zachariasz A., *Parki przyszłości – o różnych koncepcjach kształtowania terenów zieleni w miastach*, „Czasopismo Techniczne. Architektura” 2012, R. 109, 1-A/2, z. 1, Wydawnictwo PK, Kraków 2012, s. 456 oraz: eadem, *Parki, tereny zieleni i krajobraz w świetle nowych koncepcji kształtowania struktury i formy miasta*, „Czasopismo Techniczne. Architektura” 2014, z. 2-A, Wydawnictwo PK, Kraków 2014, s. 328, 330.

87 Pęski W., *Zarządzanie zrównoważonym rozwojem miast*, Arkady, Warszawa 1999, s. 31–32.

88 Sposoby kształtowania jego kompozycji to: pierścieniowy, klinowy, pierścieniowo-klinowy, pasmowy, palmowy, układy mieszane, złożone. Vide: Zachariasz A., *Parki przyszłości...*, op. cit., s. 459.

89 *Why Ecological Urbanism? Why Now?*, [w:] *Ecological Urbanism*, red. G. Doherty, M. Mostafavi, Harvard University Graduate School of Design, Lars Müller Publisher, 2010, s. 29.

90 *Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju do 2030 r. (KPZR)*, Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju, s. 118.

zróznicowany charakter terenów zielonych generują inną prędkość wiatru. Istotną rolę odgrywa tutaj drzewostan, który może stać się naturalnym filtrem dla zanieczyszczonego powietrza⁹¹.

Systemy terenów zielonych odgrywają także ogromną rolę w ochładzaniu miast w okresie letnim. Według klimatologów, pojawiające się często w wielkich miastach duchota i skwar będą wzrastać wraz z ocieplaniem się klimatu, przyczyniając się do odczuwania przez mieszkańców dyskomfortu termicznego. Przeprowadzone do tej pory badania ilustrujące wpływ terenów zielonych na temperaturę powietrza oraz powierzchni gruntu wskazują na istotny wpływ zieleni na obniżenie temperatury, pojawienie się chłodnego powietrza i wilgoci. Dlatego tereny parkowe, grupy drzew, pasy zieleni czy lasy wewnątrz i wokół miast, przy zachowaniu odpowiednich rozmiarów i masy, od czego zależą ich możliwości chłodząco-klimatyzujące, stanowią istotny element struktury miasta⁹².

Ciągłość systemu terenów zielonych przyczynia się więc do ogólnej poprawy warunków przyrodniczych, w tym jakości powietrza, gleb, wód powierzchniowych. Wspomaga eliminowanie lub zmniejszenie ekstremów przyrodniczych tj. suszy, lokalnych podtopień czy powodzi. Jest również niezwykle istotna z punktu widzenia przemieszczania się gatunków fauny i flory. Umożliwia ona ich ochronę i podtrzymywanie różnorodności biologicznej, w dużym stopniu poprzez niedopuszczanie do izolacji siedlisk.

Utrzymanie zdrowego, atrakcyjnego i spójnego środowiska przyrodniczego ma również znaczący wymiar społeczno-kulturowy. Pomaga wyeksponować walory krajobrazowe, wzmacnia tożsamość miejsc i ich rozpoznawalność, stając się miejscami rekreacji, odpoczynku. Dlatego istotne jest wzmacnianie powiązań przyrodniczych, gdzie „Krajobraz ważny dla historii kultury jest chroniony w rozwiniętej sieci parków kulturowych i pomników historii, zintegrowanej z podstawowymi jednostkami przestrzennymi chroniącymi krajobrazy charakterystyczne dla regionów geograficzno-przyrodniczych, którymi pozostały parki krajobrazowe”⁹³. Integrowanie tych struktur sprzyja rozwojowi turystyki, a także wzmacnia rozpoznawalność obszarów oraz tożsamość kulturową mieszkańców w danym regionie.

Tymczasem rozwój cywilizacji i związana z tym działalność człowieka coraz częściej wchodzi w konflikt ze środowiskiem przyrodniczym, doprowadzając niejednokrotnie do zaburzenia i przerwania tych systemów. Skutkuje to ich degradacją i w konsekwencji obniżeniem jakości życia mieszkańców. Szczególnie narażeni są na to mieszkańcy miast, w których proporcje terenów zabudowanych do terenów otwartych są często alarmujące – co oznacza zdecydowaną przewagę powierzchniową tych pierwszych⁹⁴.

W skali kraju fragmentacja środowiska przyrodniczego powodowana jest m.in. inwestycjami infrastrukturalnymi, działalnością gospodarczą, w tym związaną z rozwojem turystyki, oraz

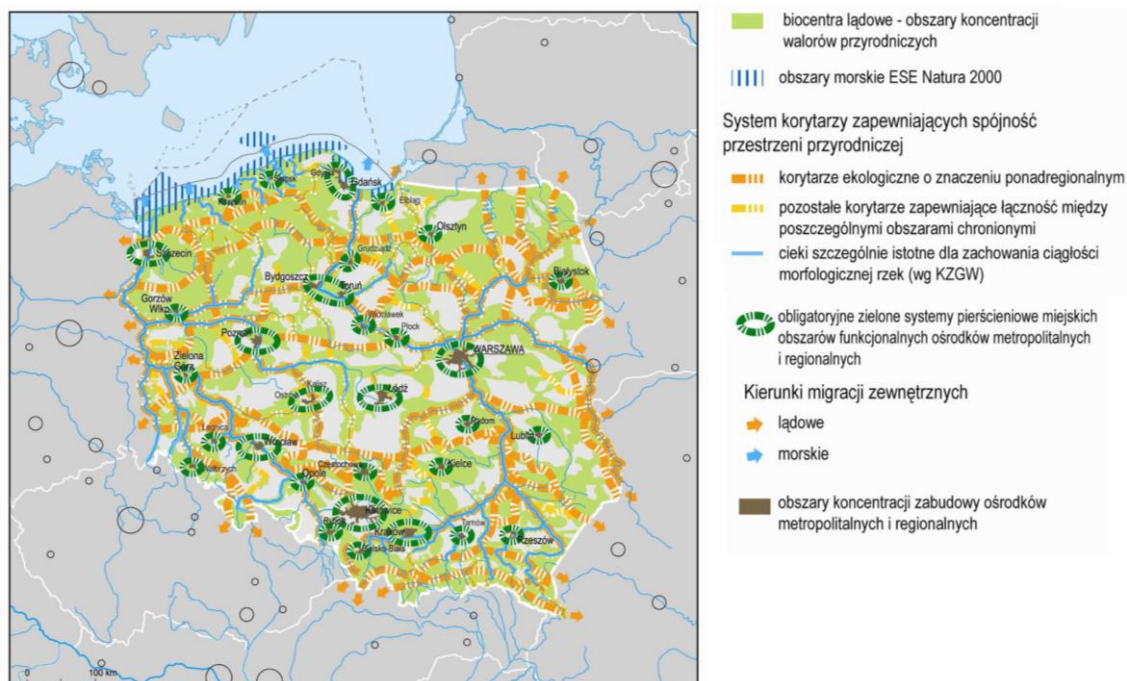
91 Aby tak się stało, pas o luźnym układzie drzewostanu ze zróznicowaną warstwą koron musi mieć szerokość od 100 m do 300 m. Vide: Ziobrowski Z., *Urbanistyczne wymiary miast*, op. cit., s. 76–78.

92 Ibidem, s. 77–78.

93 *Koncepcja Przestrzennego...*, op. cit., s. 54–55.

94 Pogarszające się proporcje różnorodnych terenów zielonych w mieście oraz otaczających lasów w stosunku do przybywających terenów zabudowanych; niewielka ilość, rozproszenie i brak powiązania ze sobą terenów zielonych w mieście oraz braku rozwijania, a nawet niszczenia ekologicznych elementów struktur ekosystemów miejskich wymieniane są jako jedno z głównych negatywnych zjawisk występujących w środowisku miejskim. Vide: Pęski W., *Zarządzanie...*, op. cit., s. 32.

procesami urbanizacji⁹⁵. W obliczu nadmiernej eksploatacji przestrzeni przyrodniczej koordynacja i działania skierowane na utrzymanie spójnego i stabilnego środowiska przyrodniczego mają ogromne znaczenie⁹⁶.



Ryc. 1.1. Główne elementy sieci ekologicznej kraju 2030; ciągłość systemów zieleni w skali kraju, w tym zielone pierścienie wokół miast przynależne do systemu; źródło: *Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju do 2030 r.* (KPZK), Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju, s. 58.

Dla jakości środowiska miejskiego szczególne znaczenie mają systemy przyrodnicze wewnątrz obszarów zurbanizowanych oraz w ich sąsiedztwie. Toteż obszary o walorach przyrodniczych znajdujące się pod wpływem oddziaływania większych miast oraz ich obszarów funkcjonalnych muszą być objęte szczególną ochroną. Odpowiednie rozplanowanie systemu zieleni w obszarach zurbanizowanych ma także istotne znaczenie w kontroli krawędzi przestrzennych miasta⁹⁷.

95 *Koncepcja Przestrzennego...*, op. cit., s. 126.

96 Dlatego jednym z nadrzędnych celów *Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 (KPZK 2030)* jest „kształtowanie struktur przestrzennych wspierających osiągnięcie i utrzymanie wysokiej jakości środowiska przyrodniczego i walorów krajobrazowych Polski”. Vide: ibidem, s. 118.

Szczególny nacisk położony jest na stworzenie spójności ekologicznej kraju. W związku z tym zakłada się utworzenie na terenie kraju spójnej sieci ekologicznej w postaci hierarchicznego systemu przestrzennego węzłów i łączących je korytarzy, stanowiących razem część sieci kontynentalnej. Tereny wchodzące w skład sieci to tereny podlegające ochronie przyrody, tj. parki narodowe, rezerваты, parki krajobrazowe, obszary Natura 2000, etc. oraz tereny objęte inną formą ochrony, tj. lasy, obszary transgeniczne, tereny otwarte, etc. Węzły sieci, zdefiniowane jako biocentra, to obszary koncentracji walorów przyrodniczych. łączące je korytarze ekologiczne, zarówno te o charakterze lądowym, jak i związane z dolinami rzecznyymi, w zależności od zasięgu miałyby charakter lokalny, ponadregionalny czy też kontynentalny.

97 Mowa o granicach przestrzennych, a nie granicach administracyjnych miasta.

Zielone pierścienie⁹⁸ wokół miast mogą zapobiec ich ekspansji – występującemu powszechnie zjawisku *urban sprawl*⁹⁹. Stanowiłyby bufor przed chaotycznym rozpraszaniem się miast oraz „wchłanianiem” sąsiednich miejscowości do obszarów zurbanizowanych. W ten sposób chronione przed zabudową tereny otwarte wokół miast byłyby elementem integrującym zieleni wewnątrzmięjską z systemem sieci ekologicznej kraju. W tym kontekście istotną rolę może odegrać także *ecobelt* będący buforem leśnym o linearnym kształcie. Jego zadaniem jest ochrona przed konfliktem przestrzennym i konfliktem interesów pomiędzy terenami miejskimi a wiejskimi¹⁰⁰.

W przypadku rozwijania wewnątrzmięjskich systemów zieleni należy zwrócić uwagę na szczególnie potencjał wybranych terenów otwartych w mieście, które mogą w znaczący sposób wzbogacić ten system, w tym wspomóc uzyskanie jego ciągłości. Takimi terenami mogą być np. tereny poprzemysłowe, pokolejowe i osiedla wielkopłytowe. W kontekście osiedli, znaczenie wartościowych terenów zielonych wzrasta, gdyż wiąże się bezpośrednio ze środowiskiem mieszkaniowym, dla którego zieleni jest niezwykle cenna. Rewitalizacja tych terenów ze świadomością potrzeby budowania systemu zielonego wewnątrz osiedla, który przynależałby do systemu miejskiego, jest szansą na poprawę jakości miejskiego środowiska mieszkaniowego.

1.2.4. Krawędzie miasta

Krawędzie¹⁰¹ w ujęciu urbanistycznym to elementy, które mają istotny wpływ na definiowanie przestrzeni i odgrywają znaczącą rolę w odbiorze i postrzeganiu miasta. Wynikają z kompozycji urbanistycznej lub jej braku, bądź też są naturalnym elementem krajobrazu. Krawędzie mogą stanowić wartościowe elementy przestrzenne wpływając pozytywnie na odbiór przestrzeni oraz porządkować ją, ale i tworzyć efekt niepożądany, np. w postaci bariery urbanistycznej. Może nią być na przykład zlokalizowana w centrum miasta i obudowana ekranami akustycznymi ulica wielopasmowa, która nie tylko dzieli przestrzeń fizycznie, ale także

98 Zielony pierścień (ang. *green belt*) został zdefiniowany w 1962 roku przez Angielskie Ministerstwo Mieszkalnictwa i Samorządu Terytorialnego jako „obszar położony nieopodal lub czasami otaczający miasto utrzymywany jako teren otwarty poprzez stały i restrykcyjny zakaz zabudowy. Forma, którą tereny te przyjmują, uzależniona jest od celu, jakiemu mają służyć”. Ministry of Housing and Local Government, *The Green Belt*, London 1962, [cyt. za:] Zachariasz A., *Parki, tereny zieleni...*, op. cit., s. 347.

99 W Polsce przewiduje się rozbudowanie ich wewnątrzmięjskich układów ekologicznych (zieleni wewnątrzmięjska) i włączenie ich do struktury całej sieci poprzez systemy zielonych pierścieni wokół miast. Vide: *Koncepcja Przestrzennego...*, op. cit., s. 126.

100 Zachariasz A., *Parki, tereny zieleni...*, op. cit., s. 330.

101 Według Lynch krawędzie to elementy szczególne, będące punktami odniesienia. Pozwalają one na stworzenie w umyśle mapy mentalnej opartej na postrzeganym obrazie, co ułatwia orientację. Tworzenie takich map ma znaczenie zarówno fizyczne jak i metafizyczne – symboliczne. Obok krawędzi, do elementów wizerunku miasta zaliczył także: ścieżki, rejony, węzły, punkty orientacyjne. Vide: Lynch K., *Obraz miasta*, Archiwola, Kraków 2011.

Wejchert z kolei krawędziami nazywa linie i pasma graniczne, określając je jako zjawiska przestrzenne, mogące mieć znaczący wpływ na odbiór społeczny. Pasma mogą stanowić progi psychologiczne, granice między różnymi grupami społecznymi etc. Krawędzie często funkcjonują jako tzw. linie prowadzące, co ma istotne znaczenie w kompozycji przestrzennej. Umiejętnie użyte pozwalają na podkreślenie, uzyskanie efektu osadzenia obiektu lub zespołu urbanistycznego. Pasma graniczne to jedne z elementów struktury miasta, najłatwiej identyfikowane i zapamiętywane. Należą do nich także: drogi i ulice, rejony, punkty węzłowe, dominanty, rejony, wybitne elementy krajobrazu, znaki szczególne oraz elementy krystalizujące. Vide: Wejchert K., *Elementy kompozycji urbanistycznej*, Arkady, Warszawa 1984, s. 50, 67, 130.

uniemożliwia relacje widokowe. Droga pozbawiona ekranów i zlokalizowana w odpowiednim dla jej przeznaczenia miejscu może natomiast stanowić wartościową krawędź ekspozycji miasta.

Niegdyś krawędzie w mieście wynikały głównie z topografii terenu, elementów obronnych czy podziałów własnościowych i miały przede wszystkim charakter funkcjonalny (mury, rzeki, skarpy etc.). Później, wraz ze zwiększającą się świadomością i złożonością planowania i projektowania miast (renesans, barok), krawędzie nabierały coraz większego znaczenia kompozycyjnego. Charakterystyczne jest tworzenie styku pomiędzy barokowymi założeniami pałacowymi *entre court et cardin* (fr. „między dziedzińcem a ogrodem”) a miastem, np. w Wersalu. Krawędź między dwiema przestrzeniami o różnym charakterze i funkcji miała na celu wydobycie i wzmocnienie przestrzennego i estetycznego oddziaływania kompozycji urbanistycznych tych założeń¹⁰².

Krawędzie występują zarówno na obszarze miasta, jak i na jego obrzeżach, w postaci krawędzi wewnętrznych lub zewnętrznych. Krawędzie wewnętrzne mogą powstać na styku dwóch przestrzeni o różnych funkcjach. Związane z topografią terenu, np. w formie skarp, jarów czy rzeki, mogą silnie wpływać na tożsamość miasta i odgrywać istotną rolę w jego odczytywaniu. Niosą w sobie także walory krajobrazowe, tworząc często powiązania widokowe.

Krawędzie zewnętrzne powstają na styku przestrzeni zurbanizowanych i terenów otwartych. W średniowieczu miasta były obwarowywane i zdefiniowane murami obronnymi. Gdy konieczność taka zanikła, a rozwijające się miasto powiększało się terytorialnie, powstało pytanie, czy kreowanie granic miasta ma sens; jeśli tak, to w jaki sposób tę granicę kontrolować, jak tę krawędź formować? Za potrzebą ponownego przestrzennego ograniczenia miasta opowiadali się postmoderniści. „Ricardo Bofill uznaje, że miasto definiuje się poprzez elementy centrum i granic. Jego przestrzeń nie może ciągnąć się w nieskończoność, bo doprowadza to do wyludnienia, a w efekcie do degradacji centrum, a także dobrze znanych negatywnych skutków zarówno społecznych, jak i estetycznych dla rozrastających się przedmieść”¹⁰³.

Potrzeba ograniczania miasta oraz sposobu kształtowania jego krawędzi jest wciąż kwestią dyskusyjną. „Chociaż czujemy pokusę ograniczenia miasta, trzeba zaakceptować fakt, iż jest ono samo przez się ekspansywne. Ale nie wolno mylić ekspansji z eksplozją (...)”¹⁰⁴. Dlatego konieczne jest podjęcie działań, które temu zapobiegną i pozwolą na ekspansję, która będzie „kontrolowana i koherentna wobec miasta ciągłego”¹⁰⁵.

Dlatego działania przestrzenne mające na celu zdefiniowanie zewnętrznej krawędzi miasta wydają się uzasadnione i wymagają przemyślanej strategii. Obrzeża miast nie powinny być traktowane jako strefa „gorsza” i mniej istotna. Tymczasem w wielu przypadkach tak się dzieje, przez co można obserwować panujący na nich nieład przestrzenny. Wynika on przede wszystkim z lokalizowania tam obiektów spełniających różne funkcje w sposób chaotyczny, co prowadzi do patologizacji i zdegenerowania tych obszarów. Można wręcz mówić o syndromie strefy

102 Paszkowski Z., *Miasto idealne w perspektywie europejskiej i jego związki z urbanistyką współczesną*, Universitas, Kraków 2011, s. 100–101.

103 Szpakowska E., *Architektura miasta idealnego*, [praca doktorska], Kraków 2011, s. 242.

104 Gonzales L.M., *Współczesny projekt urbanistyczny*, [w:] *Elementy Analizy Urbanistycznej*, Wydawnictwo PK, Kraków 1998, s. 29.

105 Ibidem, s. 29.

podmiejskiej. Tymczasem kształtowanie i przestrzenne definiowanie zewnętrznej krawędzi miasta może być jednym z narzędzi do hamowania i przeciwdziałania niekontrolowanej ekspansji miasta, m.in. poprzez wspomniane zielone pierścienie wokół miast.

Wiele osiedli wielkopłytowych, z racji swojego „satelitarnego” położenia, może odegrać znaczącą rolę przy kształtowaniu tej krawędzi. Kryje się za tym szansa na wykształcenie wartościowego styku „miasto–natura”. Jako świadomie wykreowana strefa przejściowa może być on szansą na stworzenie atrakcyjnych powiązań funkcjonalnych oraz widokowych, wydobywając i podkreślając wartościowy krajobraz naturalny czy rolniczy.

1.3. Komplementarność funkcjonalno-przestrzenna układu miasto – osiedle wielkopłytowe

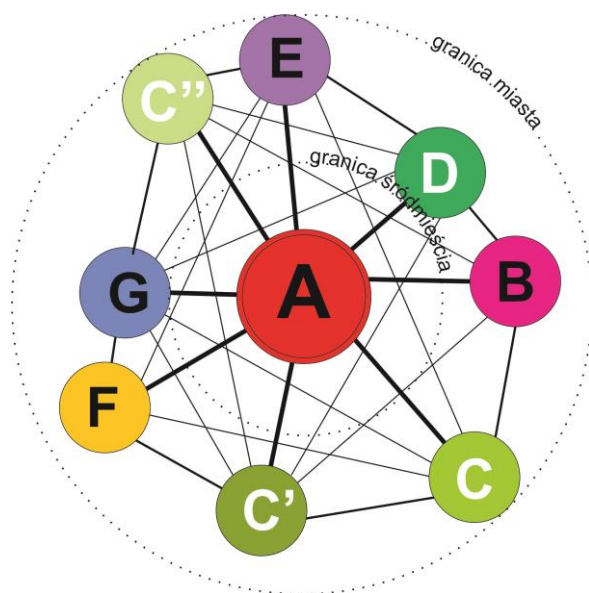
1.3.1. Komplementarność i synergia w funkcjonowaniu miasta

Komplementarność¹⁰⁶ oznacza dopełnienie, uzupełnienie. W kontekście miasta określenie to może dotyczyć poszczególnych jego części, które z racji swojej własnej specyfiki i odmiennego charakteru tworzą wspólnie zróżnicowaną i złożoną strukturę, bowiem „bogactwo i różnorodność uformowań jest naturalną cechą tworzonego od wieków przez człowieka środowiska przestrzennego (...)”¹⁰⁷. Charakteryzuje to szczególnie większe miasta, które narastały stopniowo, a w ich obrębie na przestrzeni lat powstawały nowe struktury. Jedną z nich są osiedla wielkopłytowe, które ze względu na swoją specyfikę tworzą strukturę wyraźnie odróżniającą się od innych, szczególnie klasycznej tkanki miejskiej.

Sam fakt istnienia odmiennych formacji przestrzennych w obrębie miasta nie oznacza jednak ich komplementarności. Aby ona zaistniała, formacje te powinny pozytywnie na siebie oddziaływać, współgrać ze sobą i w ten sposób synergicznie się uzupełniać. Jeśli dana przestrzeń jest w jakimś sensie „ułamna”, wówczas trudno mówić, że jest komplementarna z innymi. W kontekście miasta komplementarność przestrzeni tkwi w ich atrakcyjności oraz odmienności. W mniejszej skali – skali osiedla, także można mówić o komplementarności, kiedy poszczególne jego fragmenty współgrają ze sobą na różnych płaszczyznach, takich jak: przestrzenna, funkcjonalna, społeczna etc. Dlatego uzasadnione jest dążenie do tego, by wszystkie przestrzenie osiedla były ze sobą powiązane i razem tworzyły dobrze funkcjonujący organizm.

106 Rzeczownik od komplementarny; „komplementarny – wzajemnie uzupełniający się, dopełniający”, [hasło], [w:] *Słownik Języka Polskiego*, PWN, Warszawa 1978, s. 978.

107 Gyurkovich J., *Miejskość Miasta*, „Czasopismo Techniczne” 2007, z. 2-A, Wydawnictwo PK, s. 110.



Ryc. 1.2. Schemat przedstawiający komplementarność i powiązania przestrzeni w kontekście miasta; A – centrum miasta; C, C', C'', D – osiedla wielokopłytowe; B, E, F, G – inne dzielnice.

Z komplementarnością ściśle powiązać można zagadnienie synergii, której istotą jest to, że współdziałanie różnych czynników daje większy efekt niż suma ich oddzielnych działań¹⁰⁸. Przenosząc to na przestrzeń miasta, można stwierdzić, że „w kompozycji synergicznej części zyskują na zestawieniu – tworzą wartość nową, większą niż suma części”¹⁰⁹. Taka logika rozumowania w jeszcze szerszym ujęciu, na jakie składają się złożone i wielopłaszczyznowe zależności występujące w organizmie miejskim, skłania do wniosku, że konsekwencje wzajemnych oddziaływań są wieloaspektowe, przez co często także trudne do precyzyjnego, ilościowego określenia.

Podobnie jest w przypadku relacji: osiedle – całe miasto, a ściślej – w odniesieniu do korzyści płynących z poprawy jakości przestrzeni publicznych osiedli i tym samym ich środowiska mieszkaniowego w skali miasta. Odnosząc się bowiem do strukturalnych efektów rewitalizacji określonych obszarów¹¹⁰, które powinny się „wyrażać również w układzie zewnętrznym”¹¹¹, w przypadku rewitalizacji osiedli należy oczekiwać pozytywnego oddziaływania w szerszym kontekście.

108 Co przedstawia charakterystyczne dla tego wyrażenia równanie: $2 + 2 = 5$.

109 Franta A., *Reżyseria przestrzeni...*, op. cit., s. 22.

110 Podejście strukturalne w kontekście procesu rewitalizacji dotyczy wpływu tego procesu na atrakcyjność, integralność, uporządkowanie i zrównoważenie struktury przestrzeni miejskiej. Vide: Zuziak Z., *Strategie rewitalizacji przestrzeni śródmiejskich*, Wydawnictwo PK, Kraków 1998, s. 13, Monografia 236.

111 Mowa o sytuacji, w której rewitalizacja określonego obszaru wywołuje pozytywne skutki w skali miasta. Vide: idem, *O Tożsamości urbanistyki*, op. cit., s. 107.

1.3.2. Specyfika struktury przestrzennej osiedli wielkopłytowych

Wyraz, forma architektoniczno-urbanistyczna, a także funkcja osiedli wielkopłytowych jest wypadkową szeregu elementów, począwszy od utopijnych idei kształtowania środowiska mieszkaniowego pierwszej połowy XX wieku, poprzez uwarunkowania społeczno-polityczne, po możliwości technologiczne. Wynikiem tego jest struktura osiedlowa, która diametralnie różni się od klasycznej tkanki miejskiej. Podejmując próbę uszeregowania głównych etapów mających wpływ na ostateczny kształt osiedli, można posłużyć się następującym schematem:

ideologia → projekt → realizacja

Społeczno-polityczny wymiar powstawania na szeroką skalę osiedli wielkopłytowych dotyczy przede wszystkim tzw. krajów bloku wschodniego, w których budowanie osiedli było istotnym elementem propagandy rządów socjalistycznych.

Wpływ na charakter i kształtowanie struktur osiedlowych miało także podejście modernistyczne i funkcjonalne, wyrażone w postulatach Karty Ateńskiej¹¹², mających na celu sformułowanie nowych zasad organizacji przestrzeni miast jako reakcji na gwałtowne przemiany wywołane rewolucją przemysłową.

Projekt to etap wcielenia idei oraz twórczych pomysłów w życie, przy jednoczesnej konfrontacji z realiami, m.in. potrzebą zaspokojenia powojennego głodu mieszkaniowego poprzez dostarczenie dużej ilości mieszkań w stosunkowo krótkim czasie¹¹³.

Było to możliwe dzięki nowym w stosunku do okresu przedwojennego i wciąż rozwijającym się możliwościom technologicznym. Jakkolwiek pozytywną ich stroną było znaczne przyspieszenie procesu budowlanego, tak względy technologiczne narzucały przy tym dość sztywne ramy i ograniczenia dla rozwiązań architektoniczno-urbanistycznych¹¹⁴.

Niekorzystne ograniczenia płynęły także z obowiązujących wówczas normatywów architektonicznych, które obniżały standard mieszkań. Inaczej wyglądało to w przypadku normatywów urbanistycznych, które generalnie miały pozytywny wpływ na rozwiązania w skali urbanistycznej.

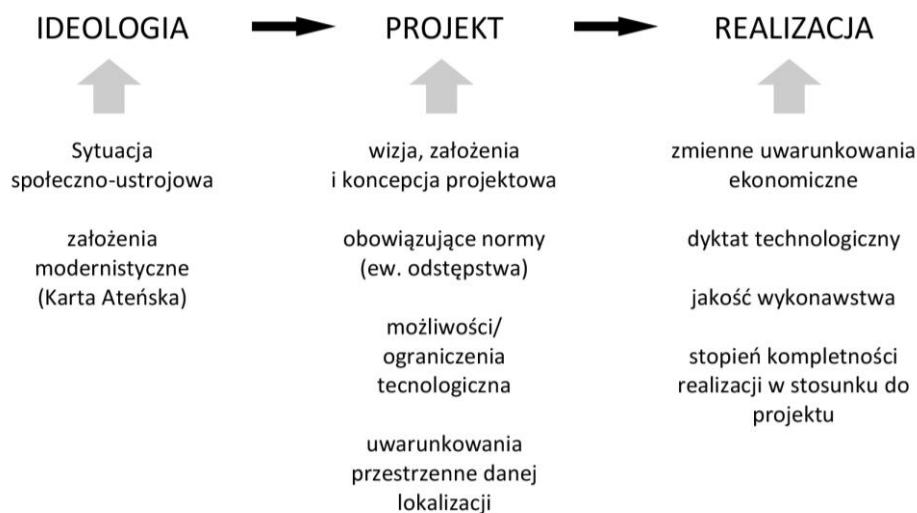
Warto zauważyć, że projekty osiedli wielkopłytowych, które były próbą sformułowania nowego na owe czasy rodzaju środowiska mieszkaniowego, odpowiadającego na współczesne potrzeby społeczne, często dostarczały szereg przemyślanych i wartościowych rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych.

112 Postulaty te promowały zdrowe środowisko mieszkaniowe o dobrym nasłonecznieniu oraz o dużej ilości przestrzeni otwartych, funkcjonujących jako tereny zielone i umożliwiających przewietrzanie. Dotyczyły także segregacji funkcji w mieście.

113 Co było związane z koniecznością uzupełnienia zasobów mieszkaniowych z powodów wyburzeń wojennych oraz dostarczenia nowych lokali mieszkaniowych z związku z intensywnym wzrostem ludności miejskiej w wyniku migracji ludności wiejskiej do miast w czasie uprzemysłowienia kraju oraz wyżem demograficznym.

114 Np. odległości między blokami były dostosowane przede wszystkim do rozstawu szyn dźwigu.

Etap realizacji, podczas której wyłaniał się ostateczny kształt osiedli, w ich przypadku był szczególnie znaczący, gdyż niejednokrotnie był momentem wypaczenia projektu i jego założeń. Osiedla po wybudowaniu często znacznie różniły się, na ich niekorzyść, od projektu¹¹⁵. Wielokrotnie było to spowodowane niepełną realizacją programu, który sprowadzał się do dostarczenia miejsc zamieszkania, w dużym stopniu pomijając usługi. Wynikało to z priorytetu, jakim był tzw. „plan realizacji izb”. Dochodziło także do zwiększenia ilości mieszkań w stosunku do projektu, co odbywało się kosztem terenów otwartych, pogłębiając w ten sposób patologię przestrzenno-funkcjonalną¹¹⁶. Sytuacja uległa dodatkowemu pogorszeniu, gdy przedsiębiorstwa budowlane stały się jedynymi instytucjami decydującymi o ostatecznej formie obiektu, zaś projektantom ograniczono możliwość sprawowania nadzoru autorskiego¹¹⁷. W rezultacie, takie czynniki jak normatywy, wymogi i ograniczenia technologiczne oraz uwarunkowania ekonomiczne przyczyniły się do ostatecznego kształtu większości osiedli wielkopłytowych.



Ryc. 1.3. Główne etapy powstawania osiedli wielkopłytowych wraz z czynnikami mającymi szczególny wpływ na ich kształt; opracowanie własne.

Zgodnie z zapisem ustawy definiującej osiedla jako „zespół mieszkaniowy stanowiący integralną część miasta lub wsi”¹¹⁸, należałoby tego od nich oczekiwać. Tymczasem w wielu przypadkach trudno nazwać osiedla fragmentami miasta w pełni wartościowymi i integralnymi.

115 Problem ten przebadany został w ramach realizacji Programu Rządowego PR-5 w latach 1976–1979 i opisany w następującej publikacji: Cęckiewicz W., Franta A., Palej A., *Przemiany w strukturze programowej i przestrzennej osiedli mieszkaniowych w Polsce. Wnioski z analizy zespołów powstałych w latach 1960–1978*, Wydawnictwo PK, Kraków 1986, Monografia 49.

116 Sytuację tę dobrze oddaje następujący cytat: „rozrzutnie budujecie, wstawcie jeszcze bloki między te, które są” przytoczony jako wspomnienia J. Ingardena, przekazane w 1979 roku autorowi. Vide: Kosiński W., *Piękno i brak piękna zielonej szaty w osiedlach II RP, PRL, oraz III RP w stronę urbanistyki krajobrazu*, „Przestrzeń i Forma” 2011, 16, s. 38.

117 Ciarkowski B., *Postmodernizm a prefabrykacja – wielka płyta w zabytkowym centrum Łodzi*, [w:] *P1. Postmodernizm polski. Architektura i urbanistyka. Antologia tekstów*, red. L. Klein, Warszawa 2013, s. 377.

118 Ustawa z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych. Autorka jest świadoma, iż definicja ta nie oddaje w całości istoty osiedli, jednak dotyka ważnego problemu, z jakim osiedla się zmagają – integracji z pozostałymi przestrzeniami miasta.

Modernistyczny podział funkcji w projektowaniu urbanistycznym miast odcisnął głębokie piętno w funkcjonowaniu osiedli wielkopłytowych. Zdominowane przez funkcję mieszkaniową stały się dzielnicami o charakterze „sypialni”. Osiedla takie stanowią jednorodną i nierozwijającą się strukturę, która hamuje przenikanie do niej innych funkcji niż mieszkalnictwo¹¹⁹. Wybudowane w duchu modernistycznych idei osiedla wydają się tkwić zahibernowane w swojej skostniałej formie. Określenie jednego z berlińskich osiedli, iż jest „kubaturowym gigantem mieszkaniowym, którego struktura miejska znajduje się w stadium embrionalnego rozwoju”¹²⁰ można odnieść do wielu wielkopłytowych struktur mieszkaniowych.

Ułomność osiedli to także jednorodność architektury i brak atrakcyjnego detalu architektonicznego. Prefabrykowane obiekty niosą piętno projektowania, w którym technologiczne możliwości pozwalające na wyprodukowanie dużej liczby elementów w jak najkrótszym czasie pominęły prawie zupełnie aspekt estetyczny. Najważniejsza była ilość, natomiast jakość zesłała na drugi plan. Duża skala obiektów, uboga forma architektoniczna i monotonia sprawiają, że otoczenie odbierane jest na ogół jako nudne i mało atrakcyjne¹²¹.

Jest to także jeden z czynników, które nie sprzyjają poruszaniu się pieszo i spacerom, gdyż dostarczają zbyt mało pozytywnych i aktywujących bodźców¹²². Poruszający się na piechotę człowiek jest w stanie wychwycić więcej detali z otoczenia niż osoba poruszająca się samochodem¹²³. Osiedla wielkopłytowe poprzez brak detalu, monotonię oraz wolnostojące obiekty swobodnie rozmieszczone w przestrzeni wydają się bliższe skali dostosowanej do prędkości poruszania się samochodów. W takich przestrzeniach trudno o mocne i intensywne doznania dla zmysłów.

Zabudowę wielkopłytową cechuje ponadto brak interakcji między tym, co się dzieje wewnątrz i na zewnątrz, również na poziomie parterów, co w aspekcie tworzenia życia społecznego jest istotne. Ściany obiektów nie są także na tyle zróżnicowane, by wywołać zainteresowanie i przyciągać uwagę. Są elementem pasywnym, nudnym, zarówno na poziomie wzroku, jak i w odbiorze z daleka. „Jeśli zespół będzie interesujący i ekscytujący na poziomie wzroku, całe osiedle będzie ciekawe”¹²⁴. Z reguły sytuacja w osiedlach jest odwrotna. Ponadto poprzez swoją

119 Rembarz G., *Wielkie osiedle mieszkaniowe drugiej połowy XX wieku w kontekście strategii reurbanizacji*, [w:] *Osiedle: reurbanizacja*, „Międzyuczelniane Zeszyty Naukowe”, Warszawa 2009, s. 53.

120 Hilpert T., *Entwicklungskonzept Stadtgrundung Marzahn*, [w:] *Ideenwerkstatt Marzahn, Senat für Bau und Wohnungswesen*, Berlin 1999; [cyt. za:] Rembarz G., *Wielkie osiedle mieszkaniowe...*, op. cit., s. 53.

121 Należy przy tym mieć świadomość, że wybrane systemy prefabrykowane dawały więcej możliwości w kreowaniu formy obiektów wielkopłytowych, lecz rzadko z nich korzystano, gdyż nie sprzyjała temu peerelowska rzeczywistość. Było to bardziej czasochłonne i kosztowne; wymagało bowiem użycia dodatkowych elementów robionych na zamówienie. Przykładem zastosowania i próby wykreowania bardziej finezyjnych form osiedla jest wrocławskie osiedle Przyjaźni Polsko-Radzieckiej autorstwa Witolda Molickiego. Charakterystyczny dla niego jest układ urbanistyczny – klatkowce w układzie pierścieniowym (segmenty połączone skośnymi łącznikami) oraz półokrągłe formowanie balkonów.

Detale wzbogacające architekturę wielkopłytową starano się także wykorzystywać w plombach w kontekście historycznym. Przykładem mogą być kamienice w Łodzi. Vide: Ciarkowski B., *Postmodernizm a prefabrykacja...*, op. cit.

122 Badania wskazują, że ludzkie zmysły potrzebują pobudzającego impulsu w 4- lub 5- sekundowych interwałach. Takie bodźce dostarczają np. aktywne ulice, których rytm fasad i mające tam miejsce aktywności pozwalają na ich otrzymanie, zakładając, że odbiorca porusza się z prędkością pieszego (100 metrów na 80 sekund). Vide: Gehl J., *Miasta dla ludzi*, RAM, Kraków 2014, s. 77.

123 W tym kontekście J. Gehl posługuje się określeniami: skala 5 km/h oraz 60 km/h. Pierwsza skala dotyczy przestrzeni małych, w których występuje bogactwo detali oraz bliskość ludzi. Druga skala odnosi się do przestrzeni dostosowanej do percepcji człowieka poruszającego się samochodem – brak detali, wielkie przestrzenie etc. Vide: ibidem, s. 44.

124 Ibidem, s. 82.

monolityczną strukturę stają się one swoistymi enklawami, niezintegrowanymi z otoczeniem. Elementami, które pogłębiają tę izolację, są często pasy szybkiego ruchu komunikacyjnego, torowiska, tereny przemysłowe czy też tereny bez konkretnej funkcji. Tworzą one bariery urbanistyczne, powodujące brak powiązania osiedla z otaczającą je strukturą miejską. Sytuację to oddaje pojęcie „pęknięcia urbanistycznego”¹²⁵.

Trudno też o zaistnienie w takich osiedlach swoistego *genius loci*, jakie cechuje tworzone przez lata historyczne części miasta. Struktury osiedlowe, budowane w szybkim tempie, najczęściej na pustych polach, zrodziły się niemalże „z niczego”. Należy jednak mieć na uwadze, że budowanie od podstaw dawało szansę na stworzenie całościowego układu kompozycyjnego, którego walory mogły zainicjować wytworzenie *genius loci* o innym charakterze.

O jakości przestrzeni nie świadczą same budynki, ale w głównej mierze życie, jakie toczy się w nich oraz między nimi¹²⁶. Cechą blokowisk jest generowanie przede wszystkim tzw. przestrzeni niczych¹²⁷ – terenów, z którymi nikt się nie utożsamia. Osiedla wielkopłytowe charakteryzują się najczęściej bardzo dużą ilością pustych przestrzeni, w założeniu projektowanych przede wszystkim jako tereny zielone, służące rekreacji i wypoczynkowi. Tymczasem pozostawienie jedynie pustych i niezdefiniowanych przestrzeni nie sprzyja tworzeniu atrakcyjnych miejsc służących aktywności i wymianie społecznej. Brak też tutaj hierarchizacji przestrzeni i wyraźnego rozróżnienia na przestrzenie prywatne, społeczne, publiczne etc., co jest istotną przyczyną poczucia anonimowości. Brak wyczuwalnego przejścia między przestrzenią o domenie społecznej a przestrzenią o domenie publicznej może skutkować wręcz występowaniem konfliktów i starć interesu grupowego i publicznego¹²⁸.

Postrzeganie przestrzeni odbywa się m.in. w oparciu o kategorie określone przez parametry takie jak: położenie, kierunek i dostępność. Kategoriami związanymi z położeniem mogą być centrum oraz peryferie. Kategorie dotyczące kierunku to: przód, tył, strona lewa, prawa, granice czy strony świata. Granice, drogi, mosty oraz różnego rodzaju przejścia, takie jak: drzwi, bramy czy wrota, związane są natomiast z dostępnością przestrzeni. Kiedy naruszone zostają zasady związane z tymi kategoriami, odbiór przestrzeni staje się niejasny i nieczytelny, wywołujący poczucie niepokoju¹²⁹. Sytuacja ta wiąże się z brakiem dyscypliny przestrzennej, a „bez dyscypliny przestrzennej – skomponowanego ładu – człowiek jest zdezorientowany. Ład »wskazuje«, »umożliwia«, »pomaga«, obliuguje lub sprzyja określonym zachowaniom, orientując nas w przestrzeni, ułatwia »rozpoznanie«, »akceptację«, »chęć powrotu«, »zadomowienie«”¹³⁰. Tymczasem przestrzenie osiedlowe na ogół wywołują poczucie dezorientacji. Brak jasnego i czytelnego planu, zdefiniowanego centrum, oraz monotonne obiekty bez wyraźnie zaznaczonego frontu i tyłu wywołują uczucie zagubienia.

125 Skalski K., *Rewitalizacja dopiero przed nami*, wywiad z prof. Skalskim w „Dzienniku Polskim”; [cyt. za:] *Forum Rewitalizacji* <www.forumrewitalizacji.pl> [dostęp: styczeń 2017].

126 O czym traktuje książka: Gehl J., *Życie między budynkami...*, op. cit.

127 „Czyli przestrzeni, których nie można zakwalifikować do żadnej z kategorii publicznych, sąsiedzkich, grupowych i prywatnych oraz całej gamy pośrednich – półpublicznych, półprywatnych itp.”. Szulczewska B., Giedych R., *Przestrzeń przyrodnicza i społeczna osiedli mieszkaniowych w XX i XXI wieku*, Wydawnictwo SGGW, Warszawa 2011, s. 13.

128 Chmielewski J.M., *Teoria urbanistyki w projektowaniu i planowaniu miast*, Wydawnictwo PW, Warszawa 2010, s. 91.

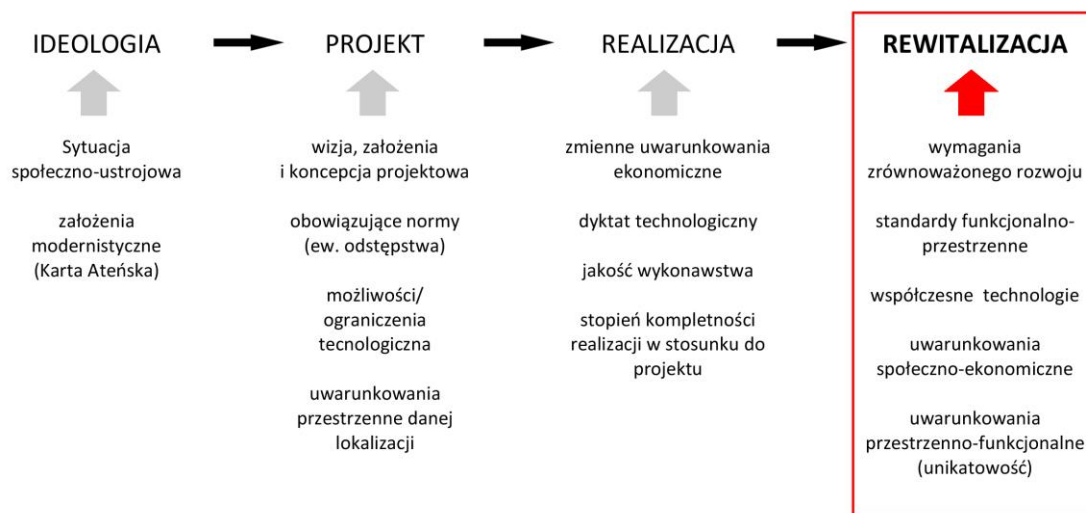
129 Jałowiecki B., *Spółeczne wytwarzanie przestrzeni*, Scholar, Warszawa 2010, s. 29–33.

130 Franta A., *Reżyseria przestrzeni...*, op. cit., s. 21.

Szereg ułomności sprawił, że osiedla doczekały się skrajnie krytycznych opinii, na przykład takiej: „osiedla z 11-kondygnacyjnymi budynkami z wielkiej płyty nie tylko nie wzmacniają wrażliwości, ale tępią wszelkie poczucie piękna przyrody i osłabiają więzi społeczne”¹³¹. Jednakże, mimo niskiej jakości przestrzeni międzyblokowych, warto dostrzec tkwiący w nich potencjał, który wynika przede wszystkim z samego faktu, że owe otwarte przestrzenie istnieją. W dobie, kiedy rynek deweloperski rządony chęcią zysku dba przede wszystkim o wykorzystanie każdego metra kwadratowego terenu pod zabudowę, mogą one mieć niebagatelne znaczenie w procesie poprawy jakości miejskiego środowiska mieszkaniowego, oferując przestrzenie, w których zabudowa mieszkaniowa często jest „zatopiona” w zieleni.

1.3.3. Cechy szczególne osiedli stanowiące potencjał rewitalizacyjny w relacji miasto – osiedle

Rewitalizacja osiedli z jednej strony nawiązująca do modernistycznej zasady tworzenia zdrowego środowiska zamieszkania o odpowiednim nasłonecznieniu, dużej ilości świeżego powietrza i zieleni, a z drugiej oparta na wrażliwym podejściu, uwzględniającym zróżnicowane potrzeby mieszkańców oraz zgodna z zasadami zrównoważonego rozwoju i wykorzystująca współczesne możliwości technologiczne, daje szansę na stworzenie wartościowego środowiska mieszkaniowego. Proces kształtowania osiedli można by wówczas opisać, posługując się następującym schematem:



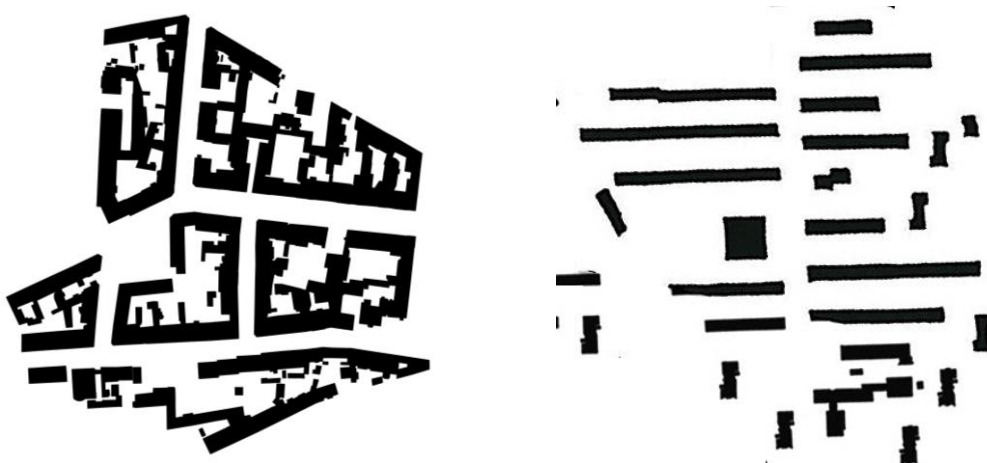
Ryc. 1.4. Główne etapy powstawania osiedli wielopłytowych (wraz z czynnikami mającymi szczególny wpływ na ich kształt) z uwzględnieniem rewitalizacji; opracowanie własne.

Cecha charakterystyczna wielopłytowych struktur, jaką jest ich układ urbanistyczny obfitujący w dużą ilość wolnej przestrzeni, może stać się punktem wyjścia do rozważań na temat

¹³¹ Pęski W., *Zarządzanie zrównoważonym...*, op. cit., s. 213.

komplementarności takich form, jak tradycyjna tkanka miejska oraz struktura osiedlowa. Z uwagi na ich odmienny charakter przyjęło się określać je jako tzw. przestrzenie pozytywowe oraz negatywowe. Zwarta i o znacznie większej gęstości zabudowy klasyczna tkanka miejska tworzy przestrzenie pozytywowe, czyli takie, które są jednoznacznie zdefiniowane przez ściany obiektów architektonicznych. Ulice i place tworzą czytelne wnętrza urbanistyczne¹³² otoczone pierzejami, a całość odbierana jest jako płaszczyzny – elewacje, posadzka.

Przeciwieństwem są przestrzenie negatywowe, w których obiekty kubaturowe odbierane są jako trójwymiarowe bryły na tle dwuwymiarowej płaszczyzny. Taka sytuacja występuje w osiedlach, w których amorficzna i bez sprecyzowanych granic przestrzeni staje się tłem dla wolnostojących bloków.



Ryc. 1.5. Przykład układu zabudowy tworzącej przestrzeń pozytywową (po lewej) oraz negatywową (po prawej); opracowanie własne.

Zestawienie obu rodzajów przestrzeni, podbudowane zakodowanymi w świadomości ich przykładami, najczęściej skłania do uznania przestrzeni negatywnych za mniej atrakcyjne. Zdefiniowane ulice i place wciąż wydają się być bliższe odbiorcy: „Najważniejszą cechą europejskich miast historycznych, w których zawsze czuliśmy się tak dobrze, była czytelność przestrzeni publicznych, gdzie każdy budynek zaprojektowany był ze świadomością roli, jaką miał do odegrania w tworzeniu swoistej przestrzennej całości”¹³³.

Przestrzeń negatywna natomiast niejednokrotnie nazywana jest wręcz antyprzestrzenią lub też przestrzenią zagubioną. To pejoratywne określenie dotyczy przestrzeni bezkształtnej, bez definiujących ją granic, co przekłada się na rozerwanie ciągłości struktur miejskich oraz odebranie mieszkańcom poczucia bezpieczeństwa¹³⁴. Brakuje w nich m.in. podstawowych

132 K. Wejchert wnętrza urbanistyczne definiuje jako przestrzeń ograniczoną czytelnie ścianami, widocznymi bez przeszkód z określonego punktu widokowego. Vide: Wejchert K., *Elementy kompozycji urbanistycznej*, op. cit., s. 126.

133 Palej A., *Współczesna problematyka...*, op. cit., s. 32.

134 Ibidem, s. 32.

elementów formujących klasyczną tkankę miejską, takich jak ulica czy plac. W powiązaniu z brakiem różnorodności funkcji, może to wzmacniać jeszcze efekt „niemiejskości”, czego namacalnym przykładem są osiedla wielkopłytowe.

Brak wyraźnych wnętrz urbanistycznych, będący jedną z głównych cech przestrzeni negatywowej, mocno wpływa na jej odbiór i wiąże się z zagadnieniem kameralności. W środowisku mieszkaniowym ma ono szczególne znaczenie, gdyż wpływa na jego jakość. W osiedlach wielkopłytowych brak kameralności jest jednym z istotniejszych elementów, które sprawiają, że przestrzenie międzyblokowe są anonimowe i nieprzyjazne.

Za atrybuty charakteryzujące „kameralność” można uznać: niewielką przestrzeń (łatwą do identyfikacji), niewielką skalę (niewielkie elementy składowe pozostające w odpowiednich proporcjach), prostotę form, zamkniętość–wyodrębnienie (przestrzenne wyizolowanie), ograniczoną liczbę użytkowników, przytulność, spokój¹³⁵. Jednym z pozytywów, jakie niosą ze sobą kameralne wnętrza w środowisku mieszkaniowym, jest zwiększenie poczucia bezpieczeństwa mieszkańców, co przekłada się na większy komfort psychiczny. Ponadto kameralność przestrzeni może mieć wpływ na kształtowanie i utrwalanie relacji i więzi międzyludzkich oraz tworzenie wspólnoty, sprzyjając integracji mieszkańców. Kameralność jest „jedną z charakterystycznych cech środowiska, kształtującą atmosferę miejsca w wielorodzinnych zespołach mieszkaniowych”¹³⁶. Dzieje się tak, gdyż kontakt między ludźmi, który jest intensywny i przyjazny, odbywa się na krótkich dystansach. Stąd następujące stwierdzenie: „upewnij się, że zawsze jest za mało miejsca”¹³⁷.

Nie ujmując wartości przestrzeniom pozytywowym, warto jednak dostrzec pozytywy płynące z układu struktur tworzących przestrzeń negatywową. Nie należy zapominać, iż taka forma aranżowania przestrzeni nie jest czymś nowym w historii urbanistyki, a moderniści nie są ojcami takich układów. Ateńskie wzgórze Akropolu może być przykładem aranżowania przestrzeni, w której obiekty¹³⁸ pozostają w stosunku do siebie w określonej relacji, nie wytwarzając przy tym wnętrz pozytywowym. W starożytnej Grecji harmonijny zespół obiektów uzyskiwano poprzez odpowiednie zbalansowanie mas brył, przy jednoczesnym zaniechaniu potrzeby dążenia do ich symetrycznego układu¹³⁹. „Formalne” powiązanie obiektów zastąpione jest „nieformalnym”¹⁴⁰.

135 Krzaklewski S., *Kameralność w wielorodzinnych zespołach mieszkaniowych*, [praca doktorska], Kraków 2010, s. 49.

136 Ibidem, s. 202.

137 Gehl J., *Miasta dla ludzi*, op. cit., s. 51–52.

138 Główne obiekty wzgórza Akropolu (Partenon, Erechtejon, Propyleje, Świątynia Ateny Nike) powstawały w przybliżeniu w tym samym okresie (za panowania Peryklesa w V wieku p.n.e.), a nie na przestrzeni lat, co mogłoby wydawać się powodem braku ich formalnego powiązania przestrzennego.

139 Planowanie w Grecji nie rozpoczynało się od określenia i umiejscowienia osi obiektów, lecz wynikało z mocno rozwiniętej koncepcji przestrzeni i utrzymania silnych relacji z krajobrazem, biorąc pod uwagę szereg jego uwarunkowań. Nie charakteryzowała go także silna potrzeba definiowania przestrzeni w celu uzyskania wnętrz urbanistycznych, co skutkowało otrzymywaniem wspomnianych wnętrz negatywowym. Takie podejście pozostawało na ogół w przeciwieństwie do średniowiecznej koncepcji przestrzeni, której aranżacja mocno związana była z definiowaniem przestrzennym wnętrza poprzez domykanie. Vide: Saarinen E., *The city...*, op. cit., s. 122–123, 133–135.

140 Wiąże się to z tzw. „projektowaniem nieformalnym”. Powstała w ten sposób „nieformalna nieregularność” ma szansę stworzyć struktury o określonej logice i wysokich walorach formalno-przestrzennych, co niejednokrotnie miało miejsce w starożytnej Grecji. Wynikało to bezpośrednio z greckiego sposobu postrzegania, rozumienia i odczuwania przestrzeni, który sprawia, że kompleksy zabudowy takie jak wzgórze Akropolu czy Olimpu są architektonicznie „silne” oraz „głębokie” duchowo. Vide: ibidem, s. 118–119, 133–135.

Zestawiając ze sobą uformowanie typu „forum” i typu „akropolis”, należy uznać, że są one wzajemnie komplementarne i trudno mówić o wyższości jednego nad drugim. O wartości przestrzeni zaaranżowanej według powyższych typów decyduje jakość skomponowania obiektów, a nie sam typ uformowania.

Uznanie komplementarności obu typów może być kluczowe dla rewitalizacji osiedli wielkopłytowych, gdyż otwiera drogę do nowego spojrzenia na te struktury, pozbawiając je pierwiastka „gorszości”, który stawia je na tak zwanej straconej pozycji. Odmienność jest wręcz pożądana, a odnowa osiedlowych struktur mieszkaniowych w oparciu o ich cechę charakterystyczną, jaką jest forma zabudowy i układ urbanistyczny, daje szansę na stworzenie wartościowej przestrzeni zamieszkiwania, jak również może stanowić znaczącą wartość dodaną dla całego środowiska miejskiego. Logika powyższego rozumowania znajduje odzwierciedlenie w następującym stwierdzeniu: „Podstawowym tworzywem tkanki miejskiej jest tkanka mieszkaniowa. Jej różnorodność świadczy o »stanie zdrowia organizmu miejskiego« i jego tożsamości. Podobnie jak geometria układu, morfologia tkanki miejskiej należy do najważniejszych wyznaczników tożsamości miejskiej materii, dlatego radykalne strategie urbanistyczne, polegające na całkowitej wymianie »chorej tkanki« (*Sanierung, urban renewal*), to praktyka, od której odchodzi się w coraz większej ilości miast europejskich”¹⁴¹.

Istniejący potencjał przestrzeni osiedlowych, rozpatrywany szczególnie w aspektach ich komplementarności, skłania do poszukiwania rozwiązań przestrzennych takich, które są możliwe do zastosowania w układzie urbanistycznym osiedli, a niemożliwe do zastosowania w klasycznej tkance miejskiej. Znajomość różnorodnych narzędzi projektowych, historii urbanistyki, szczególnie z jej licznymi koncepcjami wciąż przydatnymi dla współczesnego miasta oraz świadomością ich skutków, a także świadomą podbudową socjologiczną, może być podstawą do poszukiwania nowych form zagospodarowania przestrzeni publicznych tych jednorodnych struktur.

Rozważania na temat komplementarności osiedli wielkopłytowych i tradycyjnych przestrzeni miejskich mają, oprócz aspektów przestrzennych, także aspekt funkcjonalny. Obecnie dominująca funkcja mieszkaniowa sprawia, że ruch mieszkańców odbywa się jednokierunkowo. Oznacza to opuszczanie przez nich osiedla w ciągu dnia, gdyż to głównie poza nim zlokalizowane są miejsca pracy oraz większość usług. Jednocześnie brak funkcji, które mogłyby przyciągać osoby z innych części miasta na tereny osiedla sprawia, że ruch w tym kierunku praktycznie nie istnieje. Poza powrotem mieszkańców do domu osiedla zazwyczaj nie są miejscami docelowymi.

W rozumieniu wzajemnej komplementarności należałoby dążyć do sytuacji, w której ruch mieszkańców miasta odbywa się w dwóch kierunkach. Przełamanie monofunkcyjności osiedla oraz wykorzystanie potencjału otwartych przestrzeni mogłyby sprawić, że taka dynamika zostałaby uruchomiona. Szerokie możliwości aranżowania przestrzeni otwartych jako przestrzeni rekreacyjnych związanych z naturą, sportem czy rekreacją, mogą nadać im nową jakość, która nie jest możliwa do osiągnięcia w tradycyjnej tkance miejskiej.

Rewitalizacja osiedli wielkopłytowych nastawiona na uzyskanie wartościowego środowiska mieszkaniowego z przyjaznymi przestrzeniami publicznymi, zdrowym otoczeniem pośród zieleni,

141 Zuziak Z., *O Tożsamości urbanistyki*, op. cit., s. 57.

może odegrać znaczącą rolę tak w hamowaniu procesu rozlewania się miasta, jak i zatrzymaniu mieszkańców w mieście. Osiedla mieszkaniowe z konkurencyjnymi przestrzeniami publicznymi, oferujące bogactwo terenów zielonych, mogłyby w znacznym stopniu zapobiec ucieczce mieszkańców poza miasto, gdzie często przenoszą się w celu zamieszkania z dala od zgiełku i w bliższym kontakcie z naturą.

1.4. Wybrane zagadnienia zrównoważonego rozwoju miasta będące podstawą działań rewitalizacyjnych na osiedlach wielkopłytowych

1.4.1. Zrównoważony rozwój miast w XXI wieku

Wskaźnik zamieszkiwania terenów zurbanizowanych na świecie stale się zwiększa. W 2008 roku już połowa ludności całego globu mieszkała na obszarach miejskich. Przewiduje się, że do roku 2050 ludność miejska będzie stanowiła 2/3 populacji. Oznacza to, że obszary silnie zurbanizowane stają się główną przestrzenią życia ludzkiego.

Miasta jako struktury niepowstałe w sposób naturalny, lecz stworzone przez człowieka, wymagają stałej kontroli rozwoju i wytyczania jego kierunków. Niekontrolowane procesy, które także mają miejsce, niekorzystnie bowiem wpływają na sytuację przestrzenną i mogą znacząco obniżać jakość życia. Wyzwaniem są stale i coraz szybciej zachodzące zmiany w sposobie życia i funkcjonowania społeczeństwa, które wymuszają dobieranie nowych, odpowiednich mechanizmów regulujących funkcjonowanie miast i ich prawidłowy rozwój. Potrzeba poszukiwania rozwiązań dla kreowania wartościowego środowiska miejskiego przejawia się w opracowywaniu koncepcji i strategii ich rozwoju.

Współcześnie, zgodnie z ideą zrównoważonego rozwoju, rozwój miasta nie oznacza jedynie ekspansji terytorialnej, lecz również poprawę stanu istniejących jego zasobów. Wymaga to wizji i konkretnych działań, które umożliwią harmonijny wzrost całej struktury miejskiej. Jednym z ważniejszych obecnie dokumentów przedstawiających wizję miast XXI wieku jest Nowa Karta Ateńska z 1998 roku, uzupełniona w 2003 roku, która propaguje koncepcję miasta spójnego (*connected city*) w różnych jego aspektach: społecznym, ekonomicznym, przestrzennym, środowiskowym. Karta Lipska, inny ważny dokument, podejmuje m.in. kwestię konieczności działań interwencyjnych wobec zdegradowanych obszarów miast, jako jeden z kluczowych elementów umożliwiających ich dalszy, harmonijny rozwój. Mając świadomość konieczności rozwijania miast poprzez dostosowywanie ich do potrzeb społeczeństwa XXI wieku z myślą o potrzebach przyszłych pokoleń, należy mieć na uwadze nie tylko rozwijanie i adaptację nowych terenów, lecz przede wszystkim działanie w tych częściach istniejącej struktury miasta, które wymagają interwencji. Dotyka to szerokiego i coraz częściej podejmowanego tematu rewitalizacji.

Wspólnym mianownikiem szeregu dokumentów strategicznych, wynikającym z obecnego wiodącego sposobu myślenia o mieście, jest idea zrównoważonego rozwoju. To szerokie pojęcie dotyczy wielu płaszczyzn – ekonomicznej, społecznej, środowiskowej – i jest podstawą wyznaczania kierunku rozwoju miast. Od końca XX wieku zaobserwować można pojawienie się związanych z tym koncepcji: *sustainable city*, *slow city*, zrównoważona urbanistyka, *ecological urbanism*, *good urbanism*, *urban acupuncture*, *smart city*, *green urbanism*, *Transit Oriented Development* (TOD) etc. Wciąż aktualna i rozwijana jest powstała w latach 70. idea miasta zwartego (*compact city*)¹⁴².

Koncepcje te wyraźnie bazują na wnioskach płynących z doświadczeń z przeszłości. Krytyczne spojrzenie na skutki działań poprzednich pokoleń, a także ciągłe poszukiwanie lepszych rozwiązań dla kształtowania przyjaznego środowiska miejskiego, szczególnie w kontekście stale zmieniających się potrzeb społeczeństwa XXI wieku, prowadzi do formułowania coraz to nowych i doskonalenia istniejących kierunków rozwoju miast¹⁴³. W ramach tego zaobserwować można w rozwiniętych krajach europejskich pewne tendencje podejmowania celowych działań, ujmowanych w strategiach i polityce miast.

Aktywność ukierunkowana na poprawę sytuacji na obszarach problemowych, do których niejednokrotnie należą osiedla wielkopłytowe, także powinna być spójna ze współczesnymi trendami i kierunkami rozwoju miast. Dlatego rozpoznanie tych trendów wydaje się istotne z punktu widzenia procesów rewitalizacji osiedli wielkopłytowych jako fragmentów struktury miejskiej.

W następujących podpunktach przedstawione zostały wybrane aspekty istotne dla rewitalizacji osiedli wielkopłytowych.

1.4.2. Multifunkcjonalność¹⁴⁴ obszarów mieszkaniowych

Reakcją na fatalne skutki modernistycznego strefowania miast stało się działanie mające na celu odwrócenie tej sytuacji, czyli zróżnicowanie różnorodnych funkcji w obrębie jednego obszaru tak, by w całości stanowił on pełnowartościowy fragment miasta. Szczególną uwagę zwraca się na to w kontekście środowiska mieszkaniowego, w którym dążenie do łączenia funkcji mieszkaniowej z funkcjami: pracy, rekreacyjną, handlową, usługową, kulturalną, edukacyjną etc. ma zapobiec powstaniu obszarów monofunkcyjnych. Wprowadzenie funkcji o szczególnej specyfice, czyli takiej, której występowanie w mieście nie jest normą, np. uniwersytetu o unikatowym profilu czy centrów rozrywki dla dzieci, nie tylko wzbogaca

142 Stangel M., *Kształtowanie współczesnych obszarów miejskich w kontekście zrównoważonego rozwoju. Monografia*, Wydawnictwo PŚ, Gliwice 2013, s. 20.

143 Można stwierdzić, że Nowa Karta Ateńska 2003 w wielu kwestiach jest niemalże odwróceniem priorytetów zawartych w swojej poprzedniczce – Karcie Ateńskiej. Ponadto nie bez przyczyny otrzymała taką, a nie inną nazwę. Celem było bezpośrednie nawiązanie do historycznej Karty Ateńskiej z szacunku do tego wydarzenia w historii rozwoju miast, kiedy poszukiwano nowych odpowiedzi, ale jednocześnie wyraźne zasygnalizowanie, iż dokument ten zostaje zastąpiony swym nowym odpowiednikiem, dostosowanym do współczesnych potrzeb. Vide: Vogelij J., *The New Charter of Athens 2003: The ECTP's vision on the 21st century*, [w:] *Crossover. Architecture Urbanism Technology*, op. cit., s. 49, 50.

144 Określenie często używane także w języku angielskim jako *mixed-use*.

ofertę programową danej dzielnicy, ale także działa jak magnes, przyciągając mieszkańców z pozostałych części miasta.

Dążenie do wykreowania przestrzeni wielofunkcyjnych odpowiada na nowy sposób funkcjonowania społeczeństwa, co przejawia się na przykład w sposobie pracy. Praca zdalna w domu czy też w przestrzeniach dzielonych z innymi osobami, tzw. *co-working*¹⁴⁵, jest w obecnych czasach normą. Dostępność do różnych funkcji i możliwość kontaktu z innymi osobami w przestrzeniach publicznych zmniejsza prawdopodobieństwo izolacji osób, szczególnie tych pracujących samotnie. Odpowiednio zbalansowane funkcje wsparte atrakcyjnymi przestrzeniami publicznymi pomagają także w uzyskaniu różnorodności społecznej. Jest ona istotna dla przeciwdziałania tworzeniu się dzielnic bogatych i biednych¹⁴⁶.

Dobrym przykładem jest rewitalizowany obszar La Confluence¹⁴⁷ w Lyonie, który charakteryzuje różnorodność funkcji, przestrzeni publicznych, a także dążenie do zróżnicowania społecznego. Przestrzenie przewidziane są dla różnych grup, w tym mieszkańców, turystów, osób pracujących w tej dzielnicy etc. Dla wzbogacenia oferty funkcjonalnej oraz podniesienia rangi dzielnicy zrealizowano dwa główne projekty flagowe: Centrum Rozrywkowe przy wodnym Placu Nautycznym (Pole de Loisirs) oraz muzeum poświęcone kulturze i nauce (Musée des Confluences).

Przykład dzielnicy Messestadt Riem¹⁴⁸ w Monachium także pokazuje potrzebę zróżnicowania funkcjonalno-społecznego. Założono, że tereny zielone będą stanowić tam 1/3 całego terenu, tyle samo, co tereny mieszkaniowe, wystawowo-targowe i handlowe¹⁴⁹. W kwestii społecznej przyjęto zasadę, że 1/3 mieszkań będzie należała do właścicieli prywatnych, 1/3 częściowo będzie subsydiowana i 1/3 całkowicie dofinansowana¹⁵⁰. Podobnie kreowana jest nowa dzielnica Wiednia – Aspern¹⁵¹, która mimo podmiejskiej lokalizacji nie ma pełnić funkcji „sypialni miasta”, lecz stanowić jego w pełni wartościowy fragment, bogaty w przestrzenie publiczne oraz zróżnicowane funkcje kulturowe, edukacyjne, biurowe i rekreacyjne towarzyszące funkcji mieszkaniowej.

W kontekście osiedli wielkopłytowych, przełamanie monofunkcyjności poprzez wprowadzenie różnorodnych funkcji jest szczególnie ważne. Potencjał struktur osiedlowych tkwiący w sporym zasobie przestrzeni otwartych oraz zieleni może dać szansę na zrealizowanie oferty programowej, która nie jest możliwa w klasycznej strukturze miejskiej, przez co mogłoby

145 *Co-working* – ang. „pracować razem”. Forma spolszczona jest niemalże nieużywana w języku polskim.

146 W celu eliminacji tworzenia się gett w mieście wiele krajów Europy stosuje zasadę lokalizacji mieszkań komunalnych nie skupionych na jednym obszarze, lecz rozmieszczonych w niewielkiej liczbie na przestrzeni całego miasta.

147 Obszar o powierzchni 150 ha zlokalizowany na półwyspie między rzeką Rodan a Saoną w centralnej części miasta Lyon. Pierwotnie mieściły się tam m.in. hurtownie, port rzeczny, kolejowa stacja rozrządowa, areszt i pocztowe centrum logistyczne. Degradacja dzielnicy doprowadziła do podjęcia przez władze miejskie decyzji o potrzebie jej rewitalizacji. W 1998 roku podjęto pierwsze kroki w tym kierunku, w 2003 przystąpiono do przebudowy, która kontynuowana jest do dziś. Vide: <<http://www.lyon-confluence.fr/>> [dostęp: styczeń 2017].

148 Dzielnica powstała w miejscu zamkniętego lotniska Munich-Riem; vide: <<http://www.messestadt-riem.info/>> [dostęp: styczeń 2017].

149 Przeniesione zostało tutaj Centrum Targowe Monachium.

150 Istotne jest tutaj zachowanie proporcji, gdyż wprowadzenie zbyt dużej ilości mieszkań subsydiowanych może skutkować patologią społeczną tych obszarów.

151 Dzielnica o powierzchni ok. 240 ha, powstająca na terenach dawnego lotniska, przekształconego następnie w obszar o funkcji przemysłowej; vide: <<http://www.aspern-seestadt.at/>> [dostęp: styczeń 2017].

wzrosnąć znaczenie osiedli jako atrakcyjnych obszarów docelowych z funkcjami ogólnomiejskimi.

1.4.3. Nowe wymiary przestrzeni publicznej i działania dla jej aktywizowania

Szereg nieustannych zmian i ich wzmożona dynamika, charakteryzujące współczesny świat w dobie globalizacji, nie pozostają bez wpływu na funkcjonowanie przestrzeni miasta. Strefy publiczne, które w sposób szczególny odzwierciedlają różnorodne procesy, m.in. społeczno-ekonomiczne, także adaptują się do nowych uwarunkowań. Dlatego myśl: „Pokaż mi twoje miasto, a powiem Ci, jakie są aspiracje kulturowe jego mieszkańców”¹⁵², dotyczy przestrzeni publicznych w sposób szczególny.

Złożoność, wielowarstwowość i wielowymiarowość to zagadnienia niemalże zintegrowane z pojęciem współczesnego świata¹⁵³ i wydają się być jego nierozzerwalnymi elementami. One także odciskają silne piętno na funkcjonowaniu współczesnych przestrzeni publicznych, które w toku przeobrażeń otrzymują wielowątkowy i złożony wymiar. To z kolei prowadzi do ich wielopostaciowości na płaszczyźnie znaczeniowej, funkcjonalnej i przestrzennej¹⁵⁴.

Mówiąc o wielopostaciowości przestrzeni publicznej, warto sięgnąć do punktu wyjścia i przywołać najbardziej archetypiczne jej formy, jakimi są plac i ulica, gdyż one w dalszym ciągu niezaprzeczalnie stanowią istotne elementy miasta. Próba ich negacji, co w pewnym stopniu miało miejsce w myśleniu modernistycznym, odbiło się negatywnie na jakości przestrzeni publicznych.

Wiele dobrych przykładów pokazuje, że aby dostosowywać przestrzeń do nowych uwarunkowań, nie należy negować tego, co istnieje, lecz, jeśli jest tego warte, inspirować się tym i, w miarę możliwości, chronić. Zagadnienie to jest szczególnie istotne z uwagi na szerokie działania rewitalizacyjne. Widoczna jest wyraźna próba nadawania nowych znaczeń i nowego oblicza przestrzeniom, które z różnych powodów stanowią przestrzenie patologiczne i wymagają interwencji naprawczej.

„W intencjonalnie skomponowanej przestrzeni publicznej miasta jak w dobrym teatrze repertuarowym jest miejsce na nową interpretację pozycji klasycznych, pozycje dramaturgii

152 Saarinen E., *The city...*, op. cit., s. IX.

153 Określenia te są wynikiem dalece posuniętej zależności i współdziałania wielu czynników w dobie globalizacji i przybierają jeszcze inne formy i określenia, które odnoszą się do wielu dziedzin. W kontekście działań mających na celu kształtowanie i rozwój miast, także w kontekście rewitalizacji, określa się konieczność łączenia dyscyplin (m.in. architektury, architektury krajobrazu, planowania przestrzennego, sztuk pięknych, inżynierii etc.) dla osiągnięcia optymalnych efektów. Stąd często określenia takie jak: działania holistyczne, kompleksowe, wieloaspektowe, wielopoziomowe etc.

W kontekście nauk o architekturze i urbanistyce mówi się wręcz o nieuniknionej sytuacji użycia terminu „hybryda”, jako reakcji i logicznego następstwa negacji modernistycznej koncepcji planowania miast opartej na segregacji funkcjonalnej, a następnie pochwały m.in. wielofunkcyjności. Vide: Gyurkovich M., *Hybrydowe przestrzenie kultury we współczesnym mieście europejskim*, Wydawnictwo PK, Kraków 2013, s. 15, Seria Architektura, Monografia 438.

154 Zagadnienie dotyczące wieloaspektowych i wielowymiarowych przeobrażeń, jakim ulega współczesna przestrzeń publiczna, czego konsekwencją jest jej wielopostaciowość, było tezą pracy doktorskiej, która została udowodniona: Wantuch-Matla D., *Przeobrażenia i wielopostaciowość...*, op. cit.

współczesnej i poszukującą (kontrowersyjną) awangardę – wszystko we właściwych proporcjach, warunkowanych właściwościami miejsca (miasta)”¹⁵⁵.

Szczególne znaczenie w kształtowaniu przestrzeni publicznych mają współczesne technologie. Dają one bardzo wiele możliwości formowania przestrzeni i modyfikowania jej – także przez samych użytkowników.

Pośród współczesnych tendencji coraz częściej ma miejsce kształtowanie przestrzeni w oparciu o wzajemne powiązanie sfery fizycznej z wirtualną, jako wzajemnie komplementarnych. Odzwierciedla się to między innymi w przedstawieniu miasta jako składającego się z dwóch podstawowych elementów: sprzętu i oprogramowania¹⁵⁶. Sprzętem jest przestrzeń fizyczna, czyli obiekty, ulice, parki, infrastruktura etc., oprogramowaniem zaś kombinacja struktury społecznej, politycznej i ekonomicznej, które kapitalizują się w fizycznym wymiarze miasta¹⁵⁷. Taki sposób myślenia dotyczy przede wszystkim przestrzeni publicznych, z racji ich szczególnej pozycji w postrzeganiu miasta i oddziaływaniu na odbiorców miast – użytkowników tych przestrzeni.

Przykładem może być interaktywny projekt w Meksyku, który polegał na tworzeniu rzeźby świetlnej przez użytkowników, którzy *on-line*, dzięki połączeniu z Internetem, wpływali na jej formę¹⁵⁸. Działania takie mogą mieć często edukacyjny i prospołeczny charakter.

Mobilność, tymczasowość i zmienność, charakteryzujące styl życia społeczeństwa XXI wieku, także odciskają silne piętno na kształtowaniu przestrzeni urbanistycznych. Dobrze ilustruje to plac wodny¹⁵⁹ w Rotterdamie, którego zagłębione fragmenty mają funkcje retencyjne, więc podczas zwiększania ilości wody są zalewane i tworzą sadzawki. Wokół nich znajdują się miejsca do odpoczynku. Natomiast w czasie bezdeszczowym plac może funkcjonować jako miejsce do gier sportowych, *skatepark*, a także amfiteatr. Funkcje znajdujących się przy placu obiektów są różnorodne. Są to m.in. biura, szkoły, teatr, a także XIX-wieczny budynek kościoła¹⁶⁰.

Innym przykładem przestrzeni, której cechą charakterystyczną jest zmienność i możliwość modyfikacji, także za sprawą użytkowników, jest jeden z placów w mieście Almere¹⁶¹. Zlokalizowane na nim obiekty przypominają wielkie marmurowe kamienie, które świecą różnymi kolorami oraz wydają dźwięk w reakcji na dotyk, sprawiając, że zachodzi kreatywna interakcja między elementami wyposażenia przestrzeni a jej użytkownikami.

Ciekawym i innowacyjnym przykładem jest, znajdujący się w Montrealu, przystanek autobusowy, który w okresie zimowym może stać się grzejnikiem ocieplającym ludzi czekających

155 Franta A., *Reżyseria przestrzeni...*, op. cit., s. 189.

156 Ang. *hardware* i *software*.

157 Page S., Philips B., *Urban Interfaces: Designing In-Between*, [w:] *Crossover. Architecture Urbanism Technology*, op. cit., s. 67.

158 *Vectorial Elevation*, <http://www.lozano-hemmer.com/vectorial_elevation.php> [dostęp: styczeń 2017].

159 Realizacja placu wpisana jest w strategię miasta Rotterdam *Wasserstadt 2035*, związaną z oswojeniem żywiołu wody. Z jednej strony celem jest ochrona przed poważnym zagrożeniem powodziowym (morze, rzeki, opady), a z drugiej budowanie tożsamości i rozwijanie wizerunku miasta wodnego. Strategia ta jest realizowana m.in. poprzez rewitalizację terenów nadbrzeżnych rzeki Mozy, a także kreowaniu systemu placów wodnych.

160 Więcej informacji: „*Water Square*” in *Bentemplein*, <<http://www.publicspace.org/en/works/h034-water-square>> [dostęp: styczeń 2017] oraz *Water Square in Rotterdam by de Urbaniste*, <<http://www.uncubemagazine.com/blog/13323459>> [dostęp: styczeń 2017].

161 Więcej informacji: <<https://www.studioroosegaard.net/project/marbles/info/>> [dostęp: styczeń 2017].

na autobus. By tak się stało, muszą oni spełnić jeden warunek – złapać się za ręce tworząc „łańcuch” długi na tyle, by po dotknięciu przez skrajne osoby ścian przystanku umożliwić przepływ impulsów, automatycznie uruchamiających ogrzewanie. Współczesne technologie zastosowane w jednym z elementów przestrzeni publicznej sięgają w tym przypadku do najbardziej atawistycznych potrzeb i służą budowaniu poczucia bliskości, nawiązywaniu pozytywnych relacji i współpracy¹⁶².

W kontekście zmian i mobilności coraz bardziej powszechne jest także zjawisko polegające na wprowadzaniu do przestrzeni miasta zmiennych i tymczasowych elementów, które mają za zadanie istnieć tam jedynie przez określony czas¹⁶³. Dobrze ilustruje to przykład cyklicznych wydarzeń mających miejsce w londyńskim Hyde Parku. Co roku na okres 3 miesiące powstają tam tymczasowe pawilony letnie – Serpentine Pavilion, które po tym czasie są demontowane. Projektowane przez czołowych architektów świata obiekty funkcjonują przez okres letni jako obiekty: edukacyjne, rozrywkowe, kulturalne etc.¹⁶⁴. Innym interesującym przykładem obiektu tymczasowego był nieistniejący już Trial House¹⁶⁵, zlokalizowany wówczas przed wiedeńskim Kwartałem Muzeów. Kilkupoziomowa konstrukcja służyła między innymi jako miejsce relaksu, a w wymiarze znaczeniowym miała symbolizować wertrykalną przestrzeń publiczną.

Nowoczesne, innowacyjne i atrakcyjne przestrzenie publiczne osiedli wielkopłytowych mają szansę podnieść jakość środowiska mieszkaniowego, a równocześnie oferując różnorodność aktywności i konkurując z przestrzeniami publicznymi pozostałych części miasta mogą stać się magnesami przyciągającymi ludzi z terenów poza osiedlem.

1.4.4. Przestrzenie i systemy zielone w mieście

Utrzymanie odpowiedniej ilości przestrzeni zielonych, zarówno jako ciągłych systemów, jak i mniejszych przestrzeni zapewniających mieszkańcom kontakt ze środowiskiem naturalnym, jest kluczowym elementem rozwoju miast. Jednym z pięciu wyznaczników świadczących o „przyjazności” założeń urbanistycznych jest kontakt ludzi z przyrodą, czyli „biofilia”¹⁶⁶. Dlatego konieczność uzyskania odpowiednio wysokiego wskaźnika zabudowy na terenie miast powinna iść w parze z zapewnieniem optymalnej ilości terenów zielonych. Istotna jest przy tym czytelność i nienaruszalność granic pomiędzy obszarami zabudowanymi a zielonymi. Korzyści z tego są wielorakie. Krawędź zabudowy z oknami skierowanymi na zielone tereny otwarte wzmacnia bezpieczeństwo (bezpieczeństwo pasywne). Często obserwowane jest zwiększenie

162 *The heat at this bus stop will only work if you hold hands with a stranger*, <<http://time.com/21640/montreal-bus-shelter-hold-hands-heat/>> [dostęp: styczeń 2017].

163 Takie zjawisko przestrzenne doczekało się określenia „zdarzenie architektoniczne”, które jako „nośnik nowych wartości formalnych i czasowa atrakcja funkcjonalna” ma na celu krótkotrwały wpływ na walory wnętrza urbanistycznego. Woźniak-Szpakiewicz E., *Wpływ zdarzeń architektonicznych...*, op. cit., s. 38.

164 Więcej na stronie: <<http://www.serpentinegalleries.org/explore/pavilion>> [dostęp: styczeń 2017].

165 Więcej na stronie: <<http://www.heriundsalli.com/flederhaus-2/>> [dostęp: styczeń 2017].

166 Pozostałe to: gęstość, korytarze transportowe, „zrównoważone sąsiedztwo”, wydajność energetyczna budynków i infrastruktury. Vide: Stangel M., *Kształtowanie współczesnych...*, op. cit., s. 25–26; [cyt. za:] Farr D., *Sustainable Urbanism – Urban Design with Nature*, New Jersey 2008.

cen nieruchomości sąsiadujących z terenami zielonymi, co wskazuje na niezaprzeczalny komfort takich lokalizacji¹⁶⁷. Znakomitym przykładem takiego mechanizmu jest nowojorski Central Park. Tereny zielone stały się tak wartościowe dla miasta, że spowodowały wielokrotny wzrost cen sąsiadujących z nimi nieruchomości. Mimo że powstał on już w drugiej połowie XIX wieku, to tendencja ta stale się utrzymuje.

Coraz częściej obserwuje się w miastach rozwój terenów zielonych jako rozbudowanych, oplatających miasto systemów, nazywanych „greenways”. Oprócz zwiększania ilości terenów przyrodniczych na obszarach zurbanizowanych, służą one przede wszystkim zapewnieniu ich ciągłości oraz spójności – ich istotą jest tworzenie powiązań zarówno wewnątrz miasta, jak i z terenami naturalnymi poza miastem.

Podjmując próbę hierarchicznego usystematyzowania systemów zielonych, można wyróżnić ich trzy charakterystyczne rodzaje. Ten o największej skali, wykraczający poza tereny zurbanizowane i często o ograniczonym dostępie dla człowieka, to system o szczególnie istotnym znaczeniu ekologicznym. Kolejny to system wewnątrz miejskich aglomeracji, ale i sięgający poza miasto. Trzeci jest bezpośrednio związany z miastem i tworzą go ciągi zielone o charakterze rekreacyjnym, turystycznym, edukacyjnym etc. Wyposażany jest w systematycznie rozwijane różnorodne trasy piesze i rowerowe, łączące ze sobą przestrzenie o różnych funkcjach oferowane przez miasto¹⁶⁸.

Przykładem miasta, które bardzo poważnie podeszło do kwestii rozwoju przestrzeni zielonych, jest Hamburg. Przyjęta polityka miasta zakłada, że w ciągu 15–20 lat tereny zielone, które stanowią w chwili obecnej około 40% powierzchni miasta, zostaną całkowicie ze sobą połączone zielonymi ścieżkami pieszo-rowerowymi, tworząc sieć. Strategia ta realizowana jest pod nazwą *Grünes Netz Hamburg*¹⁶⁹. Oplatając gęstą siecią powiązań miasto, łącząc jego obrzeża i centrum, ścieżki mają na celu wyeliminowanie potrzeby korzystania z prywatnego transportu samochodowego. Miasto ma sprzyjać poruszaniu się i jego eksplorowaniu go pieszo i na rowerach. W podobny sposób tworzone są systemy zielone w wielu innych miastach rozwiniętych krajów Europy, np. Wiedniu, Londynie, Barcelonie, Berlinie, Münster etc.

167 Stangel M., *Kształtowanie współczesnych...*, op. cit., s. 26.

168 Zachariasz A., *Parki przyszłości...*, op. cit., s. 456.

169 *Auf grünen Wegen durch die Stadt*, <<http://www.hamburg.de/gruenes-netz/3939882/auf-gruenen-wegen-artikel/>> [dostęp: styczeń 2017]; *Hamburg's plan to eliminate cars in 20 years* <http://www.archdaily.com/464394/hamburg-s-plan-to-eliminate-cars-in-20-years/?fb_action_ids=10151808377996790&fb_action_types=og.likes> [dostęp: styczeń 2017].



Ryc. 1.8. Koncepcja systemu powiązań przestrzeni zielonych w Wiedniu; źródło: *STEP 2025 Stadtentwicklungplan Wien*, Wien 2014, s. 123.

Znakomitym przykładem działania wpisującego się w strategię rozwoju systemów zielonych w mieście jest realizowanie parku liniowego Sagrera Linear w Barcelonie¹⁷⁰, mającego przebiegać nad tunelem kolejowym. Istotą tego przedsięwzięcia jest połączenie terenów zabudowanych i naturalnych, dlatego z miasta prowadzi on z jednej strony do terenów górskich, a z drugiej strony do morza. Park ma funkcjonować jako zielony kręgosłup miasta, łącząc ze sobą także różne jego części, począwszy od tkanki historycznej po obszary współczesnej zabudowy. Dodatkowym przesłaniem jest promowanie zwolnionego tempa w aktywnym, współczesnym życiu miejskim. Świadczy to o dużej świadomości władarzy miasta na temat roli terenów zielonych w mieście, co przekłada się na prowadzenie polityki sprzyjającej rozwijaniu i realizacji tego typu inicjatyw, zgodnych z ideą *slow-down city*.

Zieleń w mieście przybiera różne formy, ma różnorodny charakter i funkcje. Oprócz klasycznych skwerów, założeń parkowych etc. coraz bardziej powszechna staje się idea farm miejskich, wpisująca się w nurt ekorozwoju. Można sądzić, że będzie ona odgrywać coraz większą rolę w wielkich strukturach miejskich XXI wieku. Farmy miejskie (*urban farming*) powstają zarówno jako niewielkie przestrzenie wykorzystujące wolne, niezagospodarowane tereny, jak i w postaci wysoko zaawansowanej technologii na dachach wieżowców albo jako ogrodów wertykalnych na ich elewacjach. Korzyści płynące z rozwoju tego typu formacji jest sporo. Nie tylko zwiększają one powierzchnie biologicznie czynne w mieście, ale także dostarczają produktów rolnych. Są także sposobem na zagospodarowanie przestrzeni opuszczonych i zaniedbanych, zapobiegając tworzeniu się dzikich wysypisk czy *squattingu*. Są też włączane w strategię rewitalizacji

170 Sagrera Linear Park, <http://www.west8.nl/projects/infrastructure/sagrera_linear_park/> [dostęp: styczeń 2017].

przyrodniczej miast¹⁷¹. Bardzo często powstają w ramach tzw. „międzyużytkowania” (*zweischennutzung*), które pozwala na zagospodarowanie terenu na czas określony, umożliwiając jednocześnie w przyszłości jego ponowne, inne wykorzystanie. Farmy miejskie odgrywają także znaczącą rolę w sensie społecznym, przyczyniając się do budowania więzi sąsiedzkich. Z tego powodu są one także często wprowadzane do terenów rewitalizowanych.

W kontekście rozwoju terenów zielonych w mieście i łączenia ich w ciągły system, osiedla wielkopłytowe mogą odegrać szczególną rolę, z uwagi na swój największy potencjał, jakim są przestrzenie zielone. Często niewykorzystane i zaniedbane obecnie przestrzenie osiedlowe, w procesie rewitalizacji mają szansę otrzymać nową jakość oraz przyczynić się do budowania i wzmacniania ogólnomiejskiego systemu zieleni.

1.4.5. Zdrowe i aktywne miasto

Koncepcja miasta zdrowego, zapewniającego szeroko rozumiane zdrowe funkcjonowanie jego mieszkańców, mocno wpisuje się w ideę zrównoważonego rozwoju. Odnosi się do równowagi i harmonii pomiędzy środowiskiem fizycznym, społecznym i ekonomicznym¹⁷². Idea zdrowego miasta została zawarta w projekcie o tej samej nazwie (*Healthy City*), powstałym z ramienia WHO (*World Health Organization*). Obecnie szczególny nacisk kładziony jest także na promowanie aktywności w mieście, co znalazło odzwierciedlenie w opublikowaniu w 2008 roku, także w ramach działalności WHO, przewodnika na temat tworzenia zdrowego i aktywnego miasta (*A healthy city is an active city: a physical activity planning guide*). Zdefiniowano go w nim jako takie, które nieustannie tworzy i rozwija możliwości w środowisku miejskim i społecznym i rozszerza zasoby społeczne, by umożliwić wszystkim mieszkańcom fizyczną, codzienną aktywność¹⁷³.

Rozwój miasta w duchu idei zdrowia i aktywności jest niejako odpowiedzią na problemy zdrowotne, które są w dużej mierze wzmagane poprzez nieplanowany, niekontrolowany i niedofinansowany wzrost i rozwój tychże miast¹⁷⁴. Problemy te dotyczą różnorodnych schorzeń, ale też wiążą się z innymi zaburzeniami funkcjonowania społecznego: wykluczeniem, marginalizacją społeczną (często dotyczącą imigrantów), segregacją społeczną związaną z klasą, religią, tożsamością etniczną etc.¹⁷⁵. W tej kwestii znaczącą rolę odgrywa środowisko mieszkaniowe. Niezdrowym miastom towarzyszą niepokojące tendencje, takie jak zanikające przestrzenie zielone czy zwiększenie intensywności komunikacji samochodowej. Wiąże się z tym nie tylko zanieczyszczenie środowiska, ale funkcjonowanie oparte na uzależnieniu od samochodu i braku aktywności fizycznej. Ponadto siedzący tryb pracy, charakteryzujący

171 Palej A., *Farmy miejskie – przedsięwzięcia wspomagające strategie zrównoważonego rozwoju miast*, „Czasopismo Techniczne” 2010, R. 107, 6-A, z. 14, Wydawnictwo PK, s. 39.

172 *Health 2020. Policy framework and strategy*, WHO, Malta 2012, s. 4. (oryg. *Sustainable development – linking social, environmental and economic issues and addressing inequities*).

173 *A healthy city is an active city: a physical activity planning guide*, WHO, Copenhagen 2008, s. 3.

174 *Building a Healthy City: A Practitioners' Guide*, WHO, Geneva 1995, s. 1.

175 *Ibidem*, s. 3.

skomputeryzowane społeczeństwo XXI wieku, sprzyja chorobom (otyłość, alergie, astmy, nowotwory etc.)¹⁷⁶.

Poprawnie prowadzona polityka dotycząca zdrowia społecznego, która zachęca mieszkańców do aktywności fizycznej (chodzenie, jeżdżenie na rowerze), może temu skutecznie zapobiegać. Wymaga to także przystosowania infrastruktury, która sprzyja tym czynnościom, a także działań informacyjno-edukacyjnych mówiących o pozytywnych aspektach takich działań¹⁷⁷. Szczególnie istotnymi środowiskami dla rozwoju aktywności fizycznej są: szkoła, miejsce pracy, placówki zdrowia, ośrodki sportowe, sąsiedztwo¹⁷⁸.

W środowisku zurbanizowanym zachęcanie do aktywności fizycznej musi wiązać się ze strategią miasta mającą na celu redukcję liczby samochodów; wzmacnianie łatwego dostępu do lokalnych obiektów, do punktów docelowych; zwiększanie obszarów zielonych i przestrzeni rekreacyjnych w mieście; zadbanie o dobrze ze sobą powiązane ulice i dzielnice, atrakcyjne i bezpieczne ścieżki piesze i rowerowe. Ludzie częściej chodzą na piechotę i jeżdżą na rowerze, jeśli sklepy, szkoły i inne punkty docelowe są blisko siebie oraz są powiązane ścieżkami przyjaznymi pieszym i rowerzystom. Uspokojenie ruchu samochodowego także wzmacnia chodzenie i jazdę na rowerze, podobnie jak tworzenie dzielnic wielofunkcyjnych i przyjaznych stref pieszych, które wzmacniają spójność społeczną i poczucie bezpieczeństwa.

Tego typu działania realizowane są m.in. w ramach strategii przyjętych przez władze miasta Wiedeń. Zgodnie z najnowszym *Planem zagospodarowania przestrzennego (STEP 2025)* z roku 2014, rozwijana jest polityka kształtowania przestrzeni publicznych, która służy m.in. promowaniu aktywności fizycznej, komunikacji, spotkaniom, zachęcaniu do spędzenia czasu na zewnątrz, wzmacnianiu tożsamości, szczególnie w nowych dzielnicach etc.¹⁷⁹.

Zagadnienie zdrowego środowiska mieszkaniowego w kontekście rewitalizowanych osiedli wielkopłytowych ma szczególny wymiar z uwagi na główną myśl modernistyczną przyświecającą powstawaniu osiedli, jaką było stworzenie zdrowego środowiska mieszkaniowego. Powrót do tej idei i rozwijanie jej w oparciu o dążenie do uzyskania harmonii między środowiskiem fizycznym, społecznym i ekonomicznym, może stać się kluczowym elementem działań rewitalizacyjnych osiedli. Szczególnie, że wciąż posiadają one cenny walor, jakim są przestrzenie zielone, odgrywające w tym przypadku zasadniczą rolę.

176 Brak aktywności fizycznej w Europie jest rosnącym problemem; 2/3 ludności powyżej 15. roku życia nie jest wystarczająco aktywna fizycznie. Niepokojąca jest liczba ludzi otyłych, w tym dzieci. Vide: *A healthy city...*, op. cit., s. 5.

177 Gehl J., *Miasta dla ludzi*, op. cit., s. 111.

178 *A healthy city...*, op. cit., s. 7.

179 *STEP 2025 Stadtentwicklungplan Wien*, Wien 2014, s. 49.

1.4.6. Przystosowanie przestrzeni do ruchu pieszego (*walkability*¹⁸⁰)

Nierozerwalnie z ideą zdrowego i aktywnego miasta, ale przede wszystkim miasta tętniącego życiem, wiąże się zagadnienie ruchu pieszego i przyjaznych do tego przestrzeni. Chodzenie, będące sposobem na przemieszczanie się, jest także wstępem lub okazją do wielu innych aktywności¹⁸¹. Przestrzenie sprzyjające pieszemu to miejsca, gdzie może odbywać się osławiony już „balet chodnika”, który zawsze i w każdym miejscu jest inny i niepowtarzalny¹⁸². Możliwość wygodnego i bezpiecznego poruszania się pieszo to przede wszystkim jeden z najistotniejszych elementów dobrze działających i funkcjonujących przestrzeni publicznych miast. Przemieszczanie się pieszo, na rowerze i za pomocą transportu publicznego stanowi podstawową triadę sposobu poruszania się w mieście funkcjonującym godnie z ideą zrównoważonego rozwoju.

Czynniki, które zachęcają ludzi do chodzenia, to: powód (odpowiednia różnorodność i odpowiednio zbalansowane funkcje), bezpieczeństwo (rzeczywiste i postrzegane), komfort chodzenia (przeźródzeń i orientacja), interesująca przestrzeń (taka, w której są inni ludzie, zachęcający do pozostania w niej)¹⁸³. Istotne są także bezpośrednie i odpowiednie powiązania i dystanse między punktami docelowymi¹⁸⁴. Jakość ciągu pieszego ma ogromne znaczenie, bowiem „jeśli komfort jest mały, spacer będzie krótki; jeśli zaś droga jest interesująca, bogata w doznania i komfortowa, piesi zapomną o odległości i będą cieszyć się przeżyciami”¹⁸⁵. Istotna jest tutaj także skala przestrzeni oraz wyposażenie w detal, co związane jest z percepcją człowieka w zależności od prędkości, z jaką się przemieszcza¹⁸⁶. Niezwykle istotna jest także dostępność przestrzeni dla wszystkich użytkowników, szczególnie tych o różnych ograniczeniach. Do takich osób można zaliczyć osoby starsze, niepełnosprawne, dzieci. Coraz częściej poprawa warunków dla pieszego postrzegana jest wręcz jako podstawowe prawo człowieka, odwołując się do problemu dyskryminacji. Duża część społeczeństwa, w tym grupy wymienione powyżej, a także osoby ubogie, których nie stać na zakup samochodu, są wykluczone, ponieważ ich potrzeby spychana się na margines¹⁸⁷.

W Wiedniu, w którym tradycja atrakcyjnych i przyjaznych pieszemu przestrzeni publicznych jest niemalże normą dla działalności urzędników miejskich, dostosowywanie przestrzeni do ruchu pieszego jest jednym z ważniejszych elementów w ramach wspomnianej już, najnowszej

180 Określenie powszechnie używane także w języku polskim.

181 Gehl J., *Miasta dla ludzi*, op. cit., s. 120.

182 Jacobs J., *The death and life...*, op. cit., s. 50.

183 Speck J., *IQC Placemaking Conference: Walkable City*, <<https://www.youtube.com/watch?v=YK1qOyHCm1E>> [dostęp: styczeń 2017].

184 Uznaje się, że odległość 500 m jest odpowiednia do pokonania piechotą. Jest to dystans, który dla większości osób jest akceptowalny, szczególnie dla osób starszych. Przyjazne środowisko mieszkaniowe dla osób starszych powinno zapewniać dostęp do usług podstawowych w odległości właśnie 500 m (przystanek komunikacji publicznej, poczta, sklepy, usługi medyczne etc.), zaś w promieniu 800 m usługi drugorzędne (np. kościół, biblioteka, miejsca rekreacji, przestrzeń otwarta). Vide: Burton E., Mitchell L., *Inclusive urban design. Streets for life*, Elsevier, Oxford 2006, s. 99.

185 Gehl J., *Miasta dla ludzi*, op. cit., s. 121, 127.

186 Problem rozwinięty w podpunkcie 1.3.2.

187 O tym problemie w kontekście dyskryminacji zwraca uwagę Ch. Montgomery na wykładzie wygłoszonym w Małopolskim Ogrodzie Sztuk w Krakowie dn. 14.10.2015. Aspekt ten, jako jeden z kluczowych warunków dla „szczęśliwego miasta”, opisuje w swojej książce: Montgomery Ch., *Miasto Szczęśliwe. Jak zmienić nasze życie, zmieniając nasze miasta*, Wysoki Zamek, Kraków 2015.

strategii dla tego miasta. Rozwijane jest ono jako miasto „krótkich dróg”, co oznacza, że jest przyjazne dla chodzenia pieszo i jazdy na rowerze dla różnych grup społecznych i wiekowych¹⁸⁸. Osiąga się to m.in. poprzez usprawnienie komunikacji publicznej, tworzenie sieci rowerowych, atrakcyjnych i powiązanych ze sobą przestrzeni publicznych, regulacje sygnalizacji świetlnej etc. Bardzo istotne jest stworzenie tzw. *Grünes Rückgrat* („zielony kręgosłup”). Wiedeń jest miastem z dużą ilością terenów zielonych (zajmują one ok. 50% powierzchni terenu) i planowane jest dalsze ich powiększanie. Założeniem jest stworzenie siatki 500 × 500 m, tak, żeby każdy mieszkaniec miasta miał ze swojego miejsca zamieszkania najwyżej 250 m do najbliższej zielonej przestrzeni publicznej. Dąży się także do rozwijania koncepcji mikroprzestrzeni, czyli małych obszarów do wypoczynku, które także przyczyniają się do zwiększenia powierzchni zielonych w mieście¹⁸⁹. Powstające w Wiedniu nowe obszary zabudowy mieszkaniowej także projektowane są w ten sposób, by promować komunikację pieszą i rowerową, czego znakomitym przykładem jest osiedle Kabelwerk¹⁹⁰. Charakteryzują je przyjazne przestrzenie publiczne z ograniczonym ruchem kołowym, lokalizacja parkingów na obrzeżach osiedla oraz dobre powiązanie komunikacją publiczną z pozostałą częścią miasta.

Nie można pominąć także Kopenhagi – jednego z miast, które w XX wieku były pionierami w rozwijaniu przestrzeni dla pieszych i rowerzystów, wprowadzając różnorodne ograniczenia dla komunikacji prywatnej już od lat 60.¹⁹¹.

O znaczeniu przestrzeni przeznaczonych dla pieszych w rozwoju współczesnych miast, a także o świadomości tego problemu, jaką mają mieszkańcy wielu krajów, może świadczyć powodzenie strony internetowej, której celem jest pomiar stopnia dostępności pieszej, w tym także bliskości do różnorodnych usług, zakończony oceną¹⁹². Okazuje się, że wysoka ocena danej dzielnicy może stać się magnesem przyciągającym ludzi. O atrakcyjności tych przestrzeni świadczy także wzrost cen nieruchomości¹⁹³.

Problem rozwoju przestrzeni przyjaznych pieszym jest coraz częściej dostrzegany także w Polsce, gdzie podejmowane są już konkretne działania na rzecz poprawy ich sytuacji¹⁹⁴. Dla osiedli wielokopłtowych jest to szczególne wyzwanie, gdyż ich przestrzenie publiczne często pozostawiają wiele do życzenia pod kątem przyjazności pieszym (dotyczy to braku zróżnicowania funkcji, szczególnie w parterach, orientacji w przestrzeni i atrakcyjności wynikającej ze skali dostosowanej do poruszania się pieszo, chodników zawłaszczanych przez

188 *STEP 2025 Stadtentwicklungsplan Wien*, op. cit., s. 108.

189 *Ibidem*, s. 114, 116.

190 Więcej na stronie: <<http://www.kabelwerk.at/>> [dostęp: styczeń 2017].

191 Przyjęto tam taktykę wprowadzania zmian w sposób powolny, lecz konsekwentny. Pozwoliło to na uniknięcie rewolucji i dało czas na oswojenie się społeczności z nowymi warunkami. Podejmowane działania, np. zamykanie ulic i likwidowanie miejsc parkingowych, dla wielu osób wydawać by się mogły nieracjonalne.

192 Więcej na stronie: <www.walkscore.com> [dostęp: styczeń 2017].

193 Taka sytuacja miała miejsce w Stanach Zjednoczonych, gdzie ocena uzyskana na portalu WalkScore (www.walkscore.com) wpłynęła na wybranie danej przestrzeni na miejsce zamieszkania, a także na wzrost cen nieruchomości położonych w tej okolicy.

194 We Wrocławiu na początku 2015 roku powołany został przez magistrat oficer ds. ruchu pieszego, którego zadaniem jest m.in. poprawa bezpieczeństwa i komfortu użytkowników pieszych. Lublin jest w trakcie realizacji projektu „Miasto dla ludzi. Lubelskie standardy infrastruktury pieszej”, który za cel postawił sobie m.in. zwiększenie wygody i bezpieczeństwa piechurów, ale także działania promocyjne mające na celu zwiększenie świadomości dotyczącej poruszania się pieszo i popularyzacja tej aktywności. Vide: Kubecka M., *Prawo do chodzenia*, „Magazyn Miasta” 2015 nr 1 (9), s. 108–119.

samochody etc.). Działania rewitalizacyjne dają szansę na zmianę tej sytuacji, szczególnie pod kątem kreowania zielonych powiązań zarówno na terenie osiedla, jak i poza nim, włączając w ten sposób osiedle w system przestrzeni publicznych miasta.

1.4.7. Propagowanie i rozwijanie transportu publicznego w miastach

„Krajem rozwiniętym nie jest ten, w którym biedni jeżdżą samochodami, lecz ten, w którym bogaci korzystają z transportu publicznego”¹⁹⁵. Słowa te trafnie oddają współczesne postrzeganie problemu komunikacji publicznej i ukazują związany z nim wyraźny zwrot ku potrzebie nowej organizacji przestrzeni miast i zdecydowanej redukcji transportu samochodowego. Tendencja ta wynika nie tylko z chęci wytyczenia kierunku rozwoju miast, opartego na rozwoju zrównoważonym¹⁹⁶, lecz także z potrzeby naprawy i eliminacji skutków działań w minionym wieku, co związane jest z szerokim upowszechnianiem transportu prywatnego, lansowanego przez modernistyczną ideę miasta. Kilkudziesięcioletnie doświadczenie pokazało, że funkcjonowanie miasta w oparciu o transport prywatny to niezdrowy i niebezpieczny kierunek jego rozwoju¹⁹⁷. Stwierdzenie, że „samochody dają ludziom cudowną wolność i poszerzają ich możliwości, ale zarazem tak drastycznie niszczą środowisko, że po prostu zabijają wszelkie życie społeczne”¹⁹⁸ wydaje się być obecnie mottem przyświecającym wielu działaniom w tym obszarze. Dlatego obecnie miasta wysokorozwinięte dążą do zredukowania transportu indywidualnego na rzecz publicznego, rowerowego czy poruszania się pieszo. Zagadnienie to wiąże się ściśle z poruszonymi wcześniej problemami dotyczącymi przestrzeni dostępnych dla pieszych, powiązaniom zielonym, zdrowemu i aktywnemu miastu etc. Stoi za tym także idea TOD (*Transit Oriented Development*), w której sprawna i obsługująca całe miasto komunikacja publiczna oparta m.in. na kolei miejskiej jest kluczowym elementem. Idea ta promuje także odpowiednio wysoki wskaźnik zabudowy w środku miasta, zapobiegając rozlewaniu się zabudowy na obrzeża, tereny inwestycji w zasięgu przystanków i przede wszystkim łatwy i szybki dostęp do przystanków.

195 Słowa wypowiedziane przez burmistrza Bogoty E. Penalosa, który zainicjował m.in. serię zmian na rzecz poprawy komunikacji w mieście.

196 Transport zrównoważony, oprócz szeregu celów ekonomicznych i ekologicznych, powinien spełniać także cele społeczne, takie jak: „Zagwarantowanie dostępu do usług transportowych dla wszystkich grup społecznych, skoncentrowanie się na potrzebach komunikacyjnych słabszych grup społecznych, dostosowanie systemu transportowego do aktualnych potrzeb społecznych, ochrona słabszych grup społecznych przed niekorzystnymi zmianami w systemach transportowych, zapewnienie udziału społeczeństwa w podejmowaniu decyzji dotyczących rozwoju systemu transportowego”. Gadziński J., *Funkcjonowanie lokalnego systemu transportowego na tle współczesnych procesów urbanizacyjnych w aglomeracji poznańskiej*, [praca doktorska], Poznań 2013, s. 50.

197 Wbrew hasłom futurystów „ryczący samochód” okazuje się nie być „piękniejszym od Nike z Samotraki”. Podobnie proces deaglomeracji, który na początku XX wieku przez wielu oceniany był przychylnie, widząc w nim nadzieję na rozwiązanie problemów rozwijających się cywilizacyjnie miast, nie sprawdził się. Idea *Broadcare City* Franka Lloyd Wrighta w rezultacie doprowadziła do niekontrolowanego rozrostu przedmieść. Wizja nowego stylu życia, w oparciu o mobilność, jaką daje samochód, przedstawiona przez Le Corbusiera w książce *La Ville Radieuse*, także jest obecnie nie do zaakceptowania. Koncepty propagujące miasto oparte na transporcie indywidualnym popierali także Howard, Milutin czy Ohitowicz. Głównymi zaś przeciwnikami rozwoju motoryzacji w stopniu dominującym w przestrzeniach miast byli m.in. Luis Mumford oraz Jane Jacobs.

198 Alexander Ch., *Język wzorców...*, op. cit., s. 64.

W wielu krajach polityka prowadzona na rzecz rozwoju transportu publicznego jest sukcesywnie rozwijana. W przywołanej już strategii Wiednia odbywa się to zgodnie z ideą „80-20”, zawartą w także wspomnianym już, najnowszym *Planie zagospodarowania przestrzennego (STEP 2025)* z roku 2014. Polega ona na obniżeniu do roku 2025 do 20% liczby użytkowników samochodów (stąd nazwa „80-20”)¹⁹⁹. Działania te opierają się także na m.in. na rozwijanej koncepcji transportu multimodalnego i wspomnianej polityce „krótkich dróg”, a także wielu innych działaniach wspierających.

Przywołana wcześniej gęsta sieć zielonych powiązań pieszo-rowerowych w Hamburgu, realizowana pod hasłem *Grünes Netz*, także ma na celu m.in. wyeliminowanie potrzeby korzystania z prywatnego transportu samochodowego. Połączenie systemami zielonymi zarówno centralnych, jak i obrzeżnych terenów miasta, umożliwi poruszanie się i eksplorowanie jego przestrzeni pieszo i na rowerze.

W przypadku polskich osiedli wielokopłtowych, sytuacja skomunikowania ich środkami transportu publicznego z pozostałą częścią miasta przedstawia się na ogół optymistycznie. Mimo iż osiedla powstawały często na obrzeżach, rozwój komunikacji miejskiej na przestrzeni lat sprawił, że obecnie zazwyczaj są one całkiem dobrze powiązane z pozostałymi dzielnicami.

1.4.8. Tożsamość miejsca i identyfikacja z przestrzenią

Na konieczność tworzenia przestrzeni, z którymi mieszkańcy będą się utożsamiać, zwraca uwagę Nowa Karta Ateńska, wskazując, że „emocjonalna więź z otoczeniem i poczucie przynależności do miejsca ma fundamentalne znaczenie dla pomyślnego życia mieszkańców miasta”²⁰⁰. Istotę głębszej potrzeby doświadczania przestrzeni można ująć w następujący sposób: „Przestrzeń, która jest dla wszystkich zwierząt potrzebą biologiczną, dla człowieka jest również potrzebą psychologiczną, społecznym produktem ubocznym, a nawet atrybutem duchowym”²⁰¹. Tymczasem poczucie tożsamości i identyfikacji z przestrzenią w czasach globalizacji wydaje się być zachwiane. Zachwianie to może być dodatkowo wzmagane przez istnienie wspominanych już wcześniej „nie-miejsc” – przestrzeni, z którymi trudno się utożsamiać, są one bowiem do siebie podobne, co wynika z braku pierwiastka tożsamościowego, relacyjnego i historycznego. W przeciwieństwie do miejsc antropologicznych, które tworzą tkankę społeczną, nie-miejsca tworzą jedynie „samotną umowność”²⁰². Dotyczy to najczęściej przestrzeni związanych z transportem, handlem, także rozrywką. Dlatego tęsknota za miejscami autentycznymi, które w jakimś sensie zakorzenione są w historii, gdzie za formą kryje

199 W 2003 roku w Wiedniu przypadało 410 samochodów na 1000 mieszkańców, obecnie – 390. W 1993 roku 40% przemieszczających się osób w tym mieście korzystało z samochodów, w 2012 procent ten zmniejszył się do 27%. Vide: *STEP 2025 Stadtentwicklungsplan Wien*, op. cit., s. 106.

200 *Nowa Karta Ateńska 2003. Wizja miast XXI wieku*, dokument Europejskiej Rady Urbanistów, Lizbona 2003, s. 13.

201 Tuan Y., *Przestrzeń i miejsce*, PIW, Warszawa 1987, s. 80.

202 Augé M., *Nie-miejsca. Wprowadzenie do antropologii hipernowoczesności*, PWN, Warszawa 2011, s. 64.

się głębszy przekaz i treść, doprowadza do sytuacji, że „nie-miejsca coraz bardziej udają miejsca”²⁰³.

Poszanowanie tego, co zostawiły nam poprzednie pokolenia i pamięć o przeszłości to istotny element mający wpływ na tożsamość miejsca: „niszczenie walorów lub utrata wartościowych układów przestrzennych uformowanych historycznie; to, co ocalało z przeszłości, będąc naszym wspólnym materialnym dziedzictwem kulturowym, jest nie tylko świadectwem, bezpośrednim przekazem dorobku poprzednich pokoleń, lecz również niezbędną dla naszej psychiki przestrzenną enklawą przyszłości (...)”²⁰⁴.

Silna potrzeba wytworzenia głębszych relacji w dialogu człowiek–przestrzeń sprawia, że kwestie te są mocno dostrzegane i brane pod uwagę podczas działań planistyczno-projektowych. Świadczy o tym szereg dobrych przykładów realizacji, zarówno tych, które dotyczą założeń nowopowstałych, jak i tych rewitalizowanych, które otrzymują „nowe życie”.

Przykład wiedeńskich Gasometrów²⁰⁵, które zostały zaadaptowane głównie na przestrzenie mieszkalne, świadczy o dużym szacunku do przeszłości, ale jednocześnie o kreatywnej interpretacji tego, co już było i poszukiwaniu nowych form i znaczeń.

Założenia o większej skali dotyczą często terenów przemysłowych, które z racji utracenia swojej pierwotnej funkcji zyskują nową jakość. Przykładem mogą być dublińskie doki, które od końca XX wieku są przekształcane, zachowując przy tym trzy główne imperatywy witruwiańskie, tj. trwałość, piękno i użyteczność, interpretowane na nowy sposób. Utrzymanie tożsamości miejsca, które jest jednym z kluczowych elementów strategii projektowej, postrzegać można jako witruwiańskie firmitas (trwałość). Zmienia się utilitas, gdyż użyteczność dostosowana jest do współczesnych potrzeb i wymagań. Przywrócenie równowagi i uzyskanie harmonii, które w czasach industrialnych były dalekie od priorytetów, to venustas²⁰⁶.

Drogą do poszukiwań tożsamości mogą być także osiedla tematyczne. Jednym z nich jest wiedeński zespół mieszkaniowy Autofreie Mustersiedlung, gdzie wiodącą ideą było stworzenie osiedla bez aut – środowiska zamieszkania pozbawionego transportu prywatnego²⁰⁷.

W przypadku osiedli wielkopłytowych tożsamość jest zagadnieniem szczególnie newralgicznym. Wiąże się z negatywnym wizerunkiem, który „przyległ” do tego typu struktur i zaklęty jest w powszechnie używanym określeniu „blokowisko”. Zachodzi jednak pewna zmiana; coraz bardziej zauważalny jest trend, jakim jest, kolokwialnie ujmując – moda na blokowiska. Są one również coraz częstszym obiektem zainteresowań różnych grup społecznych, w wielu przypadkach spoza środowiska *stricte* naukowego. Znakomitym przykładem jest internetowa

203 Ibidem, s. XII; [cyt. za:] Smagacz M., *Miejsca i nie-miejsca. Strategie Oswajania*, „Autoportret. Pismo o dobrej przestrzeni” 2008, nr 2, s. 11.

204 Franta A., *Reżyseria przestrzeni...*, op. cit., s. 15.

205 Więcej na stronie: <<http://www.wiener-gasometer.at>> [dostęp: styczeń 2017].

206 Szczerek E., *Witruwiuszowska triada vs. dublińskie docklands*, „Czasopismo Techniczne” 2009, R. 106, 1-A, z. 7, Wydawnictwo PK, s. 519.

207 Giecwicz J., *Konserwatywna awangarda. Wiedeńska polityka mieszkaniowa 1920–2005*, Wydawnictwo PW, Warszawa 2008, s. 94.

gra *Keleti blokk bloki*, która „zaprzecza popularnemu przekonaniu, jakoby bloki mieszkalne wyglądały tak samo od Berlina po Władywostok”²⁰⁸.

Rewitalizacja osiedli wielokopłytowych oparta na wydobywaniu ich potencjału i dążąca do uzyskania przestrzeni komplementarnych ma szansę na stworzenie wartościowego środowiska mieszkaniowego i tym samym wykreowania jego nowego, pozytywnego wizerunku. Cechy charakterystyczne osiedli mogą stać się identyfikatorami wzmacniającymi ten wizerunek.

1.4.9. Społeczny wymiar kształtowania środowiska mieszkaniowego

Świadome planowanie miast XXI wieku, szczególnie w krajach wysokorozwiniętych, uwzględnia szeroką tematykę spraw społecznych. Kwestie społeczne, ze szczególnym naciskiem na relacje z naturą, propaguje ważny dokument Agenda 21. Jego głównym przesłaniem jest dążenie do zrównoważonego środowiska, życia w harmonii z naturą oraz zrównoważenia przestrzeni społecznej.

Wiedza na temat relacji między przestrzenią i formą miasta a zachowaniem ludzkim, a także złożoności potrzeb ludzkich jest coraz większa i stale rozwijana. Jest ona efektem obszernych studiów, badań, ale też doświadczenia. Rozwój dziedziny psychologii środowiskowej, która dostarcza wielu istotnych informacji na temat relacji człowiek–przestrzeń, także umożliwia bardziej świadome projektowanie, uwzględniające pierwiastek ludzki. Dzięki temu wyraźnie odchodzi się od sytuacji, kiedy to „teorie i ideologie zaczęły wypierać tradycję jako podstawę działań”²⁰⁹, a projektant narzucał swoją wolę i wizję, jak często miało to miejsce w XX wieku²¹⁰. Wizje radzieckich projektantów i teoretyków²¹¹, ale także podejście modernistyczne²¹² zaczęły stopniowo ustępować myśleniu dostrzegającemu potrzebę zaangażowania mieszkańców

208 Gra polega na odgadywaniu, z jakiego kraju pochodzi przedstawiane na zdjęciu osiedle (zdjęcia bloków publikowane są przez uczestników gry na jednym z portali społecznościowych i najczęściej pochodzą ze strony www.google.maps.com). Odpowiedź wymaga uzasadnienia, polegającego na podaniu charakterystycznych cech, świadczących o pochodzeniu danego osiedla; więcej w: Nowicka M., *Keleti blokk blok*, „Ha!art. Postdyscyplinarny Magazyn o Kulturze Współczesnej” 2014, nr 48, s. 139–144.

209 Gehl J., *Miasta dla ludzi*, op. cit., s. X. Autor podkreśla, że na jego poglądy w tym zakresie nie bez znaczenia był wpływ jego żony, psycholożki. To ona zwróciła jego uwagę na aspekt społeczny w projektowaniu, co pozwoliło mu na przełamywanie myślenia o mieście w duchu modernistycznym.

210 Paszkowski uważa wręcz wiek XX za wiek dyktatur i urbanistyki, która usiłowała kształtować społeczeństwo metodami inżynierii społecznej, czyli sterowania rozwojem społecznym (kształtowanie postaw społecznych) poprzez odpowiednie kształtowanie przestrzeni i tworzenie warunków bytowania. Vide: Paszkowski Z., *Miasto idealne...*, op. cit., s. 182.

„Czołowi przedstawiciele modernizmu głosili konieczność świadomego stosowania urbanistyki jako narzędzia kształtującego nowy porządek społeczny”. Dlatego, jak pisze Paszkowski, szczególnie szkodliwie stosowano to w krajach bloku sowieckiego, gdzie analizy zachowań społecznych zostały wykorzystane, zamiast ku kreowaniu dobra społecznego, jako narzędzie politycznego podporządkowania społeczeństwa, pod hasłem „wyzwolonych mas społecznych”. Vide: ibidem, s. 182.

211 Wydaje się, że ekstremum w tej kwestii osiągnięto w radzieckich wizjach przedstawiających koncepcje domów-komun i miast-komun, w których sprowadzono potrzeby człowieka niemalże do potrzeb biologicznych. Idee, które propagowali twórcy tych wizji, to m.in.: zniesienie własności prywatnej, zbiorowe żywienie, wspólne korzystanie z rozrywek. Jednym z najbardziej radykalnych projektantów był Kuźmin, który postulował podział mieszkańców na grupy wiekowe.

212 Zarzuca się modernistom zredukowanie potrzeb człowieka do podstawowych funkcji. Zdjęcie zamieszczone w wydanej w 1935 roku książce *Le ville radieuse* – przedstawiające dłoń Le Corbusiera powtarzającego gest Stwórcy znany z sykstyńskiego fresku Michała Anioła – urosło niemalże do rangi ikony.

w proces projektowania, na początku reprezentowanemu przez młodsze pokolenie modernistów²¹³, a następnie w wizji postmodernistów²¹⁴.

W XXI wieku partycypacja społeczna to jeden z podstawowych elementów planowania i projektowania przestrzeni. Uwzględnienie głosu społeczeństwa ma na celu zrozumienie potrzeb mieszkańców, a także sprawienie, by jako osoby biorące do pewnego stopnia udział w tworzeniu przestrzeni mogły czuć się z nią tożsame. Coraz bardziej uwzględniane są różnorodne potrzeby konkretnych grup ludzi, np. osób starszych. W 2007 roku wydany został przez Światową Organizację Zdrowia *Przewodnik po miastach przyjaznych starzeniu*²¹⁵, według którego należy dążyć do zapewnienia komfortu seniorom w następujących obszarach: mieszkalnictwa, przestrzeni publicznych i architektury, transportu, partycypacji obywatelskiej, szacunku i integracji społecznej, zatrudnienia, komunikacji i informacji, a także wsparcia wspólnotowego i służby zdrowia. Wiąże się to m.in. z koniecznością kształtowania odpowiedniego środowiska mieszkaniowego, atrakcyjnych i łatwo dostępnych terenów zielonych, koncentrowaniu usług blisko miejsca zamieszkania, tworzenia niezawodnego transportu miejskiego, tworzenia placówek oraz organizowania wydarzeń mających na celu integrację osób starszych oraz uchronienie ich przed izolowaniem się. Miasto przyjazne seniorom to także promowanie idei tzw. aktywnego starzenia się – czyli koncepcji mającej na celu utrzymanie jak najdłuższej produktywności osób w starszym wieku, przy jednoczesnej optymalizacji sposobów dbania o zdrowie i poprawy jakości życia.

Od 2010 roku funkcjonuje Globalna Sieć Miast i Gmin Przyjaznych Starzeniu²¹⁶ (*The WHO Global Network of Age-friendly Cities and Communities*), powstała w ramach działalności *World Health Organisation* (WHO). Jej celem jest wspólne rozwijanie programów prowiekowych oraz wymiana informacji i doświadczeń w tworzeniu środowisk przyjaznych ludziom starszym. Przyłączenie się do sieci miast czy gmin wiąże się z podjęciem przez nie wyzwania, jakim jest rozwój i wdrażanie strategii i polityki prosenioralnej, przy wsparciu doświadczonych partnerów.

Tworzenie miast przyjaznych ich mieszkańcom, zarówno tym najstarszym, jak i najmłodszym, promuje organizacja „8-80 Cities”²¹⁷. Jej wizja i działalność opiera się na następującym stwierdzeniu: jeśli przestrzenie publiczne miast będą dobre dla ośmiolatka i osiemdziesięciolatka, to znaczy, że będą dobre dla wszystkich.

W krajach znajdujących się w po wschodniej stronie żelaznej kurtyny okres powstawania osiedli mieszkaniowych to czas, gdy głos społeczeństwa nie był brany pod uwagę; „praktycznie w każdym aspekcie rzeczywistości decydowała *omnipotentis* partia”²¹⁸. Działania

213 Taką postawę prezentowali m.in. Humaniści, np. Team 10. Przeciwwstawiali się oni funkcjonalizmowi Karty Ateńskiej – poszukiwali przestrzeni wartościowych dla człowieka. Głosili: „Jesteśmy przekonani, że potrafimy zbudować hierarchię związków międzyludzkich, które zastąpią funkcjonalną hierarchię Karty Ateńskiej”. *Team 10 Primer*, op. cit.; [cyt. za:] Palej A., *Współczesna problematyka przestrzenna...*, op. cit., s. 76. Propagowali oni także zaangażowanie i udział mieszkańców w projektowaniu, czyli to, co dziś jest powszechnie znane jako partycypacja społeczna. Podobne podejście, przeciwstawiające się ideom modernistów, propagował także wiedeński malarz, grafik i aktywista F. Hunderwasser. Środowisko wiedeńskie, oparte na szkole O. Wagnera i C. Site, dalekie było od podążania za nurtami modernistycznymi.

214 Co wyraża następujące stwierdzenie Charlesa Moore’a: „zaczęliśmy [architekturę] słuchać ludzi i zapoznawać się z tym, co oni uważają za dobre”. Ciarkowski B., *Postmodernizm a prefabrykacja...*, op. cit., s. 378.

215 *Global age-friendly cities: a guide*, World Health Organization, Geneva 2007.

216 Więcej informacji: <<https://extranet.who.int/agefriendlyworld/>> [dostęp: styczeń 2017].

217 Więcej informacji: <<http://www.880cities.org>> [dostęp: styczeń 2017].

218 Ciarkowski B., *Postmodernizm a prefabrykacja...*, op. cit., s. 378.

rewitalizacyjne osiedli mogą być szansą na wysłuchanie potrzeb i opinii mieszkańców, przez co mogliby oni poczuć się bardziej odpowiedzialni za środowisko mieszkaniowe, w którym funkcjonują. Do takiego podejścia może skłaniać następująca myśl: „Miasta mają możliwość dać coś każdemu tylko wtedy, gdy są tworzone przez każdego”²¹⁹.

219 „Cities have the capability of providing something for everybody, only because, and only when, they are created by everybody.” — Jacobs J., *The death and life...*, op. cit., s. 238.

ROZDZIAŁ 2.

Efekty rewitalizacji osiedli wielkopłytowych – doświadczenia niemieckie

„Z obszaru mieszkaniowego do dzielnicy miasta”¹

Jedno z założeń przyświecających działaniom rewitalizacyjnym w osiedlach wielkopłytowych w Schwerin

„Razem jesteśmy miastem”²

Motto wyznaczające kierunek działań rewitalizacyjnych osiedla Südstadt w Leinefelde, powstałe w ramach przygotowań do Expo 2000

Oba cytaty oddają istotę działań rewitalizacyjnych w osiedlach wielkopłytowych w Niemczech, komplementarnie ujmując problem w dwóch skalach: osiedla i miasta. Pierwsze stwierdzenie dotyczy bezpośrednio struktury osiedlowej, ukazując w pewnym sensie jej ułomność, ale i potrzebę oraz możliwość przemiany w pełnowartościową dzielnicę miasta. Druga myśl jest dopełnieniem pierwszej, gdyż osadza ją w kontekście całego organizmu miejskiego. Dlatego myśl „razem jesteśmy miastem” to znakomicie oddana idea dążenia do komplementarności dwóch różnych struktur zabudowy w mieście. W tym przypadku odnosi się konkretnie do miasta, które łączy w sobie walory historyczne z zachowanym układem starego miasta oraz silną tożsamością industrialną. Świadczy o dojrzałej akceptacji „niełatwej” spuścizny przemysłowej, której osiedle wielkopłytowe jest kluczowym elementem, oraz dążenie do harmonijnego zintegrowania jej z resztą miasta.

1 *Vom Wohngebiet zum Stadtteil*, [w:] *Stadtteile im Wandel*, Biuro Planowania Miasta, Schwerin 2002, s. 15.

2 „Together, We are a Town”. Kil W., *The Marvel of Leinefelde*, Leinefelde 2008, s. 101.

2.1. Założenia doboru materiału badawczego i jego charakterystyka

2.1.1. Kryteria doboru materiału badawczego

Dla analizy procesów rewitalizacji wielkopłytowych osiedli mieszkaniowych w Niemczech jako główne kryteria doboru materiału badawczego przyjęto:

- lokalizację,
- czas powstawania,
- technologię,
- fakt poddania procesom rewitalizacji.

Materiał badawczy stanowią wielkopłytowe osiedla mieszkaniowe budowane w Niemczech od lat 60. do początku lat 90. XX wieku, które objęte zostały procesem rewitalizacji.

Przyjęto zasadę, że do badań wybrane zostaną osiedla, w których proces rewitalizacji trwa przynajmniej od kilku lat, co pozwala na przyjrzenie się częściowym, lub całościowym, efektom podejmowanych działań. Przyjęto również, że osiedla będą dobrane z uwzględnieniem:

- wielkości osiedla,
- cech charakterystycznych wynikających z położenia osiedla,
- układu urbanistycznego oraz gabarytów zabudowy wielkopłykowej,
- kwestii społecznych i popytu na mieszkania związanego z kurczeniem się lub rozwojem miasta.

W każdym z powyższych uwarunkowań dokonano niezbędnego dla gruntownej analizy zróżnicowania.

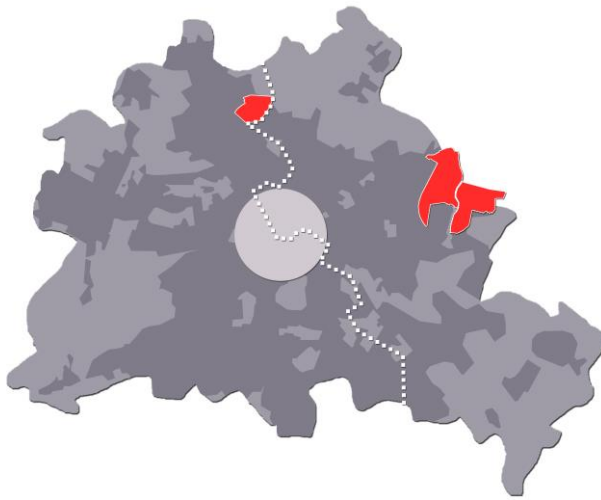
- Wielkość osiedla:
 - osiedla powyżej 60 tys. mieszkańców: Marzahn (Berlin), Hellersdorf (Berlin), Grünau (Lipsk),
 - osiedla od 30 tys. do 60. tys. mieszkańców: Neustadt (Hoyerswerda), Märkisches Viertel (Berlin), Sachsendorf-Madlow (Cottbus),
 - osiedla do 30 tys. mieszkańców: Südstadt (Leinefelde), Neu Zippendorf (Schwerin).

Zauważono pewną zależność – im mniejsze miasto, tym procentowa ilość zabudowy wielkopłytywowej jest większa.

- Cechy charakterystyczne wynikające z położenia osiedla:
 - bezpośrednio sąsiedztwo z centrum miasta: Südstadt (Leinefelde), Neustadt (Hoyerswerda),
 - położenie na obrzeżu miasta – osiedle tworzy krawędź miasta: Marzahn (Berlin), Hellersdorf (Berlin), Südstadt (Leinefelde), Neustadt (Hoyerswerda), Neu Zippendorf (Schwerin), Grünau (Lipsk), Sachsendorf-Madlow (Cottbus).
 - sąsiedztwo z terenami rekreacyjnymi i o szczególnym potencjale: wszystkie osiedla sąsiadują z terenami zielonymi o szczególnym potencjale; osiedle Neu Zippendorf (Schwerin) oraz Grünau (Lipsk) znajduje się w niedalekim sąsiedztwie jeziora.
- Różnorodność układów urbanistycznych oraz gabarytów zabudowy wielkopłytywowej:
 - zabudowa z dominacją bloków powyżej 10 kondygnacji: Marzahn (Berlin), Märkisches Viertel (Berlin),
 - zabudowa z dominacją obiektów 5-kondygnacyjnych: Hellersdorf (Berlin), Südstadt (Leinefelde),
 - zabudowa nawiązująca do układu kwartałowego/ blokowego: Hellersdorf (Berlin).
- Zróżnicowane zapotrzebowanie na liczbę mieszkań:
 - odpływ ludności z osiedli wielkopłytywych w kurczących się miastach: Leinefelde, Cottbus, Lipsk, Schwerin, Hoyerswerda,
 - odpływ ludności z osiedli wielkopłytywych w rozwijających się miastach: Berlin.

Zgodnie z powyższym materiał badawczy stanowią osiedla:

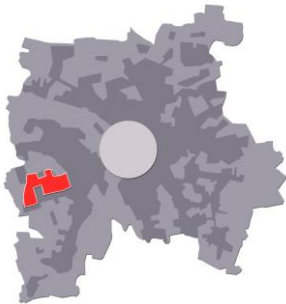
- Marzahn (Berlin)
- Hellersdorf (Berlin)
- Märkisches Viertel (Berlin)
- Grünau (Lipsk)
- Sachsendorf-Madlow (Cottbus)
- Neu Zippendorf (Schwerin)
- Neustadt (Hoyerswerda)
- Südstadt (Leinefelde)



2.1.2. Osiedle Marzahn / Berlin /

2.1.3. Osiedle Hellersdorf / Berlin /

2.1.4. Osiedle Märkisches Viertel / Berlin /



2.1.5. Osiedle Grünau / Lipsk /



2.1.6. Osiedle Sachsendorf-Madlow / Cottbus /



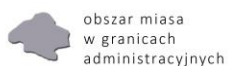
2.1.7. Osiedle Neu Zippendorf / Schwerin /



2.1.8. Osiedle Neustadt / Hoyerswerda /



2.1.9. Osiedle Südstadt / Leinefelde /



obszar miasta
w granicach
administracyjnych



obszar zabudowany



centrum miasta

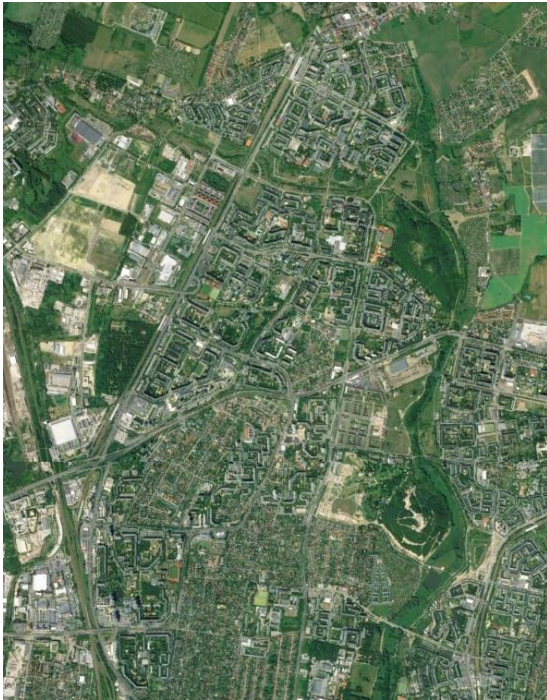


obszar osiedla



dawny przebieg
Muru Berlińskiego

2.1.2. Osiedle Marzahn / Berlin (były Berlin Wschodni)



Google earth



Okres powstania /	1977-1989
Powierzchnia /	ok 900 ha
Liczba mieszkańców w 1987 /	ok 172 500
Liczba mieszkańców w 2015 /	ok 108 000
Liczba mieszkań wybudowanych /	ok 58 500
Liczba mieszkań po zredukowaniu w 2009 /	ok 54 000
Pustostany po 1989 /	przeciętnie 15% (w niektórych blokach do 30%)
Technologia wielokopłytowa /	WBS-70, QP 71-10, WHH 18/21
Odległość od centrum miasta /	ok 20 km
Rodzaj obsługi komunikacji masowej /	autobus, kolej naziemna (S-Bahn), kolej podziemna (U-Bahn), tramwaj
Rok podjęcia działań rewitalizacyjnych /	1991

Położenie: Osiedle położone jest na obrzeżach miasta w jego części wschodniej. W 2001 roku Marzahn został połączony administracyjnie z sąsiadującą dzielnicą Hellersdorf. Od zachodu ograniczone jest drogą szybkiego ruchu oraz linią kolei miejskiej. Od północy domami jednorodzinnymi oraz terenami zielonymi, od wschodu sąsiaduje z Osiedlem Hellersdorf oraz terenami zielonymi, od południa z zabudową jednorodziną.

Rodzaj zabudowy i układ urbanistyczny: Najwięcej mieszkań (ok. 40%), zostało ulokowanych w budynkach 11-piętrowych, 20% stanowią bloki 18-25-kondygnacyjne i 20% bloki 5-i -6-kondygnacyjne. Wielokondygnacyjne bloki mieszkaniowe tworzą prostą lub zakrzywioną linię zabudowy. Najczęściej zgrupowane są wokół półotwartych dziedzińców tworząc układ meandrowy.

Cechy charakterystyczne: Osiedle zlokalizowane jest w sąsiedztwie rozległych zielonych terenów rekreacyjnych oraz innego, nieco młodszego, osiedla wielokopłytowego. Na terenie osiedla znajdują się pozostałości dawnej wsi. Od strony północno-wschodniej tworzy krawędź miasta.

Chronologia ważniejszych faktów związanych z rewitalizacją osiedla

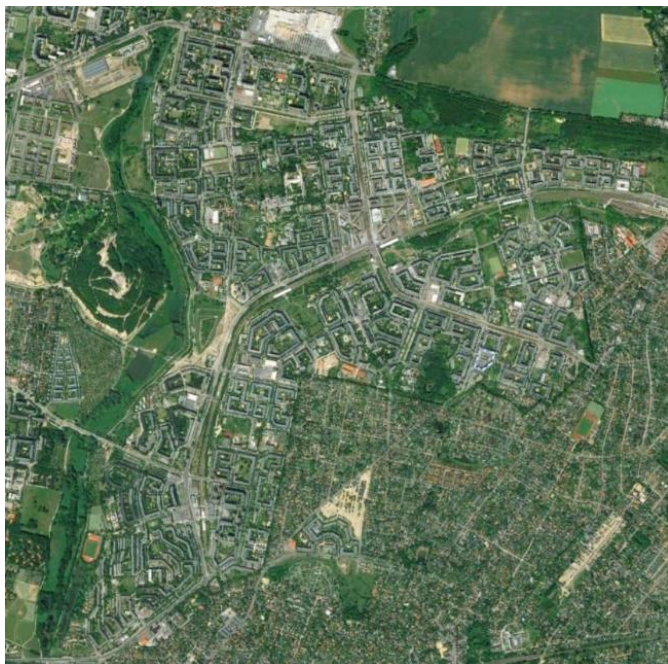
1991	Podjęcie przez Senat Berlina oraz władz osiedla Marzahn decyzji o jego rewitalizacji.
1991	Powstanie Platformy Marzahn – instytucji pełniącej roli pośrednika i koordynatora różnych uczestników działań związanych z rewitalizacją – urzędów, inwestorów, właścicieli, architektów etc.
1999	Objęcie fragmentu osiedla – Marzahn Nord-West programem <i>Quartiersmanagement</i> w ramach strategii <i>Soziale Stadt</i> – mającej na celu wspieranie lokalnej społeczności i podnoszenie jakości życia. W 1999r. reagując na zdiagnozowane w niektórych częściach miasta poważne problemy społeczne, w tym segregację społeczną, Senat Berlina podjął decyzję o objęciu tych obszarów programem <i>Quartiersmanagement</i> w celu ich ustabilizowania. Program powstał w ramach strategii <i>Strategie Soziale Stadt (District with Special Development Needs – The Socially Integrative City)</i> zainicjowanej w 1999r. z ramienia Rządu Federalnego Niemiec oraz Rządów Krajów Związkowych.
2002	Pierwsza zintegrowana koncepcja rozwoju miasta dla obszaru Marzahn i Hellersdorf (<i>Integriertes Entwicklungs- und Handlungskonzeptes für die Großsiedlungen Marzahn und Hellersdorf, IEHK 02</i>).
2002	Objęcie osiedla programem restrukturyzacji <i>Przebudowa Miast – Wschód (Stadtumbau Ost)</i> .
2003-2005	Przebudowa wielokopłytowych obiektów tworząc sztandarowy projekt „Ahrensfeder Terrassen”.
2005	Objęcie kolejnego fragmentu osiedla Marzahn – Mehrower Allee – programem <i>Quartiersmanagement</i> w ramach strategii <i>Soziale Stadt</i> .
2007	Aktualizacja zintegrowanej koncepcji rozwoju miasta dla obszaru Marzahn i Hellersdorf (<i>Integrierte Stadtteilentwicklungskonzept INSEK 07</i>).
2008	Włączenie głównego centrum osiedla – Marzahner Promenade do federalnego programu „Aktywne Centra Miejskie” (<i>Aktive Stadt- und Ortsteilzentren</i>) oraz programu „ <i>Active Zentren</i> ” powstałego z ramienia Senatu ds. Rozwoju Miasta.
2010-2012	Budowa „Kiez Park” w miejsce wyburzonej szkoły.
2010-2013	Inicjatywa „ <i>Actionraums Plus</i> ” mająca na celu poprawę sytuacji społecznej i przestrzennej pięciu wybranych części Berlina, w tym osiedli Marzahn oraz Hellersdorf. Decyzja o podjęciu inicjatywy była reakcją na wyniki monitoringu w latach 2008-2011, który wskazał obszary o występujących problemach społecznych oraz niskim wskaźniku rozwoju.
2011	Aktualizacja zintegrowanej koncepcji rozwoju miasta dla obszaru Marzahn-Hellersdorf (<i>Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept, INSEK 2011/12</i>).
2013	Koncepcja rozwoju rynku mieszkaniowego Marzahn-Hellersdorf 2020 (<i>Wohnungsmarkt entwicklungskonzept Marzahn-Hellersdorf 2020</i>).
2013	Koncepcja handlu detalicznego i centrów 2013 dla obszaru Marzahn-Hellersdorf (<i>Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013</i>).
2014	Koncepcja rozwoju osiedli Marzahn-Hellersdorf „ <i>Green and Technology</i> ” w ramach strategii miasta <i>Die Transformationsräume für 2030</i> .
2015	Koncepcja rozwoju infrastruktury społecznej w osiedlu Marzahn-Hellersdorf 2020/2030 (<i>Soziale Infrastruktur für Berlin Marzahn-Hellersdorf 2020/2030</i>).

Programy federalne: Miasto socjalne (*Soziale Stadt*) w Marzahn-Nord od 1999, w Mehrower Allee od 2005 / *Przebudowa miast – Wschód (Stadtumbau Ost)* od 2002 / *Aktive Stadt- und Ortsteilzentren* od 2008.

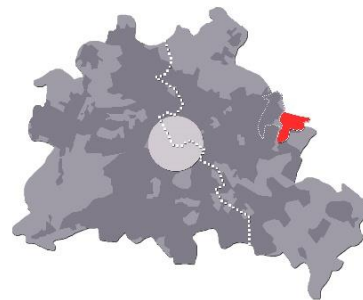
Programy wspierające: Konjunkturprogramm I i II / Europäische Fonds für Regionale Entwicklung EFRE / *Städtebauliche Entwicklung großer Neubaugebiete* (1990 – 1996).



2.1.3. Osiedle Hellersdorf / Berlin (były Berlin Wschodni)



Google earth



Okres powstania /	1985-1992
Powierzchnia /	ok 815 ha
Liczba mieszkańców w 1990 /	ok 120 000
Liczba mieszkańców w 2015 /	ok 79 000
Liczba mieszkań wybudowanych /	ok 43 000
Pustostany po 1989 /	przeciętnie 15%
Technologia wielkopłytowa /	głównie WBS
Odległość od centrum miasta /	ok 20 km
Rodzaj obsługi komunikacji masowej /	autobus, kolej naziemna (S-Bahn), kolej podziemna (U-Bahn), tramwaj
Rok podjęcia działań rewitalizacyjnych /	1991

Położenie: Osiedle położone jest na obrzeżach miasta w jego części wschodniej. Od roku 2001 roku razem z Marzahn stanowią jedną dzielnicę administracyjną.

Od wschodu sąsiaduje z osiedlem Marzahn (w części północnej) oraz z otwartymi terenami zielonymi (w części południowej), należącymi do jednych z głównych zielonych korytarzy miasta. Osiedle od północy sąsiaduje z terenami zielonymi i terenami rolnymi, od południa z zabudową jednorodzienną.

Rodzaj zabudowy i układ urbanistyczny: Dominująca zabudowa to bloki 5- i 6- kondygnacyjne, sporadycznie występują obiekty 11- i 12- kondygnacyjne. Zabudowa osiedla ma charakter kwartałowy, z dziedzińcami o różnej wielkości. Układ taki powstał zgodnie z pierwotną koncepcją projektową, zgodnie z którą osiedle miało stanowić samodzielne „nowe miasto” z mniejszymi, niezależnymi strukturami w formie modernistycznych jednostek sąsiedzkich i zabudową zbliżoną do klasycznej tkanki miejskiej.

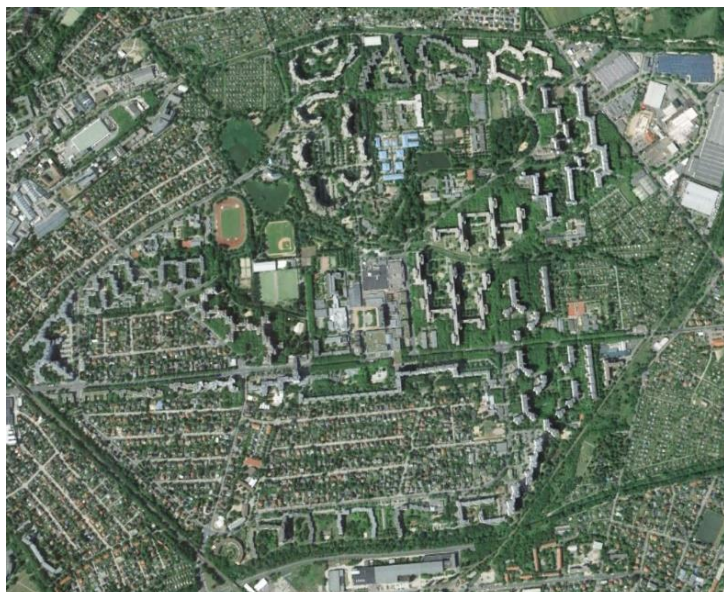
Cechy charakterystyczne: Osiedle położone w sąsiedztwie rozległych zielonych terenów rekreacyjnych oraz o charakterze wiejskim. Zasoby terenów zielonych stanowią ok. 15% powierzchni dzielnicy. Osiedle sąsiaduje z innym osiedlem wielkopłytowym i tworzy krawędź miasta od strony północnej.

Chronologia ważniejszych faktów związanych z rewitalizacją osiedla

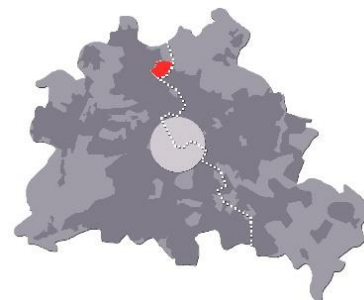
1991	Podjęcie pierwszych działań mających na celu poprawę środowiska mieszkaniowego.
1992-1994	Osiedle jako przedmiot modelowego projektu Experimental Housing and Urban Development.
1992-1995	Budowa Helle-Mitte jako nowego centrum osiedla Hellersdorf.
1993-1995	Prace nad planem ramowym dla osiedla.
1993	Rozpoczęcie rozległych i kompleksowych działań modernizacyjnych.
1997	Rozpoczęcie realizacji ekologicznego pilotażowego projektu kwartału „Kienberg”.
2001-2003	Przebudowa kwartału „Rotes Viertel”.
2002	Pierwsza zintegrowana koncepcja rozwoju miasta dla obszaru Marzahn i Hellersdorf (<i>Integriertes Entwicklungs- und Handlungskonzeptes für die Großsiedlungen Marzahn und Hellersdorf, IEHK 02</i>).
2002	Objęcie osiedla programem restrukturyzacji Przebudowa Miast – Wschód (<i>Stadtumbau Ost</i>).
2004-2006	Projekt oraz realizacja głównej przestrzeni publicznej „Żółtego Kwartału” (<i>Gelbes Viertel</i>).
2005	Objęcie fragmentu osiedla Hellersdorf – Hellersdorfer Promenade – programem <i>Quartiersmanagement</i> w ramach strategii <i>Soziale Stadt</i> .
2007	Aktualizacja zintegrowanej koncepcji rozwoju miasta dla obszaru Marzahn i Hellersdorf (<i>Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept, INSEK 07</i>).
2010-2013	Inicjatywa „Actionraums Plus” mająca na celu poprawę sytuacji społecznej i przestrzennej pięciu wybranych części Berlina, w tym osiedli Marzahn oraz Hellersdorf. Decyzja o podjęciu inicjatywy była reakcją na wyniki monitoringu w latach 2008-2011, który wskazał obszary o występujących problemach społecznych oraz niskim wskaźniku rozwoju.
2011	Aktualizacja zintegrowanej koncepcji rozwoju miasta dla obszaru Marzahn-Hellersdorf (<i>Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept, INSEK 2011/12</i>).
2013	Koncepcja rozwoju rynku mieszkaniowego Marzahn-Hellersdorf 2020 (<i>Wohnungsmarkt entwicklungskonzept Marzahn-Hellersdorf 2020</i>).
2013	Koncepcja handlu detalicznego i centrów 2013 dla obszaru Marzahn-Hellersdorf (<i>Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013</i>).
2014	Koncepcja rozwoju osiedli Marzahn-Hellersdorf „Green and Technology” w ramach strategii miasta <i>Die Transformationsräume für 2030</i> .
2015	Koncepcja rozwoju infrastruktury społecznej w osiedlu Marzahn-Hellersdorf 2020/2030 (<i>Soziale Infrastruktur für Berlin Marzahn-Hellersdorf 2020/2030</i>).

Programy federalne: Miasto-socjalne (*Soziale Stadt*) od 1999 / Przebudowa miast – Wschód (*Stadtumbau Ost*) od 2002.

Programy wspierające: *Quartiersmanagement* (w ramach programu *Soziale Stadt*).



Google earth



Okres powstania /	1963-1975
Powierzchnia /	ok 320 ha
Liczba mieszkańców przed 1989 /	ok 38 000
Liczba mieszkań w 2013 /	ok 34 700
Liczba mieszkań wybudowanych /	ok 16 400
Liczba pustostanów w połowie lat 80./	ok 10%
Liczba pustostanów w 2005 /	mniej niż 1%
Odległość od centrum miasta /	ok 15 km
Rodzaj obsługi komunikacji masowej /	autobus, kolej naziemna (S-Bahn), kolej podziemna (U-Bahn)
Rok podjęcia działań rewitalizacyjnych/	I etap: lata 80., II etap: 2009

Położenie: Osiedle położone jest na obrzeżach miasta w jego północnej części, przy dawnej granicy z byłym Berlinem Wschodnim.

Rodzaj zabudowy oraz układ urbanistyczny: W osiedlu dominują obiekty wysokie do 18 kondygnacji. Bloki mieszkalne tworzą najczęściej układ meandrowy, formując półotwarte, rozległe zielone dziedzińce. Charakterystyczne jest zróżnicowanie brył poprzez wysunięte i wsunięte fragmenty elewacji oraz różne wysokości w obrębie jednego bloku mieszkalnego. Było to zgodne z założeniem projektowym, według którego zabudowa miała być przeciwieństwem typowych monotonnych bloków wielkopłytowych o prostej linearnej formie.

Cechy charakterystyczne: Osiedle położone jest przy dawnym przebiegu „muru berlińskiego”. Cechą charakterystyczną jest także duża ilość zieleni oraz bezpośrednie sąsiedztwo rozległych obszarów zabudowy jednorodzinnej.

Chronologia ważniejszych faktów związanych z rewitalizacją osiedla

Lata 80.	Podjęcie pierwszych działań rewitalizacyjnych osiedla, które uwzględniały: <ul style="list-style-type: none"> - stworzenie dogodnego połączenia z miastem poprzez wybudowanie kolei naziemnej i podziemnej, usprawnienie komunikacji autobusowej, - uspokojenie ruchu, lepsza organizacja komunikacji kołowej, - wprowadzenie atrakcyjnej komunikacji pieszej i rowerowej, - zagospodarowanie terenów zielonych, parków, skwerów, - stworzenie nowych centrów – miejsc publicznych, - modernizacja obiektów.
2008	Rozpoczęcie kompleksowych działań modernizacyjnych obiektów.
2009	Wyznaczenie terenu osiedla jako obszaru przeznaczonego do rewitalizacji i objęcie go programem restrukturyzacji „Przebudowa Miast – Wschód” (<i>Stadtumbau West</i>).
2009	Zintegrowana koncepcja rozwoju miasta dla obszaru Märkisches Viertel (<i>Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept für den Stadtumbau im Märkischen Viertel, INSEK</i>), w której m.in. zdefiniowano cztery główne priorytety jako strategię przestrzennej interwencji: 1– ożywienie centrum dzielnicy –Märkisches Zentrum, 2 – ukształtowania terenów wokół zbiornika wodnego Mittelfeld, 3 – stworzenie przestrzeni sportowej, 4 – rozwój zielonego systemu osiedla oraz zwiększenie terenów biologicznie czynnych.
2009	Rozpoczęcie działań rewitalizacyjnych w zakresie restrukturyzacji i rozwoju: obiektów infrastruktury, terenów zielonych, terenów sportu i rekreacji, przestrzeni publicznych etc.
2011	Opracowanie i rozpoczęcie realizacji ramowego planu kształtowania krajobrazu na terenie osiedla. Plan zawiera m.in. wytyczne dotyczące kształtowania powiązań zielonych i całego systemu i hierarchii ciągów pieszych i rowerowych.
2011-2016	Modernizacja budynku Fontante Haus oraz towarzyszącej mu przestrzeni publicznej.
2010-2011	Realizacja „parku rzeźby” w ramach realizowania koncepcji „sznura pereł”.
2011-2013	Rewaloryzacja terenów zielonych wokół stawu Mittelfeld.
2012-2013	Realizacja projektu ogrodu sąsiedzkiego Bettina Brachte.
2012-2013	Realizacja działań pod hasłem „dostępna przestrzeń publiczna”, mających na celu usunięcie barier architektoniczno-urbanistycznych.
2016	Zarys koncepcji i rozpoczęcie rozmów w Senacie Berlina dotyczących przedłużenia linii metra w głąb osiedla Märkisches Viertel

Programy federalne: Przebudowa miast – Zachód (*Stadtumbau West*) od 2009.

Programy wspierające: *Europäische Fonds für Regionale Entwicklung EFRE-Mittel*



Google earth



Okres powstania /	1976-1987
Powierzchnia /	ok 870 ha
Liczba mieszkańców w 1989 /	ok 85 000
Liczba mieszkańców w 2012 /	ok 40 400
pustostany w 2005 /	ok 20 %
Odległość od centrum miasta /	ok 6 km
Rodzaj obsługi komunikacji masowej /	autobus, tramwaj, kolej naziemna (S-Bahn)
Rok podjęcia działań rewitalizacyjnych /	1993

Położenie: Osiedle położone jest w zachodniej części miasta, na jego obrzeżach, sąsiadując ze znajdującym się tam jeziorem. Po północnej stronie osiedla znajdują się głównie tereny zielone, w tym park, oraz obszar zabudowy jednorodzinnej. Od południowej strony osiedle w całości graniczy z rozległym obszarem zabudowy jednorodzinnej, która następnie sąsiaduje z terenami rolnymi. Po wschodniej stronie osiedla, w kierunku centrum miasta znajdują się głównie obszary zabudowane.

Rodzaj zabudowy i układ urbanistyczny: Osiedla składa się z 8 kompleksów mieszkaniowych (Wohnkomplex) WK1 do WK8. W przeważającej części bloki występują w układzie meandrowym, w obszarze centralnym przybierają układ meandrowo-liniowy. Bloki mieszkaniowe tworzy zabudowa średnio wysoka oraz wysoka.

Cechy charakterystyczne: Znajduje się w niedalekim sąsiedztwie jeziora Kulkwitzer oraz tworzy krawędź miasta będącą stykiem obszaru zurbanizowanego i terenów zielonych. Przez osiedle przebiega dawny trakt solny.

Chronologia ważniejszych faktów związanych z rewitalizacją osiedla

1993	Pierwszy program „Weng” wspierający i finansujący działania ukierunkowane na poprawę jakości środowiska mieszkaniowego w osiedlu.
1996	Otwarcie centrum handlowego Allee-Centers na osi głównej przestrzeni publicznej osiedla Stuttgartert Allee.
1999	Otwarcie kompleksu sportowego z basenem <i>Grünauer Welle</i> w centralnym obszarze osiedla w ramach ożywiania przestrzeni publicznej i rozwijania infrastruktury społecznej.
1999	Plan rozwoju miasta – centra, <i>Stadtentwicklungsplan Zentren</i> .
2000	Plan rozwoju miasta z rozwinięciem problemów budownictwa mieszkaniowego i odnowy miasta (<i>Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung, STEP W+S</i>) oraz częścią planów poświęconych problemom osiedli wielkopłytowych (<i>Teilplan grossiedlungen</i>).
2007	Strategia Rozwoju Grünau do roku 2020 (<i>Entwicklungsstrategie Grünau 2020</i>). Ważnym elementem dla jej tworzenia była prognoza liczby ludności osiedla do 2020. Zgodnie z tą strategią w osiedlu zdefiniowano dwa główne obszary: rozwoju (<i>Kernbereich</i>) i przebudowy (<i>Stadtumbaugurtel</i>).
2008	Utworzenie ogrodu sąsiedzkiego Kolonnaden "Alte Salzstraße" w miejsce wyburzonych bloków mieszkalnych.
2009	Zintegrowana koncepcja rozwoju miasta Lipsk (<i>Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Leipzig 2020, SEKo</i>) w tym aktualizacja planu rozwoju miasta – centra (<i>Stadtentwicklungsplan Zentren</i>).
2010	W ramach prowadzonych od roku 2001 wyburzeń na obszarze osiedla, usunięto łącznie 6800 mieszkań.
2015	Aktualizacja koncepcji polityki mieszkaniowej Lipska (<i>Wohnungspolitisches Konzept der Stadt Leipzig</i>).
2015	Koncepcja przebudowy przestrzeni publicznej w miejscu przecięcia „Grünauer Allee” z dawnym traktem solnym.

Programy federalne: Miasto-socjalne (*Soziale Stadt*) od 2005 / Przebudowa miast – Wschód (*Stadtumbau Ost*) od 2002.

Programy wspierające: „WENG” Rozwój obszarów nowego budownictwa (1993-2004/2005)



Google earth



Okres powstania /	1974-1986
Powierzchnia /	ok 218 ha
Liczba mieszkańców w 1993 /	ok 30 000
Liczba mieszkańców w 2014 /	ok 13 500
Liczba mieszkań wybudowanych /	12 000
Pustostany po 1989 /	ok 26%
Technologia wielkopłytowa /	głównie P2
Odległość od centrum miasta /	ok. 4,5 km
Rodzaj obsługi komunikacji masowej /	autobus, tramwaj
Rok podjęcia działań rewitalizacyjnych /	1999

Położenie osiedla: Osiedle położone jest w południowej części miasta. Od południa ograniczone jest autostradą, za którą znajdują się tereny zabudowy jednorodzinnej, ogródków działkowych oraz sklepy wielkopowierzchniowe. Od północy sąsiaduje z zabudową jednorodzinną oraz ogródkami działkowymi, od wschodu z zabudową jednorodzinną, za którą zlokalizowane są tereny zielone wzdłuż Sprewy, od zachodu z kampusem uniwersytetu i znajdującymi się za nim terenami zielonymi.

Rodzaj zabudowy i układ urbanistyczny: Zabudowę osiedla tworzą głównie 5- i 6- kondygnacyjne bloki mieszkalne zlokalizowane wokół zabudowy jednorodzinnej, znajdującej w centralnym obszarze osiedla. W północnej części natomiast występuje zabudowa 8. i 11. kondygnacyjna, w formie podłużnych bloków lub punktowców stanowiących główne dominanty.

Cechy charakterystyczne: Osiedle tworzy krawędź (wewnętrzna) miasta.

Chronologia ważniejszych faktów związanych z rewitalizacją osiedla

1991	Włączenie osiedla do federalnego programu „Rozwój Urbanistyczny Dużych Osiedli Mieszkaniowych” (<i>Bund-Länder Programm „Städtebauliche Weiterentwicklung grosser Neubaugebiete”</i>).
1998	Opracowanie Planu ramowego będącego podstawą do sformowania ogólnej koncepcji łączącej projekt urbanistyczny, politykę mieszkaniową oraz aspekty społeczne. Sformułowane wizje: „Mieszkać w zieleni” (<i>Wohnen im Grünen</i>) i „Dzielnica dla młodzieży i edukacji” (<i>Stadtteil für Jugend u. Ausbildung</i>).
1999	Wyznaczenie osiedla jako projekt startowy IBA „Fürst Pückler Land”.
1999	Włączenie osiedla do federalnego programu „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt”.
2000	Opracowanie koncepcji przebudowy i wyburzeń (<i>Sädtebauliches Um- und Rückbaukonzept</i>).
2000	Wyznaczenie osiedla Sachsendorf-Madlow jako „obszaru przeznaczanego do rewitalizacji” (<i>Sanierungsgebiets Sachsendorf-Madlow</i>).
2002	Koncepcja przebudowy miasta, w której osiedle uznane zostało za jeden z obszarów do restrukturyzacji o wysokim priorytecie (<i>STUK 2002 – Stadtumbaukonzept</i>).
2002	Objęcie osiedla programem restrukturyzacji „Przebudowa Miast – Wschód” (<i>Stadtumbau Ost</i>).
2002	Ukończenie budowy <i>Stadtvillas</i> – obiektów zbudowanych elementów zdemontowanych bloków.
2002-2005	Przebudowa Turower Strasse – pilotażowy projekt przebudowy kwartału.
2003-2004	Realizacja „zielonej ścieżki” w ramach rozwoju systemu przestrzeni publicznych.
2003-2004	Wyburzenie kwartału przy Hegelstrasse i akcja społeczna sadzenia słoneczników.
2003-2004	Przebudowa bulwaru Gelsenkirchener Promenade.
2006	Pierwsza aktualizacja koncepcji przebudowy miasta (<i>STUK 2006 – Fortschreibung des Stadtumbaukonzept</i>).
2008	Zintegrowana koncepcja rozwoju miasta Cottbus 2020 (<i>INSEK 2020 - Integriertes Stadtentwicklungskonzept Cottbus 2020</i>).
2010	Strategiczna koncepcja przebudowy Cottbus 2020, jako druga aktualizacja koncepcji przebudowy miasta (Stadtumbaustrategiekonzept Cottbus 2020, STUK 2020).
2013	Całościowe wyburzenia kompleksów mieszkaniowych przy Schopenhauer Straße – południowa krawędź osiedla.

Programy federalne: Przebudowa miast – Wschód (*Stadtumbau Ost*) od 2002 / Miasto-socjalne (*Sociale Stadt*) od 1999 / *Städtebauliche Weiterentwicklung großer Neubaugebiete*(1997-2004)



Google earth



Okres powstania /	1976-1985
Powierzchnia /	ok 70 ha
Liczba mieszkańców przed 1989 /	ok 15 900
Liczba mieszkańców w 2016/	ok 5 200
Liczba mieszkań wybudowanych /	5 300
pustostany po 1989 /	do 25%
Odległość od centrum /	ok 5 km
Powiązanie z miastem /	autobus, tramwaj
Podjęcie działań rewitalizacyjnych /	1999

Położenie: Osiedle położone jest w południowo-wschodniej części miasta. Sąsiaduje z dwoma innymi osiedlami wielkopłytowymi: od strony zachodniej z Großer Dreesch, od wschodniej z Muesser Holz. Od południa graniczy z terenami leśnymi, od północy znajduje się w niedalekiej odległości od jeziora Schwerinen See, oddzielone jest od niego drogą krajową oraz pasem zieleni.

Rodzaj zabudowy i układ urbanistyczny: Dominuje zabudowa 5-kondygnacyjna tworząca najczęściej układ blokowy z rozległymi dziedzińcami. Bloki 11-kondygnacyjne zlokalizowane są głównie w centrum osiedla przy Berliner Platz oraz wzdłuż głównej ulicy.

Cechy charakterystyczne: Osiedle położone jest w sąsiedztwie jeziora oraz rozległych terenów leśnych.

Chronologia ważniejszych faktów związanych z rewitalizacją osiedla

1999	Rozpoczęcie działań rewitalizacyjnych i objęcie osiedla programem Miasto-socjalne (<i>Sociale Stadt</i>).
2002	Objęcie osiedla programem <i>Stadtumbau Ost</i> .
2002	Zintegrowana koncepcja rozwoju miasta „Mieszkać w Schwerin” (<i>Integriertes Stadtentwicklungskonzept, ISEK</i>) " <i>Wohnen in Schwerin</i> ".
2004-2006	Realizacja modelowego projektu " <i>Zum grünen Tal</i> ": przebudowa, redukcja liczby mieszkań, rewaloryzacja przestrzeni otaczającej.
2005	Pierwsza aktualizacja zintegrowanej koncepcji rozwoju miasta (<i>Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) – Fortschreibung</i>).
2006	Przebudowa szkoły i otoczenia w sąsiedztwie Berliner Platz.
2008	Druga aktualizacja koncepcji rozwoju miasta (<i>ISEK 2008 Integriertes Stadtentwicklungskonzept / Zweite Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzept</i>), w tym częściowy plan dotyczący przebudowy osiedli wielkopłytowych (<i>Stadtumbau der Großwohnsiedlungen</i>), z uwzględnieniem osiedla Neu Zippendorf.
2010-2012	Zakończenie prac modernizacyjnych kreowania przestrzeni publicznej w formie promenady osiedla.
2011-2013	Realizacja modelowego projektu " <i>An den Seeterrassen</i> " – przeprowadzone działania: przebudowa, nowa zabudowa, redukcja liczby mieszkań, rewaloryzacja przestrzeni otaczającej.
2015	Trzecia aktualizacja koncepcji rozwoju miasta (<i>ISEK 2008 Integriertes Stadtentwicklungskonzept / Dritte Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzept</i>)

Programy federalne: Miasto-socjalne (*Soziale Stadt*) od 1999 / Przebudowa miast – Wschód (*Stadtumbau Ost*) od 2002.

Programy wspierające: KfW-Programm "*Energetische Stadtsanierung – Zuschuss*" (2012-2015).



Google earth



Okres powstania	1956-1990
Powierzchnia/	ok 398 ha
Liczba mieszkańców w 1989/	ok 57 600 (75% ludności miasta)
Liczba mieszkańców w 2010/	ok 22 800
liczba mieszkań w 2002/	26 400
planowana liczba mieszkań w 2020/	12 500
Odległość od centrum	bezpośrednie sąsiedztwo
Powiązanie z miastem	autobus
Podjęcie działań rewitalizacyjnych	1990

Położenie osiedla: Osiedle położone jest po wschodniej stronie starej części miasta, oddzielone od niego rzeką Czarna Elstera oraz ulicą Elsterstrasse – drogą krajową. Od południa ograniczone jest linią kolejową, a dalej terenami rolnymi. Po wschodniej stronie sąsiaduje z zabudową jednorodinną oraz terenami leśnymi, po północnej z terenami rolnymi i leśnymi.

Rodzaj zabudowy i układ urbanistyczny: Zabudowa od 4- do 12- kondygnacji. Dominuje układ liniowy i blokowy, z przestrzeniami ukształtowanymi w formie dziedzińców. Osiedle złożone z 10 kompleksów mieszkaniowych (*Wohnkomplex*) WK1 do WK10.

Cechy charakterystyczne: Osiedle jest powierzchniowo większe niż stara część miasta, od którego oddziela go rzeka. Częściowo tworzy krawędź miasta od strony wschodniej.

Chronologia ważniejszych faktów związanych z rewitalizacją osiedla

1997	Pierwsze wyburzenia bloków mieszkaniowych dokonywane w oparciu o liczbę pustostanów.
2001	Początek wyburzeń kompleksów WK8, WK9, WK10.
2001-2002	Budowa <i>Stadtvillen</i> – obiektów mieszkalnych mających na celu przełamanie monotonii zabudowy wielkopłytowej oraz zwiększenie różnorodności oferty mieszkaniowej.
2002	Objęcie programem Przebudowa miast – Wschód (<i>Stadtumbau Ost</i>)
2003	Uchwalenie Zintegrowanej Koncepcji Rozwoju Miasta (<i>Integrierten Stadtentwicklungskonzept, INSEK</i>).
2006	Powstanie planu wykorzystania przestrzeni (<i>Flächennutzungsplan</i>).
2007	Zakończenie przebudowy <i>Lausitztowers</i> – 11-piętrowego obiektu mieszkaniowego w centrum osiedla, będącego elementem promującym rozwój osiedla oraz jego nowy wizerunek.
2008	aktualizacja Zintegrowanej koncepcji rozwoju miasta (<i>Integrierten Stadtentwicklungskonzept, INSEK-Fortschreibung</i>).
2008	Urbanistyczna koncepcja rozwoju miasta dla obszaru przebudowy miasta (<i>Städtebauliche Entwicklungskonzept (SEKo) zum Stadtumbaugebiet Hoyerswerda</i>).
2009-2011	Tworzenie parku w centralnym obszarze osiedla – <i>Zentralerpark</i> .
2012	Nowelizacja programu Przebudowa miast – Wschód (<i>Stadtumbau Ost</i>).
2013	Aktualizacja zintegrowanej Koncepcji Rozwoju Miasta (<i>Integrierten Stadtentwicklungskonzept, INSEK-Fortschreibung</i>).
2013	Urbanistyczna koncepcja rozwoju miasta dla obszaru przebudowy (<i>Städtebauliche Entwicklungskonzept (SEKo) zum Stadtumbaugebiet Hoyerswerda</i>).
2015	Urbanistyczna koncepcja rozwoju miasta dla obszaru przebudowy miasta – uaktualnienie (<i>Städtebauliche Entwicklungskonzept (SEKo) zum Stadtumbaugebiet Hoyerswerda – Fortschreibung</i>).

Programy federalne: Przebudowa miast – Wschód (*Stadtumbau Ost*) od 2002 / *Städtebauliche Weiterentwicklung großer Neubaugebiete (1994-2005)*



Google earth



Okres powstania/	1960-1990
Powierzchnia/	ok 103 ha
Liczba mieszkańców w 1989/	ok 14 000 (85 % mieszkańców miasta)
Liczba mieszkańców w 2000/	ok 7200
Liczba mieszkań w 1990 /	4850
Liczba pustostanów 2001 /	ok 27%
Technologia wielkopłytkowa /	typ P1, seria Erfurt, WBS 70
Odległość od centrum miasta/	bezpośrednie sąsiedztwo
Rodzaj obsługi komunikacji masowej	autobus
Rok podjęcia działań rewitalizacyjnych /	1993

Położenie: Osiedle położone jest po południowej stronie starej części miasta, z którym bezpośrednio sąsiaduje. Od wschodu graniczy z dawnymi terenami przemysłowymi, od południa z terenami rolnymi, od zachodu z terenami rolnymi oraz zabudową jednorodzinną.

Rodzaj zabudowy i układ urbanistyczny: Dominuje zabudowa 5-kondygnacyjna, pojedynczo występują bloki 6- kondygnacyjne. Podłużne, 5- kondygnacyjne klatkowce tworzą układ grzebieniowy lub są zgrupowane wokół półotwartych dziedzińców o różnej wielkości. Zabudowa osiedla zorganizowana jest wokół, niemal centralnie zlokalizowanych, terenów zielonych.

Cechy charakterystyczne: Osiedle mieszkaniowe skupia większość mieszkańców miasta. W 1990 r., przed upadkiem przemysłu i zamknięciem fabryk będących głównym miejscem pracy dla mieszkańców zamieszkiwało go 85% ludności miasta. Powierzchniowo jest nieco większe od starej części miasta. Od strony południowej tworzy jego krawędź.

Chronologia ważniejszych faktów związanych z rewitalizacją osiedla

1993	Początek prac nad planem ramowym w ramach programu "Weiterentwicklung großer Neubaugebiete".
1995	Utworzenie planu ramowego osiedla.
1999	Objęcie osiedla programem Miasto Socjalne (<i>Soziale Stadt</i>); uchwalenie pierwszej aktualizacji planu ramowego osiedla.
1997	Początek przebudowy modelowych kwartałów w ramach przygotowywania do Expo 2000.
2000	Wystawienie projektu przebudowy osiedla na EXPO 2000.
2002	Koncepcja rozwoju miasta nagrodzona (1 nagroda) w konkursie Przebudowa miast – Wschód (<i>Stadtumbau Ost</i>); objęcie osiedla Südstadt programem <i>Stadtumbau Ost</i> .
2002	Druga aktualizacja planu ramowego w ramach koncepcji rozwoju miasta Leinefelde (<i>Stadtentwicklungskonzepts Leinefelde</i>).
2002	Ustalenie obszarów przebudowy w Leinefelde.
2003	Przeprowadzenie międzynarodowego konkursu „Grüne Achse”.
2004	Realizacja projektu zwycięskiego konkursu.
2005	Trzecia aktualizacja planu ramowego osiedla.
2006	Koncepcji rozwoju miasta Leinefelde-Worbis <i>Stadtentwicklungskonzepts Leinefelde-Worbis</i> .
2007	1 nagroda w konkursie World Habitat Award.
2010	Prezentacja na EXPO 2010 w Schanghaju.
2014	Konkurs na przebudowę placu centralnego (<i>Zentralen Platzes</i>) jako jednej z kluczowych przestrzeni publicznych osiedla.
2014-2015	Aktualizacja koncepcji rozwoju miasta pod kątem rozwoju handlu detalicznego, rozwoju demograficznego oraz energetycznego.

Programy federalne: Miasto-socjalne (*Soziale Stadt*) od 1999 / Przebudowa miast – Wschód (*Stadtumbau Ost*) od 2002 / *Städtebauliche Weiterentwicklung großer Neubaugebiete*, 1993-2004.

Programy wspierające: *Thüringer Landesprogramm zur Wohnumfeldverbesserung*, 1993-2010 / Europäische Fonds für Regionale Entwicklung EFRE, 2006, 2012-2013.

2.2. Uwarunkowania funkcjonowania osiedli a procesy rewitalizacyjne

Lata powojenne w Niemczech to okres znaczącego zapotrzebowania na mieszkania. Stopniowo zaczynały powstawać zespoły mieszkaniowe o coraz większej skali. Umożliwił to rozwój metod przemysłowych w budownictwie, które coraz szerzej wdrażane były już od lat 50.

Zespoły mieszkaniowe powstawały zarówno w Niemczech Wschodnich, jak i Zachodnich. Ich specyfika w obu częściach kraju nieco się różniła, jednakże główny cel był wspólny – sprostać głodowi mieszkaniowemu, dostarczając w krótkim czasie możliwie dużej liczby mieszkań.

W części zachodniej wielkie osiedla mieszkaniowe powstawały głównie do końca lat 70. Inaczej działo się w części wschodniej kraju, w której w latach 70., dzięki w pełni już zoptymalizowanym technologiom budowlanym opartym na powszechnym stosowaniu typizacji, unifikacji i elementów prefabrykowanych³, możliwe było zwiększenie tempa prac i tym samym produkcji zasobów mieszkaniowych⁴. W tym też czasie, na początku lat 70., budownictwo mieszkaniowe stało się głównym zadaniem polityki społecznej. Było to wynikiem rozwijającego się przemysłu, zapotrzebowania na siłę roboczą i tym samym zapewnienia jej środowiska mieszkaniowego. W świetle nowych warunków gospodarczych i społecznych rozwiązanie problemu mieszkaniowego stało się zadaniem priorytetowym.

Sam Erich Honecker – pierwszy sekretarz Niemieckiej Socjalistycznej Partii Jedności, w swojej biografii *Aus meinem Leben* opisywał zasady polityki społecznej i mieszkaniowej w następujący sposób: „Podczas gdy możemy zaspokoić nasze podstawowe życiowe potrzeby, takie jak: odżywianie, ubranie, praca, kształcenie, już na stosunkowo wysokim poziomie, kwestia mieszkaniowa stała się jednym z najpilniejszych problemów socjalnych naszego społeczeństwa. Należy stworzyć nie luksusowe apartamenty dla nielicznych, ale dobre mieszkania dla wszystkich, dzielnice mieszkaniowe, które są pozbawione sztywnych kontrastów pomiędzy biednymi a bogatymi”⁵.

3 Jednym z najszerzej stosowanych systemów w budownictwie mieszkaniowym był system WBS 70. Pozostałe to m.in. QP, P2, WHH.

4 Sailer K., *Wohnen und Wohnungsbau in der DDR. Wohnungsbau in der DDR – Vergleich zweier Großsiedlungen (Berlin-Marzahn und München-Neuperlach)*, University of Hanover, Scholary Paper, 2000, s. 7.

5 Honecker E., *Aus meinem Leben*, Berlin (DDR) 1981.

W krajach obozu socjalistycznego powiązanie procesów politycznych i gospodarczych z procesami urbanistycznymi jest szczególnie widoczne. Planowanie przestrzenne często służyło jako narzędzie do podkreślania wagi i rangi panującego ustroju. Tak też było w pozbawionej wolnego rynku socjalistycznej Niemieckiej Republice Demokratycznej, w której władze państwowe, jako monopolista, nadawały główny rytm większości procesów zachodzących w kraju, przy czym struktura i wygląd miast, w tym również osiedli, nie pozostawały obojętne wobec haseł socjalistycznych. Już w pierwszych punktach *Szesnastu zasad planowania urbanistycznego*⁶ przeczytać można, że miasto z całą jego strukturą i formami architektonicznymi jest wyrazem życia politycznego oraz narodowej świadomości obywateli. Miało ono odzwierciedlać i symbolizować idee systemu oraz propagować życie w duchu ustroju socjalistycznego.

Mieszkania w blokach „neubaublocks” w owym czasie uznawane były za atrakcyjne. W porównaniu do przeciętnego standardu mieszkań tego okresu, szczególnie kamienic czynszowych wybudowanych w okresie industrializacji, wypadają znacznie lepiej. Posiadały bowiem takie wygody jak łazienka czy centralne ogrzewanie, co wówczas nie było czymś łatwo dostępnym⁷.

Osiedla – „mieszkania dla mas”⁸ budowane często jako osiedla satelitarne, powstawały na nowych, niezurbanizowanych terenach, wolnych od własności prywatnej. W takich miejscach działania budowlane mogły przebiegać w szybszym tempie i z rozmachem, w duchu nowoczesności – prefabrykowanej konstrukcji. Dlatego też preferowano tworzenie nowych obiektów niż odnawianie i zagospodarowywanie starych, już istniejących, często nie należących do państwa⁹. Osiedla lokalizowano najczęściej w pobliżu terenów przemysłowych, zapewniając w ten sposób ludności zatrudnionej w przemyśle miejsce zamieszkania. Dotyczyło to zarówno małych miast zdominowanych przez przemysł, np. Leinefelde, Hoyeswerda, jak i miast dużych, takich jak Berlin.

Osiedla powstawały jednak najczęściej jako monofunkcyjne, wyobcowane formacje, tworzące „obce ciała” w strukturze miast, stając się swoistymi enklawami nie integrującymi się z pozostałą częścią miasta. Dlatego też szybko okazało się, że pozbawione relacji z otoczeniem, homogeniczne i ubogie w formę, nie spełniają wielu wymogów jakościowych. Rodzące się, najpierw stopniowo, potem masowo, problemy tych osiedli stały się podstawą do rozpoczęcia na szeroką skalę działań rewitalizacyjnych. Jednakże ich początki były inne w starych i nowych landach. Dotyczy to zarówno okoliczności, jak i czasu.

W części zachodniej kraju działania rewitalizacyjne nastawione *stricte* na poprawę jakości osiedli wielkopłytowych pojawiły się na początku lat 80.¹⁰. Już wtedy borykały się one

6 *Die 16 Grundsätze des Städtebaus*,

<http://www.bpb.de/themen/RCVPOD,0,0,Die_16_Grundsätze_des_Städtebaus.html> [dostęp: styczeń 2017].

7 Gans P., Kemper F.J., *Urbanization in Germany before and after unification*, [w:] *International Handbook of Urban system. Studies of urbanization and migration in advanced and developing countries*, red. H.S. Geyer, Bodmin 2002, s. 171.

8 Stanilov K., *Housing trends in Central and Eastern European cities during and after the period of transition. The post-socialist city: urban form and space transformations in Central and Eastern Europe after socialism. The GeoJournal Library 92*, Springer, 2007, s. 181.

9 *Ibidem*, s. 182.

10 *Urban Development and Urban Policy in Germany. An Overview*, Bonn 2000, s. 64.

z problemem pustostanów oraz problemami społecznymi, przez co poddawane były coraz szerszej krytyce. Taka sytuacja miała miejsce m.in. w przypadku osiedla Märkisches Viertel w byłym Berlinie Zachodnim. W części wschodniej kraju zareagowano natomiast dopiero po roku 1989, kiedy to szereg transformacji gospodarczo-politycznych związanych ze zjednoczeniem Niemiec przyczynił się do utraty przez wielkopłytkowe struktury mieszkaniowe prestiżu.

W czasie gdy tereny zachodnie przeżywały ogromny *boom* gospodarczy, w części wschodniej zacofanie gospodarcze pogłębiało się. Nie bez powodu na terenie byłego NRD okres ten nazywany jest deindustrializacją, która z kolei silnie przyczyniła się do znacznego regresu na rynku pracy. Nastąpiły wówczas masowe migracje ludności. Mówi się o liczbie miliona ludzi przenoszących się w latach 1989–1990 z byłej NRD do RFN oraz kolejnego miliona po tym okresie¹¹.

Mało atrakcyjny wizerunek osiedli wielkopłytkowych, poszukiwanie pracy oraz możliwość zamieszkania na innych, bardziej atrakcyjnych terenach – to główne powody, dla których mieszkańcy po roku 1990 masowo zaczęli opuszczać wielkopłytkowe osiedla mieszkaniowe. Obserwowano tendencję do przenoszenia się ludności do nowych dzielnic mieszkaniowych, odnowionych centrów miasta, terenów wokół odnowionej dzielnicy historycznej bądź do domów jednorodzinnych na podmiejskich terenach zielonych¹².

Osiedla wielkopłytkowe w bardzo szybkim czasie stawały się obszarami zdegradowanymi społecznie i ekonomicznie. Nie bez znaczenia był również fakt, że migracje te miały charakter selektywny. Oznaczało to wyprowadzanie się młodych i bardziej przedsiębiorczych osób i pozostawanie na terenach osiedli w dużej mierze ludzi starszych, mniej aktywnych. Miało to wpływ na niekorzystną zmianę profilu społecznego osiedli i na rodzące się problemy natury socjologicznej. Władza na szczeblu krajowym nie pozostała obojętna wobec takiego stanu rzeczy i na początku lat 90. rozpoczęto proces kompleksowych rewitalizacji. Było to zadanie o tyle trudne, iż wpisane było w kontekst szerszych działań, jakimi było zespajanie dwóch modeli politycznych, socjospołecznych, a także modeli mieszkaniowych¹³.

Niemcy od wielu lat przodują w działaniach związanych z restrukturyzacją takich osiedli, ich adaptacją do tkanki miejskiej oraz nadawaniem im przyjaznej człowiekowi formy. Działania są podejmowane w kontekście obecnych, ale i przyszłych potrzeb. Znajduje to odzwierciedlenie w wytyczaniu głównych kierunków rozwoju urbanistycznego kraju oraz ustalaniu zasad planowania. Świadczyć może o tym m.in. Karta Lipska, której postulaty dotyczą m.in. dzielnic zdegradowanych¹⁴ w kontekście miasta jako całości¹⁵.

Dobór strategii i intensywność, a także kolejność działań w rewitalizowanych osiedlach jest różna. Wynika to z wielu czynników. Często profil społeczny i stopień degradacji społecznej ma

11 Nuißl H., Rink D., *The „production” of urban sprawl in eastern Germany as a phenomenon of post-socialist transformation*, Leipzig 2005, s. 124–125.

12 Belmessous F., Chignier-Riboulon F., Commerçon N. i in., *Demolition of large housing estates: an overview*, [w:] *Restructuring large housing estates in Europe*, red. R. Kempen, K. Dekker, S. Hall i in., Tosics I, Bristol 2005, s. 202.

13 Ibidem, s. 197.

14 Tłum. z jęz. ang. określenia *deprived*; tłum. z jęz. niem. określenia *benachteiligten*.

15 *Karta Lipska na rzecz Zrównoważonych Miast Europejskich* jest dokumentem państw członkowskich, zawierającym zasady i strategię dotyczące polityki rozwoju miejskiego. Została przyjęta w Lipsku, w dniach 24–25 maja 2007.

wpływ na to, które osiedle lub która jego część jest rewitalizowana. Znaczenie mają także kwestie własności obiektów. Im więcej jest właścicieli i inwestorów, tym proces ten jest bardziej skomplikowany i trudniejszy do przeprowadzenia. Kierunek działań wytyczany jest również ogólnie przyjętą strategią rozwoju miasta czy też regionu. Od budżetu oraz zasobów miasta w dużym stopniu zależy skala podejmowanych działań rewitalizacyjnych.

W Cottbus, które w dużym stopniu zdominowane jest przez zabudowę wielkopłytkową, zdecydowano się przede wszystkim na gruntowną rewitalizację wielkopłytkowego osiedla – Sachsendorf-Madlow. Po zjednoczeniu kraju miasto straciło ok. 40 000 mieszkańców, co stanowiło 1/3 populacji, przy czym osiedle Sachsendorf-Madlow straciło ich aż połowę¹⁶. O wyborze tego osiedla do rewitalizacji zdecydowało jeszcze kilka innych czynników, m.in. to, że jest to największe osiedle wielkopłytkowe w mieście, jednocześnie z największymi problemami społecznymi i dużym wskaźnikiem bezrobocia, który wynosił tutaj 26%, czyli więcej niż przeciętnie w mieście. Dla miasta oznaczało to największy koszt utrzymania i konieczność subsydiowania. Istotną kwestią ułatwiającą podjęcie tam działań rewitalizacyjnych było to, że osiedle to w przeważającej części znajduje się w rękach tylko dwóch spółdzielni.

Działania rewitalizacyjne osiedla Sachsendorf-Madlow prowadzone są w kontekście całego miasta. Jedną z koncepcji było częściowe przesiedlenie jego mieszkańców do innych dzielnic, m.in. do znajdującej się bliżej centrum dzielnicy Sandow. Plan ten został jednak zaniechany, gdy okazało się, że mieszkańcy nie są takim rozwiązaniem zainteresowani. Woleli przenieść się do zmodernizowanych bloków na tym samym osiedlu niż do innej części miasta.

W Lipsku, które podobnie jak Cottbus zalicza się do tzw. miast kurczących się, problem pustostanów nie ominął również wielkopłytkowego osiedla Grünau. Opuszczenie osiedla głównie przez osoby młode i dobrze zarabiające, a pozostanie przede wszystkim osób starszych, rodzin o niskich i średnich zarobkach, a także napływ imigrantów wpłynęły na niekorzystne zmiany w przekroju społecznym osiedla.

Podjęając działania mające na celu poprawę sytuacji w osiedlu zdecydowano się na intensywną rewitalizację fragmentu osiedla, który uznano za kluczowy dla dalszego rozwoju całości. Decyzję tę podjęto przede wszystkim z uwagi na wielkość osiedla, które jest zbyt duże, by przeprowadzić inwestycje na całym obszarze. Dlatego dokonano umownego podziału osiedla na dwa rejony, które oznaczono jako „obszar rozwoju” (*Kernereich*) i „obszar przebudowy” (*Stadtumbaugirtel*). Obszar pierwszy (*Kernbereich*) jest obszarem, na którym skupiają się działania rewitalizacyjne. Ma też być on katalizatorem dla pozostałej części osiedla. Wybrano go jako miejsce inwestycji z kilku powodów. Jednym z nich jest jego potencjał wynikający z lepszej niż w innej części osiedla struktury urbanistycznej i architektonicznej. Związane jest to z okresem powstania na nim zabudowy w latach 70., kiedy zwracano większą uwagę na zapewnienie odpowiednich warunków dla środowiska mieszkaniowego. Standard mieszkań i otoczenia jest tutaj wyższy niż w części osiedla powstałej w latach późniejszych. Wtedy to chęć uzyskania jeszcze większej liczby mieszkań w szybszym tempie i możliwie niskimi kosztami

16 *New life in the old panel-constructed blocks of flats*, <<http://www.iba-see2010.de/en/projekte/projekt18>> [dostęp: styczeń 2017].

przyczyniła się do obniżenia ich jakości. Z tego powodu obecnie trudniej je zaadaptować do współczesnych potrzeb.

Kolejną istotną kwestią przemawiającą za podjęciem działań w starszej części osiedla były względy własnościowe i inwestycyjne. Od wielu lat jest ona w rękach tych samych podmiotów, które zaznajomione są z problemami i realiami osiedla. Przekłada się to na łatwiejszą współpracę pomiędzy nimi a miastem. W części wybudowanej w późniejszym okresie, zarządcy są nowi i większa jest ich rotacja. Trudniej w tym przypadku o porozumienie przy określaniu ogólnej strategii dla osiedla.

W osiedlu Südstadt – jedynym osiedlu wielkopłytowym w Leinefelde, działania rewitalizacyjne odbywają się w szczególnie ścisłym powiązaniu ze strategią rozwoju całego miasta i regionu. Jednym z założeń procesu rewitalizacyjnego było m.in. stworzenie odpowiedniej liczby miejsc pracy w celu zatrzymania odpływu mieszkańców z miasta, bowiem brak tych miejsc i perspektyw rozwoju sprawił, że w roku 1997 bezrobocie wynosiło 20%. W wyniku podjętych działań w 2000 roku zmniejszyło się do 16%. Rewitalizację podjęto w wyniku konkursowego wyłaniania najlepszych projektów. Efekty tego procesu zostały docenione i nagrodzone w ramach World Habitat Award¹⁷.

W Schwerin, w którym trzy osiedla sąsiadują ze sobą, jedno z nich – Neu Zippendorf wytypowano do projektu pilotażowego przebudowy urbanistycznej¹⁸. Głównym powodem takiego wyboru była duża liczba pustostanów. W procesie kurczenia się miasta osiedle to w największym stopniu dotknięte było problemem wyludnienia. W latach 1995–2004 straciło 60% swoich mieszkańców, a prognozy wskazywały na dalszą redukcję populacji¹⁹.

Podobne procesy związane z miastem, które traci swoich mieszkańców, miały miejsce w osiedlu Neustadt w Hoyerswerda. Pustostany, wandalizm, problemy społeczne, degradacja techniczna osiedla, do tego brak inwestycji w mieście na wolnych terenach były sygnałem do konieczności podjęcia działań rewitalizacyjnych.

W osiedlach berlińskich uwarunkowania i okoliczności podjęcia działań rewitalizacyjnych były nieco inne i bardziej złożone. Związane jest to w dużym stopniu z sytuacją ekonomiczno-polityczną. Podział kraju i miasta sprawił, że funkcjonowało ono jako dwa odrębne, niekomunikujące się ze sobą organizmy. Różnorodne procesy zachodziły także w osiedlach wielkopłytowych znajdujących się po dwóch stronach muru berlińskiego. Kiedy w części wschodniej w dalszym ciągu z rozmachem budowano osiedla mieszkaniowe, w części zachodniej podejmowano już pierwsze próby ich rewitalizacji. W Märkisches Viertel, kryzys związany z funkcjonowaniem osiedla zaczął nasilać się w połowie lat 80. Standardy budynków przestały być zadowalające, zwiększyło się także utrzymanie kosztów zamieszkania głównie w wyniku konieczności podejmowania remontów. Pogarszał się tym samym wizerunek osiedla, w którym pustostany sięgały wówczas 10%²⁰. Wszystko to wiązało to się z narastaniem problemów

17 *ZukunftsWerkStadt Leinefelde*, <<https://www.bshf.org/world-habitat-awards/winners-and-finalists/zukunftswerkstadt-leinefelde/>> [dostęp: styczeń 2017].

18 Gaudig H.J., Koppen A., *Urban redevelopment east from a planners' standpoint*, [w:] Langenbrinck G., *Work Place City. Perspectives of an Urban Redevelopment Culture*, Berlin 2005, s. 129.

19 Schwerin „*Neu Zippendorf*”, <<http://www.werkstatt-stadt.de/en/projects/134/>> [dostęp: styczeń 2017].

20 Knorr-Siedow K., Droste Ch., *Large Housing Estate in Berlin, Germany. Opinions of residents on recent developments*. Restate Report 4b, Utrecht 2005, s. 16.

społecznych. Okoliczności te sprawiły, że zaczęto podejmować konkretne kroki w celu przywrócenia dobrego wizerunku osiedla i przede wszystkim uczynienia z niego atrakcyjnego miejsca zamieszkania, eliminując nękające go problemy.

Działania rewitalizacyjne poprzedzone były akcjami społecznymi, informacyjnymi, także utworzeniem przedstawicielstwa osiedla we władzach miejskich, zmianach w systemie czynszów etc.²¹. Oprócz podstawowych działań modernizacyjnych obiektów, założono konieczność stworzenia dogodnego połączenia z miastem poprzez wybudowanie kolei naziemnej i podziemnej, usprawnienie komunikacji autobusowej, uspokojenie ruchu i lepszej organizacji komunikacji kołowej, a także wprowadzenie atrakcyjnej komunikacji pieszej i rowerowej. Wskazano także na potrzebę zagospodarowania terenów zielonych, parków, skwerów, a także stworzenia nowych centrów – miejsc publicznych.

Po roku 1989, po zjednoczeniu kraju i miasta, procesy rewitalizacyjne nabrały nowego rozpędu i osadzone były w szerszym kontekście. Wyzwaniem stała się konieczność zareagowania na kontrast między strukturą urbanistyczną Berlina Wschodniego i Zachodniego, który stał się nad wyraz widoczny²². Berlin, jako nowa stolica i miasto rozwijające się, nie borykało się z problemem miast kurczących się²³, ale migracje, jakie miały miejsce wewnątrz po jego zjednoczeniu, nie pozostały bez wpływu na sytuację mieszkaniową. Odcisnęły także piętno na wschodniobерlińskich osiedlach wielkopłytowych, w których według znanego już scenariusza zaczęły pojawiać się pustostany oraz narastać problemy społeczne.

Rozważano scenariusz rozwiązania problemu osiedli poprzez intensywne i prowadzone na dużą skalę wyburzenia, jednak po przeprowadzeniu dogłębnych analiz podjęto decyzję o modernizacji i kompleksowej ich rewitalizacji. Wpłynął na to deficyt zasobów mieszkaniowych w mieście, a także dostrzeżenie potencjału osiedli wielkopłytowych, jaki stanowią: dobrze rozbudowane zaplecze infrastruktury socjalnej dla dzieci, wolne tereny, które są uzbrojone i mogą być wykorzystane na potrzeby budowy nowych obiektów uzupełniających, rozbudowana sieć komunikacyjna (kolej naziemna S-bahn i podziemna U-bahn) oraz bliskie sąsiedztwo z zielonymi terenami rekreacyjnymi. Istotna była także kalkulacja, która wykazała, że koszt renowacji mieszkania w bloku wielkopłytowym może wynieść 1/4 do 1/3 kosztów budowy nowego mieszkania²⁴.

W takich okolicznościach, w roku 1991, Senat Berlina oraz władze osiedla Marzahn podjęły decyzję o rewitalizacji tego osiedla mieszkaniowego z wielkiej płyty²⁵. W przypadku innego wschodniobерlińskiego osiedla Hellersdorf, które na przełomie lat 80. i 90. wciąż było w trakcie budowy, zdecydowano o kontynuowaniu budowy, ale z jednoczesną weryfikacją planów i takim sposobem podejścia, by dalsze prace realizacyjne stały się jednocześnie początkiem procesu jego rewitalizacji. Od roku 1991 rozpoczęto podejmowanie konkretnych decyzji oraz tworzenie

21 Mirecka M., Chmielewski J.M., *Modernizacja osiedli mieszkaniowych*, Oficyna Wydawnicza PW, Warszawa 2007, s. 169.

22 Stanilov K., *Housing trends...*, op. cit., s. 183.

23 Jednak, mimo przyrostu ludności Berlina od roku 1990, głównie z powodu napływu obcokrajowców, w drugiej połowie lat 90. odnotowano jej spadek. Vide: <<http://www.statistik-berlin.de/>> [dostęp: styczeń 2017].

24 Klemmann J., *Wielkie osiedla mieszkaniowe – zadania w skali europejskiej*, [w:] *Modernizacja osiedli mieszkaniowych z wielkiej płyty w Berlinie*, Oddział Warszawski Stowarzyszenia Architektów Polskich, red. K. Niekrasz, Warszawa 1999, s. 7.

25 Droste Ch., *Germany: Berlin Marzahn North/West: „From state to market”, „From wohnkomplex to neighbourhood”*, [w:] *Neighbourhood housing debate*, red. D. Ciaffi, Mediolan 2005, s. 134.

i realizowanie programów, których celem było podniesienie jakości przestrzenno-funkcjonalnych osiedla.

Powrót do zagadnień kompleksowej rewitalizacji osiedla zachodniobерlińskiego nastąpił nieco później. Prowadzony od roku 2001 monitoring społeczny ukazał wzrastające bezrobocie na osiedlu Märkisches Viertel oraz rosnącą potrzebę przyznawania pomocy materialnej, szczególnie w grupie obcokrajowców oraz młodzieży w wieku 18–25 lat. Wrosła także liczba osób starszych, którą oszacowano na ok. 23%, natomiast liczba dzieci i młodzieży do lat 18 była większa o 7% od średniej miasta. W związku z powyższym, w styczniu 2009 roku uznano, iż osiedle wymaga podjęcia działań rewitalizacyjnych i wyznaczono go jako obszar przebudowy miasta. Celem stała się odnowa urbanistyczna prowadząca do poprawy jakości życia mieszkańców oraz adaptacja osiedla do zmieniających się wymagań demograficznych oraz klimatycznych. Szczególny nacisk położony jest na działania ekologiczne redukujące emisję CO₂ oraz zapotrzebowanie na energię, która na tym osiedlu jest stosunkowo duża. Celem jest także dostosowanie mieszkań oraz obiektów publicznych do potrzeb osób starszych oraz zwiększenie jakości terenów zielonych i sprawienie, by stały się dla mieszkańców łatwiej dostępne. Działania wsparte programem Stadtumbau West skierowane są głównie na rehabilitację struktury społecznej oraz rewaloryzację przestrzeni publicznych²⁶.

Rewitalizacja w Niemczech jest silnie wpisana w rozwój miast, który nie oznacza jedynie ich ekspansji, lecz przede wszystkim wymianę i naprawę struktur tego wymagających. Zarządzanie i koordynowanie tym procesem, w różnej skali i w różnych aspektach, odbywa się na wielu szczeblach, począwszy od federalnego z udziałem przypisanych do tego Ministerstw, poprzez regionalny, gminny, po lokalny. Trzon procesów rewitalizacyjnych stanowi szereg dokumentów formalno-prawnych, które, budowane i rozwijane w Niemczech od kilku dziesięcioleci, doprowadziły do wypracowania systemu mogącego służyć za punkt odniesienia dla innych krajów.

Początki kształtowania się sposobu myślenia o działaniach naprawczych terenów sięgają w Niemczech lat 60. Uchwalona wówczas ustawa Federalne Prawo Budowlane (*das Bundesbaugesetz BBauG*), obok ustalania nowych standardów miała m.in. na celu regulowanie procesów inwestycyjnych w miastach powojennych Niemiec, w których występowały niekorzystne zjawiska spekulacyjne, prowadzące do znacznego wzrostu cen gruntów. Ustawa nie dawała jednak odpowiednich narzędzi do zażegnania problemu, dodatkowo sprzyjała wyburzeniom starym, niespełniającym norm struktur i zastępowaniu ich nowymi. Dlatego podejmowane wówczas działania trudno jeszcze określić mianem rewitalizacyjnych. Przyjęto się natomiast określać je jako „zręby rewitalizacji” (*Kahlschlagsanierung*). Silny sprzeciw społeczny wobec takiej sytuacji oraz głosy konserwatorów przyczyniły się do podjęcia debaty i dalszego rozwoju polityki rewitalizacyjnej. Doprowadziło to do uchwalenia w 1971 roku ustawy rewitalizacyjnej – *Städtebauförderungsgesetz* (StBauFG), która proces rewitalizacyjny traktowała już kompleksowo. Uwzględniała problemy programów rewitalizacyjnych, dofinansowań, oraz aspekty społeczne – zabezpieczenia socjalne na okres działań naprawczych i elementy partycypacji. Ustawa ta była kilkakrotnie nowelizowana, aż w roku 1986 dokonano jej

26 Więcej informacji: <<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/stadtumbau/Maerkisches-Viertel.4221.0.html>> [dostęp: styczeń 2017].

fuzji z ustawą BBauG tworząc ustawę *Kodeks Budowlany – Baugesetzbuch* (BauGB) z rozdziałem *Szczególne prawo urbanistyczne – Prawo rewitalizacyjne*²⁷.

Od lat 90. w wyniku zespolenia dwóch części kraju szczególnie istotną rolę w procesie rewitalizacji stanowią zintegrowane programy rewitalizacji, z których wiodące to: *Miasto Socjalne (Die Soziale Stadt)*, który na poziomie krajowym zaczął funkcjonować od 1999 roku, *Przebudowa miast – Wschód (Stadtumbau Ost)* uruchomiony w 2002 roku i ukierunkowany przede wszystkim na rozwiązywanie problemów pustostanów w części wschodniej oraz stworzony w 2004 roku dla części zachodniej Niemiec program *Przebudowa miast – Zachód (Stadtumbau West)* w dużej mierze nastawiony na zapobieganie niepożądanym zjawiskom urbanistycznym²⁸.

Należy zaznaczyć, że ustawa niemiecka nie tyle definiuje, czym jest rewitalizacja, ile raczej określa, co jest jej celem; a jest nim przede wszystkim wyeliminowanie problemów występujących na danym obszarze poprzez podjęcie odpowiednich działań nastawionych na poprawę i przekształcenie tych obszarów. Niezwykle istotnym zapisem jest także ten traktujący o tym, że proces rewitalizacji musi być podporządkowany interesowi publicznemu²⁹.

Rewitalizacja traktowana jest jako proces długotrwały, wielopłaszczyznowy i wieloaspektowy³⁰, dlatego też kluczowe są: integracja działań i szerokie planowanie, które, aby było skuteczne, musi wyjść poza działalność pojedynczych instytucji. Dąży się zatem do współdziałania władz miejskich, instytucji komunalnych, inwestorów, społeczności lokalnych, a także banków i instytucji finansowych. Istotną rolę odgrywają również organizacje pozarządowe oraz lokalni aktorzy (właściciele prywatnych przedsiębiorstw, opieka społeczna, policja etc.)³¹.

Włączanie w proces rewitalizacji podmiotów prywatnych, tj. inwestorów, deweloperów, kredytodawców, właścicieli nieruchomości etc., ma szczególne znaczenie dla finansowania poszczególnych przedsięwzięć, dzięki czemu koszty nie spoczywają jedynie na sektorze publicznym. Ważną rolę odgrywa w tym przypadku partnerstwo publiczno-prywatne (PPP)³².

W zakresie działań planistycznych kluczowe jest opracowywanie koncepcji urbanistycznej przekształceń obszaru problemowego zgodnej z urbanistyczną koncepcją rozwoju całego miasta. Podstawowym dokumentem koordynacyjnym w procesie rewitalizacji jest tzw. plan ramowy, występujący zazwyczaj w postaci dokumentu tekstowego i planów. Te ostatnie najczęściej tworzone są pod kątem różnych zagadnień, np. plan użytkowania terenu (*Nutzungsplan*),

27 *Rewitalizacja miast w Niemczech*, red. M. Bryx, A. Jadach-Sepiolo, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2009, s. 27–53.

28 Więcej informacji o programach: <http://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/DE/Programm/programm_node.html> [dostęp: styczeń 2017].

29 BauGB §136 (*Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen*).

30 W przypadku osiedli berlińskich (Marz i Hellersdorf) uznanie, że są one częścią długotrwałego, wieloaspektowego procesu, dało podstawę do wypracowania elastycznego podejścia, polegającego na wyznaczaniu oraz korygowaniu na bieżąco poszczególnych celów, które w rezultacie miały prowadzić do pełnego uzdrowienia osiedli wielkopłytowych. Vide: Willumat H., *Lokalne partnerstwa, inicjatywy obywatelskie i instrumenty w procesie odnowy wielkich osiedli w Berlinie*, [w:] *Modernizacja osiedli mieszkaniowych...*, op. cit., s. 33.

31 *Rewitalizacja miast w Niemczech*, op. cit., s. 48–49.

32 Problem finansowania procesów rewitalizacji oraz zasady działania PPP szczegółowo omówione zostały w publikacji: ibidem, s. 50–53, 64–69.

komunikacji (*Verkehrplan*), zagospodarowania terenów zielonych (*Gruplan*), plan ukształtowania terenu (*Gestaltungsplan*)³³.

Zarysowując podstawowe zagadnienia procesu rewitalizacji, należy także wspomnieć o wdrażaniu projektów pilotażowych, których celem jest sprawdzenie słuszności i poprawności proponowanych rozwiązań. W zależności od efektu są one pomijane lub stosowane w szerszej skali, po ewentualnych korektach.

Bardzo ważnym elementem procesu rewitalizacji w Niemczech jest także monitoring, który na bieżąco pozwala badać efekty prowadzonych działań. Umożliwia to ewaluację i podejmowanie kroków korygujących i naprowadzających je na właściwy kierunek.

Omawiając wieloaspektowość procesów rewitalizacji pod kątem osiedli wielkopłytowych w Niemczech można pokusić się o próbę skategoryzowania głównych sfer, w których oczekuje się pozytywnych zmian będących wynikiem tego procesu. Wyodrębnić należy wówczas następujące obszary działań: funkcjonalno-przestrzenny, społeczny, ekologiczny, technologiczny, ekonomiczny, a także znaczeniowy.

Aspekt funkcjonalno-przestrzenny wiąże się z szeregiem działań związanych z przekształceniami zarówno w skali urbanistycznej, jak i architektonicznej, prowadzącymi do podniesienia jakości przestrzeni i standardów obiektów. Działania te obejmują m.in. kształtowanie przestrzeni publicznych, wprowadzenie różnorodności funkcji, zapewnienie odpowiedniej obsługi komunikacyjnej, ingerencję w strukturę zabudowy (w tym rozbudowy, przebudowy, demontaże obiektów) etc.

Aspekt społeczny odnosi się do działań nastawionych przede wszystkim na osiągnięcie spójności społecznej (*Socjale Kohäsion*)³⁴, szczególnie ważnej w obliczu dużego zróżnicowania społecznego. Dąży się przede wszystkim do zapobiegania ubóstwu i wykluczeniu społecznemu w sensie ekonomicznym, kulturowym i przestrzennym. Obok szeregu programów partycypacji, włączających społeczność w proces rewitalizacji, podejmuje się także działania ukierunkowane na aktywizację ekonomiczną mieszkańców, zapewnienie dostępu do edukacji, integrację. Mają one najczęściej jasno określoną strategię i skierowane są na konkretne obszary. Akcje takie mają przede wszystkim uzdrowić tkankę społeczną poprzez wzmocnienie tożsamości mieszkańców z miejscem zamieszkania. Programem w szczególności ukierunkowanym na aspekt społeczny jest wspomniane *Miasto Socjalne*.

Aspekt ekologiczny wpisuje się w szeroko rozumiane projektowanie zrównoważone. Dotyczy takich zagadnień, jak rozwój terenów zielonych, np. zielone korytarze, ale i ich ochrona przed intensywnym zurbanizowaniem. Służy temu powstała w 2002 roku Narodowa Strategia Zrównoważonego Rozwoju (*Nationale Nachhaltigkeitsstrategie*)³⁵, która zrodziła się obliczu narastających problemów, w tym negatywnych trendów demograficznych i wzrastającego zagospodarowywania terenów zielonych. Aspekt ekologiczny to także możliwości wykorzystania odnawialnych źródeł energii, recyclingu etc.

33 Ibidem, s. 62.

34 Ibidem, s. 30, 93–96.

35 Ibidem, s. 30, 86–87.

Aspekt technologiczny dotyczy m.in. działań związanych z ingerencją techniczną w strukturę zabudowy z wykorzystaniem nowych technologii. Ma to szczególne zastosowanie w ramach prac modernizacyjnych oraz przebudowy obiektów wielkopłytowych, w tym także wspomnianego recydingu, umożliwiającego ponowne, różnorodne wykorzystanie materiału z rozebranych budynków.

Ekonomiczny wymiar rewitalizacji osiedli związany jest przede wszystkim ze strategicznym opracowaniem takiego kierunku ich rozwoju, by stały się one miejscem konkurencyjnym dla inwestycji (tworzenie katalizatorów). Ma to na celu uruchomienie takich procesów, które doprowadzą do stabilizacji gospodarczo-ekonomicznej obszaru. Szczególnym wyzwaniem w przypadku osiedli niemieckich jest zarządzanie substancją mieszkaniową, obfitującą w pustostany.

Na uwagę zasługuje także znaczeniowy wymiar działań rewitalizacyjnych. Polega na wzmacnianiu tożsamości osiedli i budowaniu ich nowego, pozytywnego wizerunku, co w tym przypadku jest szczególnie istotne. Oprócz szeregu kompleksowych działań zmierzających do całościowej poprawy jakości środowiska mieszkaniowego, mowa tutaj o takich, które *stricte* dotyczą promowania tego wizerunku, działań artystycznych etc.

Wszystkie wymienione wyżej aspekty pozostają ze sobą w ścisłej zależności. Doświadczenie pokazuje, że np. sama zmiana otoczenia, polegająca na jego estetyzacji i zwiększeniu standardów, w obliczu bardziej złożonych problemów natury ekonomiczno-społecznej nie przyniesie ich rozwiązania. Świadczyć może o tym np. sytuacja, jaka miała miejsce na osiedlu we Frankfurcie nad Odrą. Mimo uprzedniego zmodernizowania obiektów, zdecydowano się jednak na ich wyburzenie, gdyż nie udało się doprowadzić do zmniejszenia liczby pustostanów, która wciąż była zbyt wysoka.

Z uwagi na obszerność każdego z wymienionych wyżej zagadnień, niniejsza praca skupia się na aspekcie funkcjonalno-przestrzennym, odnosząc się w pewnym stopniu do pozostałych, szczególnie aspektu społecznego jako silnie z nim sprzęgniętego, a także ekologicznego czy znaczeniowego. Są one bowiem nieodłącznie związane z funkcjonowaniem przestrzeni publicznych i nie sposób ich pominąć rozwijając temat kształtowania środowiska mieszkaniowego. Zagadnienie ekologiczne przedstawione jest głównie pod kątem kształtowania przestrzeni zielonych. Przybliżenie pozostałych aspektów ma na celu osadzenie działań rewitalizacyjnych w szerszym, całościowym kontekście. Jednak szczegółowy opis każdego z nich wymagałby odrębnego opracowania.

Na podstawie wstępnej analizy wyszczególniono główne zagadnienia procesów rewitalizacji w Niemczech; są to :

- sposoby kreowania komplementarności przestrzeni publicznych i podnoszenia ich jakości,
- metody uzyskania ciągłości przestrzeni publicznych – powiązań osiedli z miastem,
- sposoby kształtowania krawędzi miasta w obrębie osiedla mieszkaniowego.

Sposoby kreowania komplementarności przestrzeni publicznych i podnoszenia ich jakości w rewitalizowanych niemieckich wielkopłytych osiedlach mieszkaniowych są rozpatrywane w ujęciu systemowym i dotyczą następujących aspektów:

- budowania różnorodności funkcjonalno-programowej – szczególna rola centrów,
- podejść w kreowaniu głównych przestrzeni publicznych osiedli,
- wprowadzenia różnorodności struktury zabudowy (częściowe i całkowite wyburzenia, nowe obiekty),
- hierarchizacji przestrzeni (definiowania na publiczną, społeczną, prywatną) oraz uczytelnienie jej kompozycji urbanistycznej,
- nadawania tożsamości miejscom – wzmacnianie poczucia identyfikacji oraz zmiana wizerunku osiedla.

Oprócz powyższych, istotnym aspektem jest wprowadzanie i rekultywowanie terenów zielonych; wątek ten poruszany jest w omawianiu wszystkich pozostałych problemów.

2.3. Sposoby kreowania komplementarności przestrzeni publicznych i podnoszenia ich jakości

2.3.1. Budowanie różnorodności funkcjonalno-programowej – szczególna rola centrów

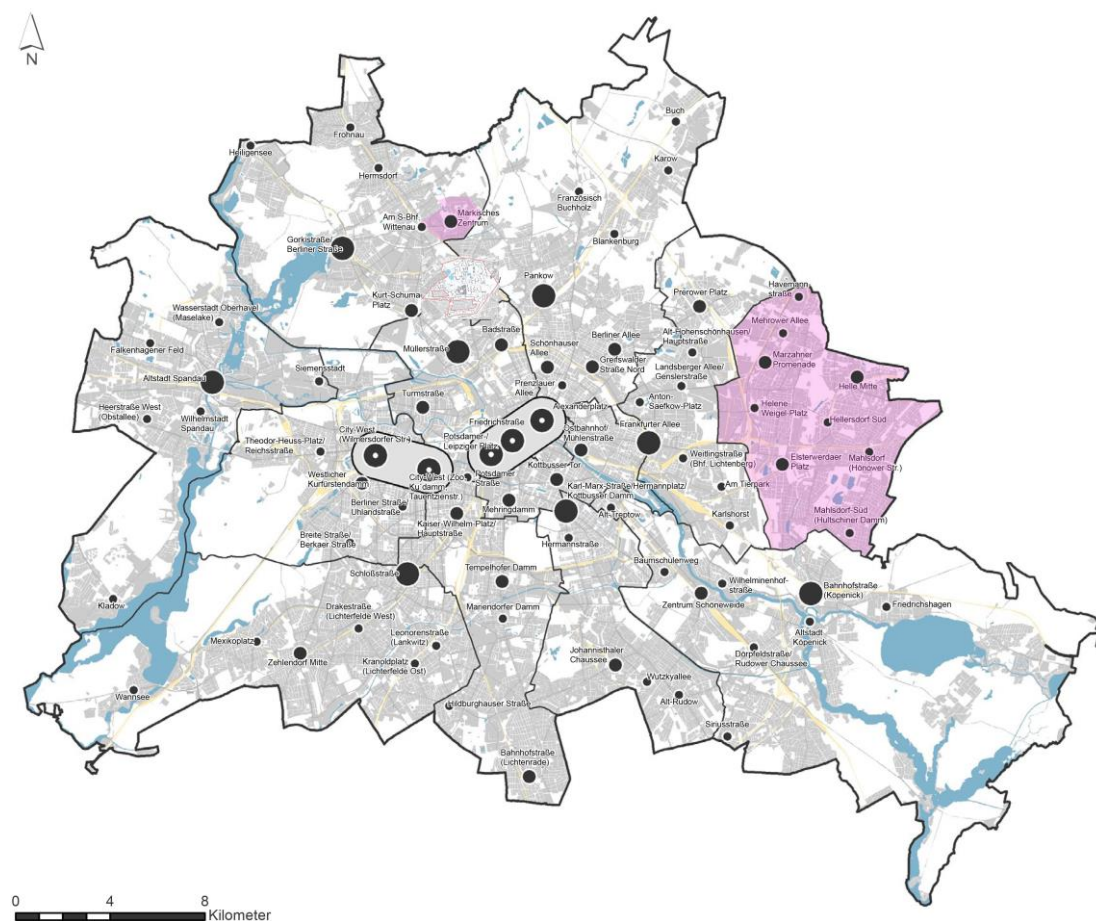
Współczesne trendy urbanistyczne odrzucające podział funkcjonalny miast i kultywujące ideę wielofunkcyjności znalazły także zastosowanie w rewitalizowaniu niemieckich osiedli wielkopłytowych. Dąży się w nich do osłabienia dominacji funkcji mieszkaniowej i wzbogacenia jej innymi. Realizowane jest to m.in. poprzez wprowadzenie centrów, charakteryzujących się różnorodnością programu funkcjonalnego. Liczba centrów przeważnie związana jest z wielkością osiedla; im większe osiedle, tym więcej centrów. Wówczas tworzą one zhierarchizowany system, w którym każde z nich ma przypisaną rangę i zakres oddziaływania. Umożliwia to wprowadzenie porządku zarówno przestrzennego, jak i funkcjonalnego. System taki ma na celu przestrzenną kontrolę rozwijającego się handlu, zaopatrzenie osiedli w niezbędne produkty i usługi oraz wspieranie i rozwijanie „lokalnej ekonomii” poprzez dostarczanie miejsc pracy. Porządkuje także strukturę osiedli, wprowadzając czytelny układ z jasno określonymi przestrzeniami publicznymi. Te natomiast odgrywają ważną rolę w nadawaniu osiedlom cech miejskości, stając się często ich wizytówką – elementem rozpoznawalnym.

W Berlinie kształtowanie i rozwijanie centrów jest jednym z głównych elementów strategii rewitalizacji osiedli wielkopłytowych. Wpisuje się także w szerszy kontekst miasta, rozwijanego jako miasto policentryczne. Polityka ta jest konsekwentnie realizowana od wielu lat, a strategię, wytyczne i główne cele dotyczące rozwoju centrów w mieście zapisane są w *dokumentach Planu Rozwoju Centrów Miasta*³⁶, który co kilka lat jest weryfikowany.

Strategia dotycząca tworzenia, rozmieszczania i rozwijania centrów Berlina wynika przede wszystkim ze świadomości, że stanowią one istotny element jego wizerunku jako metropolii. Są także czynnikiem przyciągającym mieszkańców i turystów oraz odgrywają istotną rolę w funkcjonowaniu miasta. Mają znaczący wpływ na sferę ekonomiczną, ale także społeczną

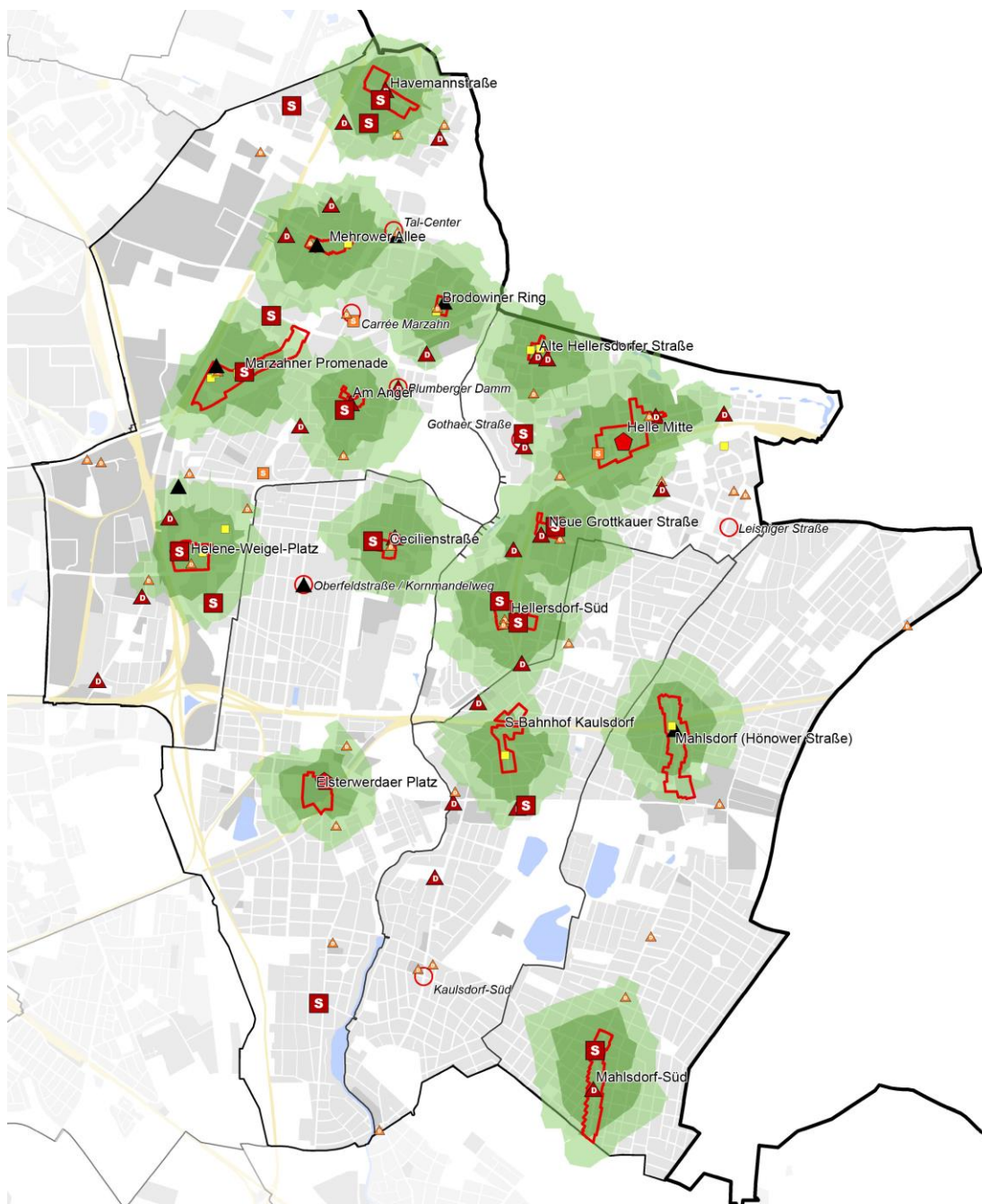
³⁶ *Stadtentwicklungplan (StEP) Zentren 3*, Berlin 2011.

i funkcjonalno-przestrzenną, stając się ważnymi przestrzeniami publicznymi. Zdefiniowana jest przy tym hierarchia centrów, co przekłada się na ich skalę, zakres oddziaływania oraz charakter. Tworząc sieć powiązanych ze sobą głównych punktów, centra o mniejszym zasięgu, te bardziej lokalne, stają się dopełnieniem centrów głównych.



Ryc. 2.1. Plan rozwoju miasta – Centra 3, koncepcja i hierarchia centrów (Stadtentwicklungsplan Zentren 3. Zentrenkonzept – Zentrenhierarchie), 2011. Plan przedstawiający system centrów w Berlinie z uwzględnieniem ich hierarchii; zróżnicowanie wielkości czarnych punktów odpowiada zróżnicowaniu pozycji w hierarchii. Autorska modyfikacja planu: wyróżniono (kolor różowy) obszary osiedli: Marzahn-Hellersdorf oraz Märkisches Viertel; źródło: <<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtentwicklungsplanung/de/zentren/download.shtml>> [dostęp: styczeń 2017].

Rozwój centrów na terenie największych berlińskich osiedli wielokopłytowych także odbywa się w oparciu o ich hierarchiczny system. W osiedlu Marzahn głównym ośrodkiem o charakterze ponadlokalnym (Stadtteilzentrum) jest Marzahner Promenade, zaś w Hellersdorf – Helle-Mitte. Centra o mniejszym zasięgu i lokalnym charakterze (Ortsteilzentrum) to np. Mehrower Allee, Havemann Strasse czy Hellersdorf Sud. W osiedlu Märkisches Viertel zdefiniowano jedno wiodące centrum – Märkisches Zentrum.



Ryc. 2.2. *Centralne obszary usług – koncepcja (Zentrale Verzorgungsbereiche – Konzept)*, 2013. Plan przedstawiający system obszarów centralnych wraz z dostępem do usług na terenie wielkopłytowych osiedli Marzahn i Hellersdorf w Berlinie; źródło: <<https://www.berlin.de/ba-marzahn-hellersdorf/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/artikel.246993.php>> [dostęp: styczeń 2017].

Rozwój i ożywianie centrów wspierane jest w Berlinie różnymi programami, m.in. *Die Zentren-Initiative Mittendrin Berlin!* czy *Actives Zentren Berlin*. Główne centra rozumiane są tutaj przede wszystkim jako miejsca związane z mieszkaniem, pracą, rozrywką i kulturą. Handel odgrywa w nich kluczową rolę, jednakże dąży się do uzyskania jak największej różnorodności funkcji. Ważnym zagadnieniem w aspekcie rozwijania centrów jest ich łatwa dostępność piesza, rowerowa i za pomocą transportu publicznego. Dlatego są one najczęściej zintegrowane z punktem węzłowym komunikacji masowej. Możliwe przez to staje się ograniczenie ruchu samochodowego. Kwestia dostępności jest również szczególnie istotna z uwagi na problem mniej mobilnego, starzejącego się społeczeństwa. Dlatego też w skali dzielnic dąży się do stworzenia policentrycznego układu sieci sklepów zaopatrujących mieszkańców³⁷.

Istotnym założeniem jest integrowanie wielkogabarytowych sklepów handlowych z otoczeniem i przede wszystkim dostosowanie ich skali do miejsca i potrzeb. Oznacza to kontrolę ich wielkości i niedopuszczenie, by zdominowały przestrzeń, zarówno ekonomicznie eliminując drobny handel, jak i gabarytowo. Dla obiektów, które wymagają dużej powierzchni handlowej (np. markety budowlane, ogrodnicze, sklepy meblowe etc.), a których asortyment nie jest istotny dla takich miejsc, jak główne centra, przewidziano specjalnie wyznaczone obszary, tzw. *Fachmarkttagglomerationen*³⁸. Na terenie Marzahn i Hellersdorf zlokalizowano po jednym z takich miejsc, są to: Markische Spitze oraz Alt Mahlsdorf.

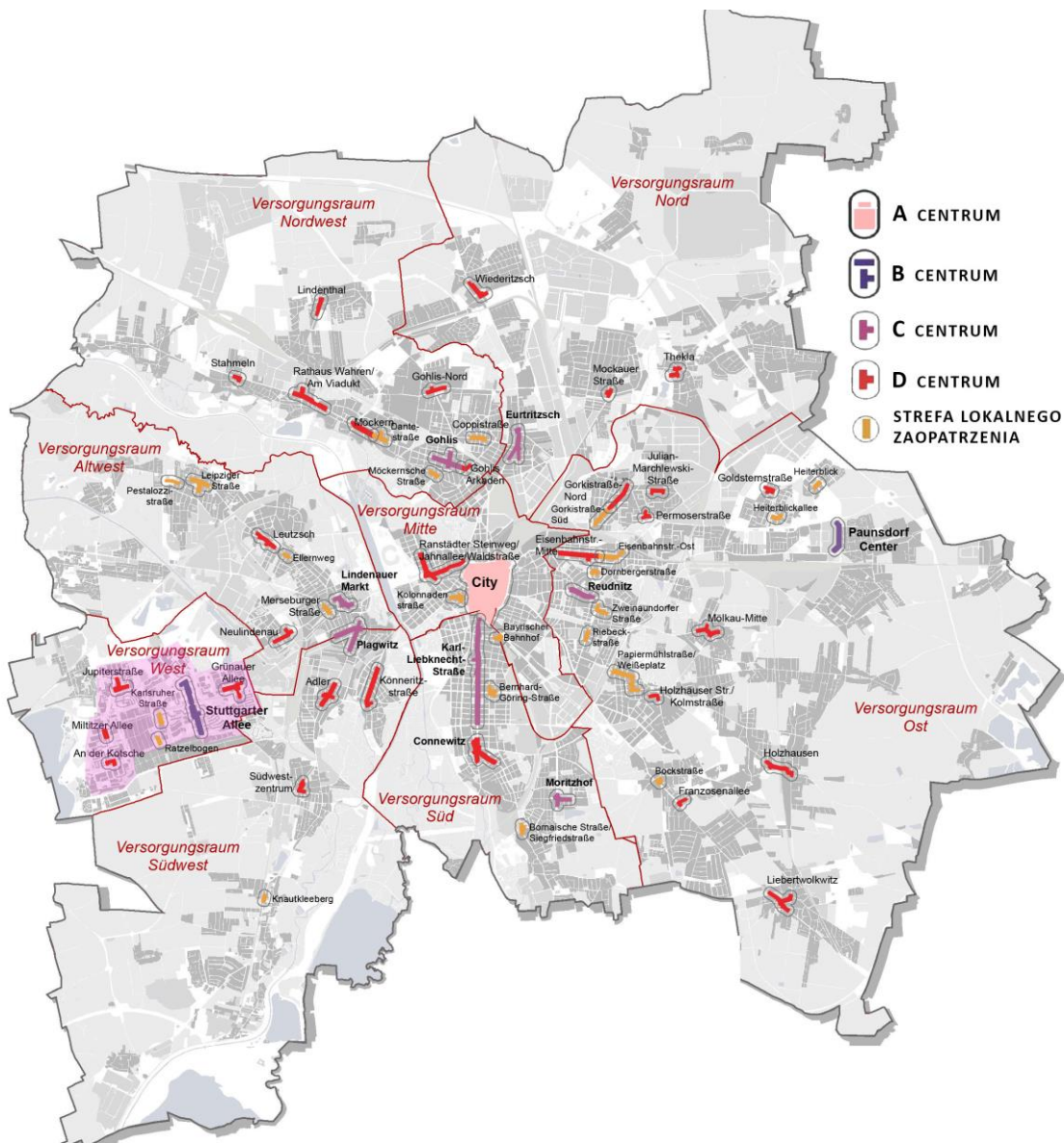
W Lipsku także realizowana jest polityka dotyczącą rozwijania systemu centrów, uwzględniając ich hierarchizację, strefę oddziaływania, charakter etc. Związane z nią strategie zawarte są w uaktualnianym co kilka lat *Planie Rozwoju Centrów Miasta*.

W wielkopłytyowym osiedlu Grünau, jako główne centrum dzielnicy wyznaczono ciąg pieszy Stuttgarter Allee. Zdefiniowane w *Planach Rozwoju* jako centrum-B, ma charakter wielofunkcyjny z dominującą funkcją handlową. Zdefiniowano tutaj także cztery inne centra (*D-zentrum*) o bardziej lokalnym zasięgu. Wykreowano w nich przestrzeń publiczną z towarzyszącymi usługami oraz drobnym handlem, mającą nadawać charakter miejskości. Pozostałe dwa centra o najbardziej lokalnym charakterze związane są głównie z zapewnieniem dostępu do podstawowych usług oraz produktów³⁹.

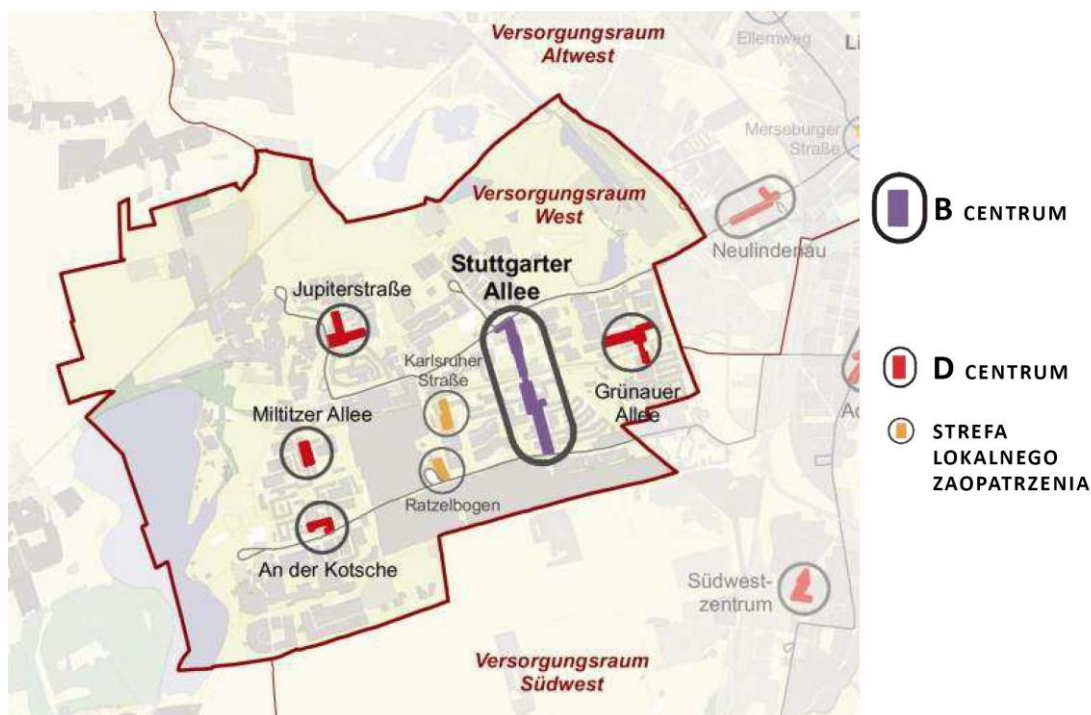
37 *Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren 3*, op. cit., s. 9, 10.

38 *Ibidem*, s. 9.

39 *Handelsentwicklung in Leipzig, Stadtentwicklungsplan Zentren 2009*; Stadt Leipzig – Stadtplanungsamt, Stadtentwicklungsplanung (prezentacja S. Komm, 2010), s. 31.



Ryc. 2.3. Plan centrów 2009 – Aktualizacja 2014 (Zentrenplan 2009 – Teilfortschreibung 2014). Plan przedstawiający system centrów w Lipsku z uwzględnieniem ich hierarchii; literami oznaczone są kategorie centrów – im wyższa litera w alfabecie, tym wyższa ranga centrum. Autorska modyfikacja planu: uproszczono legendę, wyróżniono obszar osiedla Grünau (kolor różowy);
 źródło: <<http://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/stadtentwicklung/stadtentwicklungsplaene-step/step-zentren/zentrenpaesse/>> [dostęp: styczeń 2017].



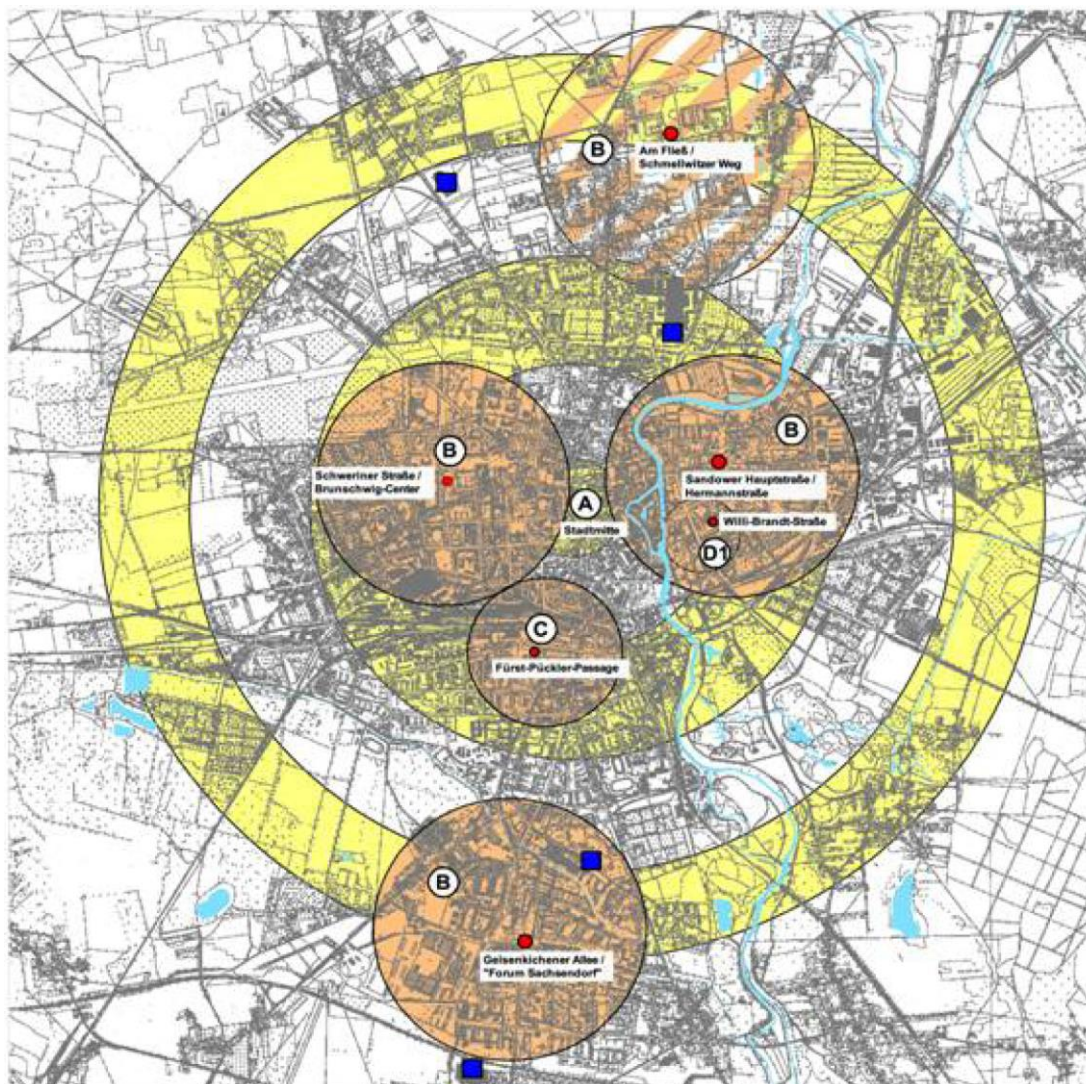
Ryc. 2.4. Koncepcja centrów przedstawiająca lokalizację oraz hierarchię centrów w osiedlu Grünau w Lipsku; modyfikacja planu oryginalnego: uproszczono legendę; źródło: *Handelsentwicklung in Leipzig, Stadtentwicklungsplan Zentren 2009*; Stadt Leipzig – Stadtplanungsamt, Stadtentwicklungsplanung (prezentacja S. Komm, 2010),.

Vide: <http://www.stadtentwicklung.bremen.de/sixcms/media.php/13/STEP_Zentren_koopstadt_klein.pdf> [dostęp: styczeń 2017].

Cottbus również posiada sprecyzowane przestrzenie o charakterze centrotwórczym dla jego poszczególnych obszarów⁴⁰. Dokonano ich hierarchizacji oraz wskazano wpływ oddziaływania. Obok kluczowego, centralnego obszaru starego miasta, określono m.in. centra o zasięgu oddziaływania danej dzielnicy. Do nich należy główne centrum wielkopłytowego osiedla Sachsendorf-Madlow stworzone wzdłuż deptaku Gelsenkircheen Allee zakończonego placem. Przypisując mu rolę głównej przestrzeni publicznej, jednym z pierwszych działań rewitalizacyjnych podjętych w osiedlu była jego rehabilitacja. Celem było m.in. długoterminowe ustabilizowanie tej centralnej części osiedla m.in. poprzez koncentrację usług w powiązaniu z węzłem przesiadkowym komunikacji masowej (tramwaj i autobusy)⁴¹.

40 Więcej informacji w dokumentach: *Integriertes Stadtentwicklungskonzept Cottbus 2020 – „mit Energie in die Zukunft“*, 2007 oraz *Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus*, 2008 (vide: <www.cottbus.de>).

41 *Konzept zur Einzelhandel*, op. cit., s. 125.

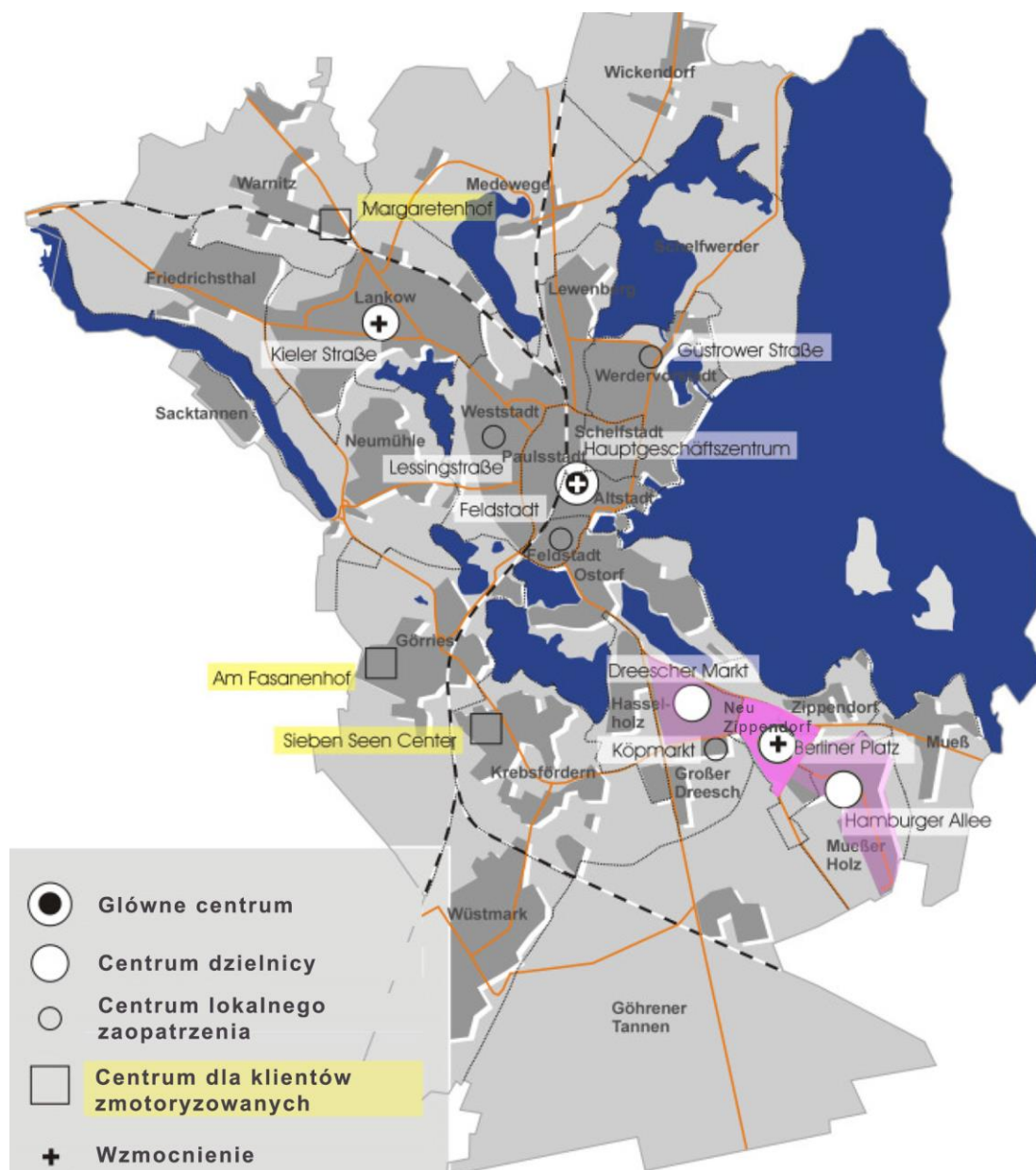


Ryc. 2.5. Model centrów dla miasta Cottbus (*Zentrenmodell der Stadt Cottbus*). Plan przedstawiający lokalizację oraz zakres oddziaływania centrów w Cottbus. Okręgi koloru żółtego oznaczają oddziaływanie głównego centrum miasta (*Hauptzentrum*). Kolorem pomarańczowym zakres oddziaływania centrów dzielnic (*Stadtteilzentrum*) – do tej kategorii należy centrum osiedla Sachsendorf-Madlow; czerwony punkt oznacza lokalizację centrum osiedla: Gelsenkirchener Allee – „Forum Sachsendorf”.

Źródło: *Integriertes Stadtentwicklungskonzept Cottbus 2020 – „mit Energie in die Zukunft“*, 2007, s. 45. Vide: <https://www.cottbus.de/verwaltung/gb_iv/stadtentwicklung/aktuelles/> [dostęp: styczeń 2017].

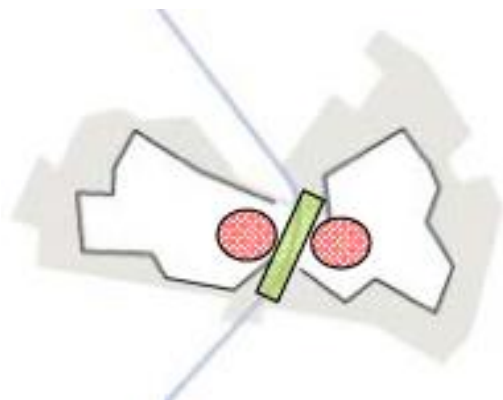
Na podobnych zasadach została wypracowana koncepcja centrów oraz ośrodków handlowych miasta Schwerin. W wyniku analiz zdecydowano, że centrum osiedla Neu Zippendorf, którym jest istniejący Berliner Platz, musi zostać wzmocnione i rozwijane jako atrakcyjna przestrzeń publiczna. Miejsce to jest szczególnie istotne strategicznie, gdyż zlokalizowane jest na osi łączącej znajdujące się po południowej stronie tereny rekreacyjne z jeziorem od strony północnej⁴².

42 Vide: <<http://www.dreesch-schwerin.de>> [dostęp: styczeń 2017].



Ryc. 2.6. Rozwój handlu detalicznego i system centrów w Schwerin – stolicy kraju związkowego (*Entwicklung des Einzelhandels- und Zentrumsystems der Landeshauptstadt Schwerin*). Plan przedstawiający ośrodki centrów w Schwerin z uwzględnieniem wymaganego działania (centrum osiedla Neu Zippendorf – Berliner Platz wymaga wzmocnienia, by pełnić funkcję centrum dzielnicy). Autorska modyfikacja planu oryginalnego: wyróżniono obszary osiedli: Neu Zippendorf (kolor różowy – intensywny) oraz sąsiadujące z nim Großer Dreesch i Mueßer Holz (kolor różowy – przeźroczysty); źródło: *Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Landeshauptstadt Schwerin – Kurzfassung*, 2006. Vide: < www.schwerin.de > [dostęp: styczeń 2017].

W osiedlu wielkopłytkowym Nuestadt w Hoyerswerda nacisk został położony na stworzenie jednego głównego, wielofunkcyjnego centrum. Istotne znaczenie miało jego położenie – zlokalizowane w zachodniej części osiedla, miało pozostawać w bliskiej relacji przestrzennej z istniejącym centrum starego miasta, łącząc tym samym dwa organizmy miejskie o różnym charakterze. Celem było także uzupełnienie programu usługowego i kulturalnego, który podczas budowy osiedla nie został w pełni zrealizowany. Plan ten jednak nie do końca się powiódł. Sytuacja ekonomiczna miasta nie była na tyle stabilna i atrakcyjna, by zachęcić inwestorów.



Ryc. 2.7. Schemat przedstawiający ideę powiązania dwóch głównych centrów miasta Hoyerswerda; pomarańczowe punkty oznaczają: centrum w osiedlu wielkopłytkowym (po prawej) z centrum starego miasta (po lewej). Źródło: Skora S., Wolf D., *Stadttumbau unter Einbeziehung der Kleingärten am Beispiel Hoyerswerda*, prezentacja Urzędu Miasta Hoyerswerda z dnia 4–5.06.2009, slajd 15 (materiał Urzędu Miasta Hoyerswerda, dokument pozyskany w 2012 r.)⁴³.

W Leinefelde zdecydowano, że istniejące centrum miasta, znajdujące się w jego starej części, z którą sąsiaduje osiedle Südstadt, wciąż będzie pełniło funkcję głównego obszaru centralnego i przestrzeni publicznej dla całego miasta, w tym osiedla. Dlatego też skupiono się przede wszystkim na wzmocnieniu powiązań funkcjonalno-przestrzennych między tymi obszarami.

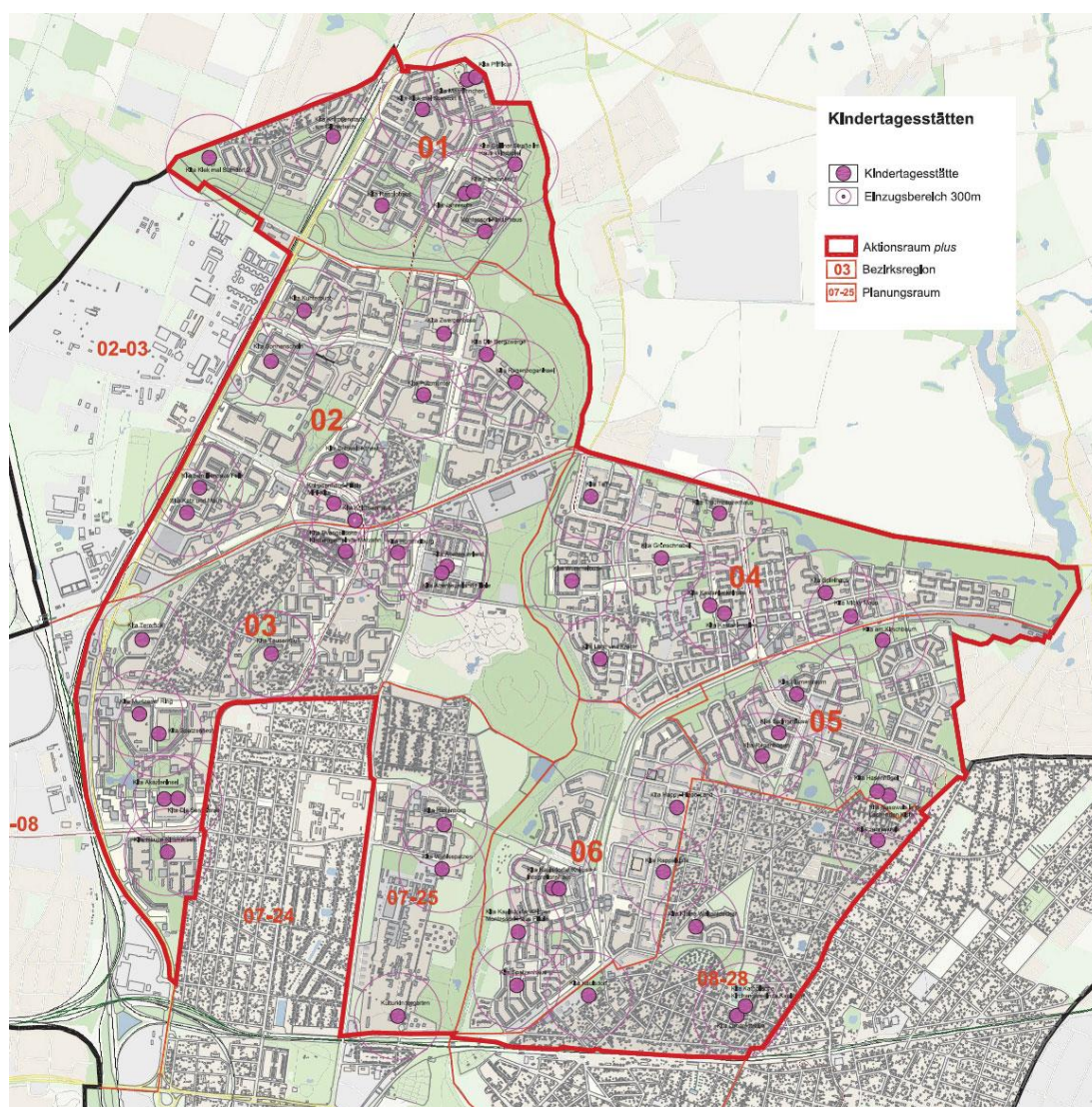
W osiedlu, w początkowym etapie procesu rewitalizacji, widać wyraźne dążenie nie tyle do wykreowania kilku centrów, lecz ciągłej przestrzeni publicznej przebiegającej przez całe osiedle, a wzdłuż niej punktów o charakterze węzłowym – generujących aktywności. Obowiązujący plan wskazuje już bardziej precyzyjnie obszar wokół hali wielofunkcyjnej – Placu Centralnego jako przestrzeni centrotwórczej osiedla.

43 W niniejszej pracy znajdują się odniesienia do wszelkiego rodzaju materiałów (broszury informacyjne, materiały promocyjne, prezentacje etc.) pozyskanych ze stron urzędów miasta bądź innych placówek i podmiotów zaangażowanych w rewitalizację osiedli. Materiały te stanowiły cenną i bogatą bazę danych dla śledzenia przebiegu działań rewitalizacyjnych w osiedlach niemieckich w ciągu ostatnich lat. Ponieważ proces rewitalizacji jest procesem ciągłym i w toku, materiały dostępne na stronach także ulegają zmianie, przez co nie wszystkie są obecnie dostępne. W takim przypadku, w niniejszej pracy podano rok, w którym dany dokument został pozyskany.



Ryc. 2.8. Pierwszy plan ramowy dla osiedla Südstadt w Leinfelde (z roku 1995) Na planie widoczna m.in. koncepcja kształtowania ciągłości przestrzeni publicznej (zaznaczona kolorem pomarańczowym); źródło: *ZukunftsWerkStadt. Urban Redevelopment in Leinfelde Südstadt. Germany World Habitat Award 2007, Leinfelde 2008*, s. 19 (vide: <www.leinfelde-worbis.de> [dostęp: styczeń 2017]).

Obok kształtowania centrów, które charakteryzuje różnorodność funkcji, istotną rolę w rozwijaniu oferty programowo-usługowej osiedli i wzbogacaniu ich systemu przestrzeni publicznych odgrywają m.in. obiekty infrastruktury społecznej takie jak szkoły, przedszkola, żłobki, obiekty kultury, przestrzenie i obiekty sportowe. Celem jest ich możliwie równomierne rozmieszczenie na terenie osiedli, po to, by zapewnić do nich łatwy dostęp wszystkim mieszkańcom. W rozległych osiedlach berlińskich Marzahn i Hellersdorf dąży się do tego, by przedszkola były osiągalne w promieniu 300 m, szkoły – 500 m.

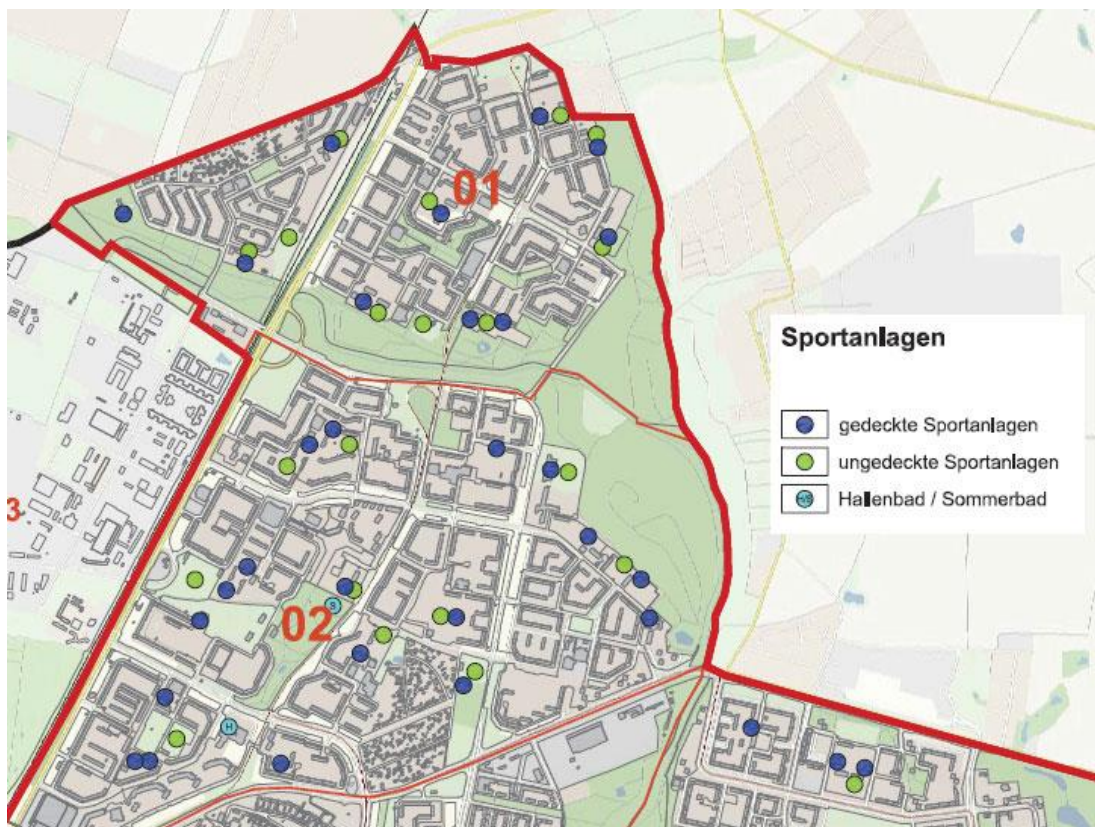


Ryc. 2.9. Zintegrowana koncepcja rozwoju miasta Marzahn-Hellersdorf 2011/12 (*Integriertes Stadtentwicklungskonzept Marzahn-Hellersdorf 2011/12*). Plan rozwoju przedszkoli na terenie osiedli Marzahn i Hellersdorf w Berlinie. Podobne plany koncepcji rozwoju wskazujące m.in. lokalizację szkół, ośrodków kulturalnych (w tym bibliotek), szpitali i przychodni, obiektów i przestrzeni sportowych, a także terenów zielonych z placami zabaw dla różnych grup wiekowych; źródło: <<https://www.berlin.de/ba-marzahn-hellersdorf/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/artikel.253614.php>> [dostęp: styczeń 2017].

Obiekty i przestrzenie sportowe stają się w Niemczech niemalże nierozdzielalnym elementem osiedli wielkopłytowych, co wynika z ich potencjału – otwartych terenów zielonych. W osiedlach Marzahn i Hellersdorf przekryte obiekty i otwarte przestrzenie sportowe są rozmieszczane na terenie całego osiedla, zarówno w przestrzeniach międzyblokowych, jak i na krawędziach między obszarem zabudowanym a strefą zieloną.



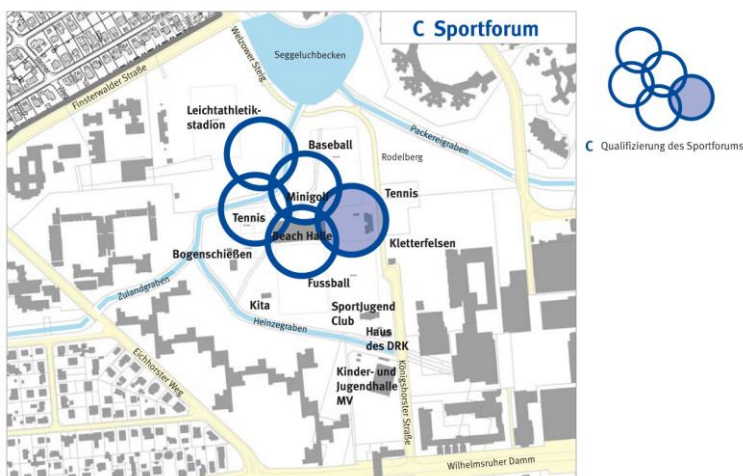
Ryc. 2.10, ryc. 2.11. Boiska sportowe w rozległych przestrzeniach między blokowymi osiedla Marzahn (fot. E. Szczerek, 2008, 2016).



Ryc. 2.12. Zintegrowana koncepcja rozwoju miasta Marzahn-Hellersdorf 2011/12 (Integriertes Stadtentwicklungskonzept Marzahn-Hellersdorf 2011/12). Plan przedstawiający lokalizację przekrytych obiektów i otwartych przestrzeni sportowych w północnej części osiedla Marzahn; źródło: <<https://www.berlin.de/ba-marzahn-hellersdorf/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/artikel.253614.php>> [dostęp: styczeń 2017].

Wykreowanie strefy sportowej pod nazwą „Sportforum” stało się jednym z wiodących działań rewitalizacyjnych berlińskiego osiedla Märkisches Viertel. Celem jest rozwinięcie istniejącej na tym obszarze infrastruktury sportowej i wprowadzenie nowej tak, by całość stanowiła spójny kompleks, dostosowany do współczesnych i zróżnicowanych potrzeb

społecznych. Rozwój takiej strefy ma także wspierać i promować zdrowe i aktywne życie w mieście.



Ryc. 2.13. Schemat kształtowania kompleksu sportowego „Sportforum” w osiedlu Märkisches Viertel – element zintegrowanej koncepcji rozwoju urbanistycznego Märkisches Viertel (*Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Märkisches Viertel 2009*); vide: <<http://www.stadtentwicklung.berlin.de>> [dostęp: styczeń 2017].

Podobna sytuacja ma miejsce w Leinefelde, w którym rozległe tereny zielone, rozwijane jako liczne przestrzenie aktywności głównie sportowych, znajdują się niemalże w centralnym położeniu rewitalizowanego osiedla Südstadt. Obok parku, mieszczą się tam m.in.: główny stadion, różnego rodzaju boiska, hale sportowe, basen, centrum młodzieży ze skateparkiem i centrum społeczne.

2.3.2. Różne podejścia w kreowaniu głównych przestrzeni publicznych osiedli

Prowadzone w Niemczech działania rewitalizacyjne dostarczają wielu przykładów na to, jak postępować z formami urbanistycznymi obfitującymi w tak zwane przestrzenie negatywowe, które implikują potrzebę wypracowania odpowiedniego podejścia do ich aranżowania, by w zgodzie z zasadami kompozycji urbanistycznej były one wartościowe i atrakcyjne. Obserwuje się tworzenie przestrzeni publicznych o różnorodnym charakterze, zarówno bardziej zurbanizowanym, jak i zielonym. Z racji układu zabudowy osiedla i często dużych odległości pomiędzy obiektami powstają też przestrzenie będące połączeniem tych obu rodzajów.

Aranżacja terenów osiedlowych niejednokrotnie nawiązuje do klasycznej struktury miejskiej. Wyraża się to w próbie wykreowania form takich jak: kwartał, ulica, plac, aleja, bulwar etc. Nierzadko odbywa to się w obszarze układu istniejących obiektów wielokopłowych, rzadziej jako zupełnie nowa struktura. Są to zabiegi urbanistyczne stosowane najczęściej w obszarach centralnych osiedli, tworzące główne przestrzenie publiczne.

Osiedla wielokopłowe, często lokalizowane na obrzeżach miasta, niejednokrotnie mają większy dostęp do rekreacyjnych terenów zielonych i zazwyczaj dysponują większą ilością przestrzeni

otwartych. W Niemczech stało się to niejako punktem wyjścia do ich rewitalizacji, dając szansę na tworzenie atrakcyjnych przestrzeni publicznych. Ukazują je w zupełnie nowym świetle, jako obszary mające szansę na stworzenie przyjaznego środowiska, o swoistym charakterze, a poszukiwanie miejskości nabiera tutaj dużo szerszego znaczenia. Co więcej, często też podkreślana jest hybrydowość osiedli jako terenów łączących cechy miejskie z wiejskimi. W tym kontekście, mając świadomość ich przynależności do miasta, ale też posiadania swoistego charakteru, określenie, iż są one komplementarne w stosunku do klasycznej tkanki miasta, wydaje się uzasadnione. Nie bez znaczenia jest fakt, że powierzchniowo często zajmują bardzo duży obszar miasta. Potrzeba uznania tych terenów jako komplementarnych, uzupełniających starsze struktury miejskie, przejawia się w podejmowanych strategiach uwzględniających zespalanie tych struktur w obrębie jednego organizmu miejskiego.

Filozofia tworzenia osiedli wielkopłytowych jako samowystarczalnych struktur mieszkaniowych przewidywała najczęściej wykreowanie w nich przestrzeni publicznych oraz dostęp do usług i placówek publicznych. Jakkolwiek budowę szkół, przedszkoli czy żłobków na ogół realizowano, tak w kwestii tworzenia ważnych miejsc publicznych można mówić o niepowodzeniu. Planowano je najczęściej jako ośrodki usługowe w postaci zespołu pawilonów „wetkniętych” pomiędzy bloki mieszkalne. Często jednak z braku funduszy zaprzestawano ich realizacji lub realizowano w zredukowanym programie. Te, które istniały, z biegiem czasu traciły swoje znaczenie, gdyż okazywało się, że nie są w stanie stworzyć wartościowej przestrzeni. Proces ten pogłębiły rosnące problemy osiedli po zjednoczeniu kraju. Obecnie, w ramach przywracania miejskości osiedlom poprzez kreowanie wysokiej jakości przestrzeni publicznych, tworzy się zarówno nowe przestrzenie, jak i nadaje się nową jakość powstałym niegdyś ośrodkom usługowym.

Marzahner Promenade w osiedlu Marzahn w Berlinie powstało jako główna przestrzeń osiedla jeszcze w latach 70. W ramach programu Actives Zentren w 2008 roku zostało wyłonione jako jedno z sześciu centrów Berlina, które otrzymały dofinansowanie na wzmocnienie jego atrakcyjności⁴⁴. Działania podjęte w ramach rewitalizacji objęły nie tylko zmiany przestrzenne, ale także aktywność marketingową oraz kulturalną. Dzięki temu przestrzeń publiczna miała otrzymać nowy wygląd i przyciągać zarówno mieszkańców, jak i odwiedzających⁴⁵.

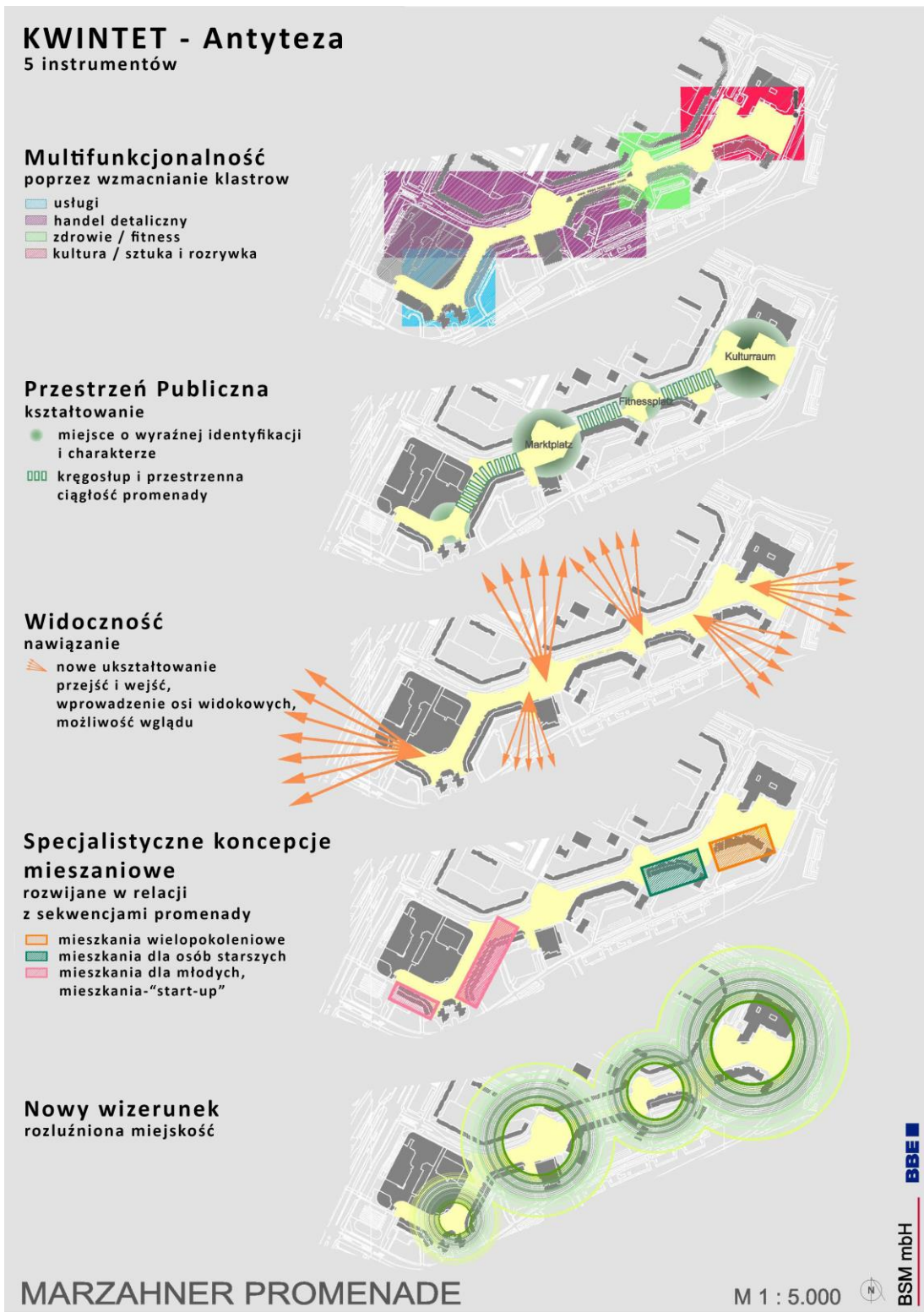
Ożywianie Marzahner Promenade odbywa się pod hasłem „Auf dem Weg zur Promenade” (w drodze do promenady)⁴⁶. Mimo że proces wciąż trwa, to większość działań została wykonana. Ideą było stworzenie przyjaznego miejsca publicznego, atrakcyjnego dla ludzi w różnym wieku oraz podczas wszystkich pór roku. Związane jest to także z kreowaniem pozytywnego wizerunku tego miejsca jako serca dzielnicy, które nie ogranicza się jedynie do strefy handlowej. Jednym z postawionych celów było przede wszystkim uzyskanie miejskości poprzez jego wielofunkcyjność. Funkcji mieszkaniowej towarzyszyłyby funkcja usługowa, edukacyjna, kulturalna i rozrywkowa.

44 Celem programu jest aktywacja wybranych centrów, tak, by stały się ważnymi centrami miasta. Aspekty, które są tutaj szczególnie istotne, to: jakość życia, społeczna i etniczna integracja, dostęp do edukacji, dynamiczne życie kulturalne i atrakcyjne przestrzenie publiczne. Vide:

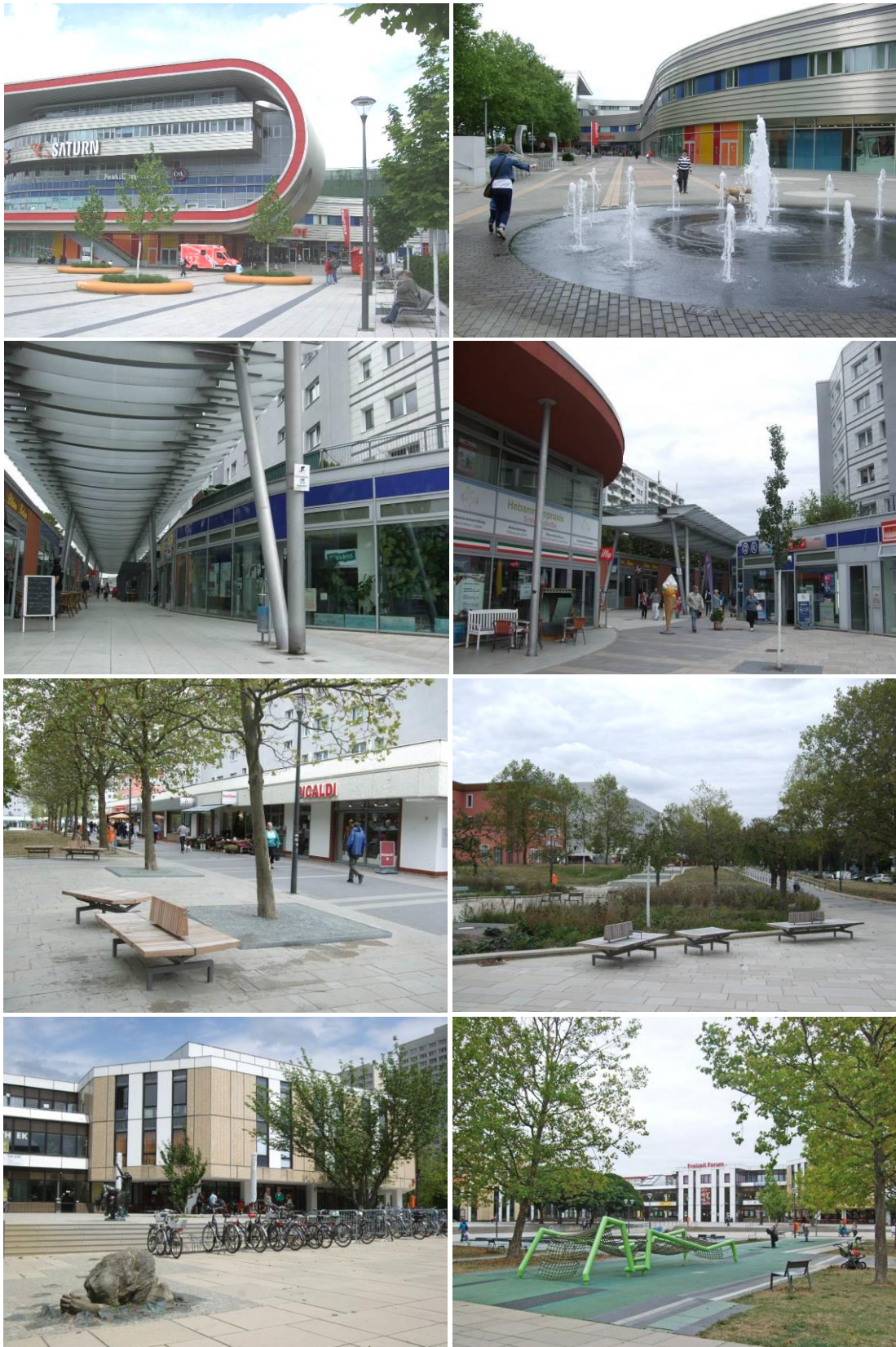
<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/aktive_zentren/> [dostęp: styczeń 2017].

45 Vide: <http://www.berlin.de/ba-marzahn-hellersdorf/verwaltung/bauen/stapl_mp_frderpro.html> [dostęp: styczeń 2017].

46 *Auf dem Weg zur Promenade*, Actives Stadtzentrum Marzahner Promenade, Berlin 2008.



Ryc. 2.14. Ilustracja w schematyczny sposób przedstawiająca funkcjonalno-przestrzenne aspekty kształtowania Marzahn Promenade; źródło: *Auf dem Weg zur Promenade*, Actives Stadtzentrum Marzahn Promenade, Berlin 2008 (vide: <www.berlin.de> [dostęp: styczeń 2017]).



Ryc. 2.15–2.22. Nowa jakość przestrzeni publicznych w Marzahn Promenade (fot. E. Szczerek, 2012, 2013, 2016).

W obrębie Marzahn Promenade różnorodność funkcjonalna stanowić miała także przeciwwagę dla powstałego w 2004 roku wielkopowierzchniowego centrum handlowego East-Gate, które okazało się obiektem nie integrującym się z otaczającą go przestrzenią publiczną. Jednocześnie doprowadziło do wyparcia drobnych usług z istniejącej promenady, przez co zatraciła ona swój charakter ulicy⁴⁷. W związku z powyższym, w 2008 roku podjęto dalsze kroki w celu naprawy przestrzeni, która wciąż nie była zadowalająca.

Zdecydowano, że centrum handlowe, zlokalizowane na wschodnim końcu Marzahner Promenade, stanie się jedynie częścią całego założenia. Będzie działać przy tym jak magnes i dawać impuls do dalszego rozwoju. Na drugim końcu miała znajdować się przestrzeń związana ze sztuką, kulturą i rekreacją, zaś istniejący tam obiekt – Freizeit Forum – zmodernizowano. Całość miała otrzymać wyraźną identyfikację i markę, tak, by mogła się stać rozpoznawalną przestrzenią publiczną.

Pomiędzy jednym a drugim końcem promenady zdefiniowano kolejne dwie rozpoznawalne przestrzenie. Jedna z nich to zlokalizowana obok East-Gate przestrzeń handlowa, ale o innym charakterze niż centrum handlowe. Związana jest ze sprzedażą detaliczną oraz usługami lokalnymi. Obok marketu o niewielkich gabarytach, tworzy ją m.in. plac targowy (Markplatz), na którym co weekend odbywa się handel zewnętrzny⁴⁸. Wprowadzono przy tym ażurowe przekrycie fragmentu promenady wzmacniające poczucie ulicy handlowej. Kolejna zdefiniowana przestrzeń publiczna związana jest ze zdrowiem i rekreacją i mieści m.in. ośrodki fitness.

W ten sposób podłużny, mierzący ponad 1 km, ciąg pieszy Marzahner Promenade podzielony został na cztery sekwencje, z przypisaną każdej z nich osobną przestrzenią publiczną. Celem działań urbanistyczno-architektonicznych było m.in. uzyskanie czytelności przestrzeni oraz dostępności do niej. Zadbano o takie elementy, jak wyraźne i zapraszające wejścia, oferujące wyraźny wgląd do wewnątrz przestrzeni publicznej, osie kompozycyjne, odpowiednio rozplanowane przejścia oraz naprowadzające do konkretnej przestrzeni ciągi piesze. Zastosowano także kolorowe i podświetlane instalacje na dachach najwyższych (18–21-piętrowych) budynków mieszkalnych przy promenadzie, tak, by widoczne z daleka były jednocześnie znakami rozpoznawczymi.

Działania związane z rozwojem Marzahn Promenade nastawione są również na poprawę sytuacji społeczno-ekonomicznej. Celem jest zatrzymanie mieszkańców oraz przyciągnięcie nowych, poprzez możliwość zakładania tzw. start-upów. W trosce o ludzi starszych, dąży się, by tworzyli oni swoje wspólnoty np. poprzez wspólne wynajmowanie mieszkań. Projektuje się dla nich mieszkania bez barier oraz przydomowe ogródki w parterach⁴⁹.

Helle-Mitte to drugie, obok Marzahner Promenade, główne centrum całej dzielnicy Marzahn-Hellersdorf. Powstało w roku 1997 jako nowy element przestrzenny „wszczepiony” na zasadzie idei „heterotopu”, czyli „nowego miejsca”⁵⁰. Zlokalizowane jest w sąsiedztwie stacji metra i mieści m.in. centrum biznesowo-handlowe, które wraz z placem stanowi główną przestrzeń

47 *Auf dem Weg...*, op. cit., s. 4.

48 *Ibidem*, s. 7, 8.

49 *Ibidem*, s. 6.

50 Rembarz G., *Wielkie osiedle mieszkaniowe...*, op. cit., s. 58–59.

publiczną osiedla. Zlokalizowanie w nim ratusza dla całej dzielnicy dodatkowo podnosi jego prestiż. Zabudowa Helle Mitte jest przykładem wprowadzenia nowej struktury zabudowy, w klasyczny sposób formującej ulice i place.



Ryc. 2.23–2.26. Główne centrum osiedla Hellersdorf Helle-Mitte wraz z przestrzenią publiczną – wprowadzenie nowej zabudowy nawiązującej do kwartałowej struktury miejskiej (fot. E. Szczerek, 2013, 2016); plan – źródło: <<http://www.helle-mitte.net>> [dostęp: styczeń 2017].

W osiedlu Märkisches Viertel, w którym podniesienie jakości przestrzeni publicznych uznano za główną strategię rewitalizacji, centrum osiedla (Märkisches Zentrum) zostało zdefiniowane jako jedno z kluczowych obszarów działań. Celem stało się ożywienie istniejącego już centrum i podniesienie jego walorów, tak by było wartościową przestrzenią publiczną i kulturalną.

Uznano m.in., że należy wzmocnić istniejące tam funkcje⁵¹ oraz połączenia z otaczającym terenem. Z zaproponowanych trzech wariantów powiązania głównego placu z otoczeniem wybrano ideę „czterech dróg” („*Vier Wege*”), czyli w kierunku czterech stron świata.

Zaakcentowano główne wejścia do kompleksu oraz ułatwiono orientację w przestrzeni poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów, elementów naprowadzających czy otwarcie widokowych. Centralną część Märkisches Zentrum stanowi otwarty plac (Marktplatz) w formie dziedzińca z kawiarniami, fontanną i zielenią, stanowiący główną przestrzeń publiczną

51 Rahmenkonzept Zentrum, <<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/stadtumbau/Rahmenkonzept-Zentrum.4963.0.html>> [dostęp: styczeń 2017].



Ryc. 2.27, ryc. 2.28. Schemat ukazujący ideę ożywienia centrum osiedla i powiązania go z obszarem sąsiadującym jako jeden z kluczowych obszarów działań na osiedlu Märkisches Viertel (po lewej); źródło: *Stadumbau West im Märkisches Viertel. Integriertes Stadtentwicklungskonzept, Kurzfassung*, Berlin 2009, s. 7.; koncepcja urbanistyczna „czterech dróg” („Vier Wege”) rewitalizacji centrum Märkisches Zentrum w osiedlu Märkisches Viertel polegająca m.in. na wytyczeniu czterech głównych wejść do placu (Marktplatz) – będącego główną przestrzenią publiczną (po prawej); źródło: *Stadtbauliches Rahmenkonzept Zentrum Märkisches Viertel*, Berlin 2010, s. 41 (vide: <www.berlin.de>), koncepcja wykonana przez biuro Planergemeinschaft.



Ryc. 2.29, ryc. 2.30. Kształtowanie przestrzeni publicznej w obszarze centrum osiedla Märkisches Viertel. Strefa wejściowa do kompleksu Märkisches Zentrum (po lewej) oraz aranżacja głównej przestrzeni publicznej centrum – Marktplatz (po prawej) (fot. E. Szczerek, 2013).

W Lipsku główną przestrzeń publiczną będącą centrum osiedla stanowi długi na ok. 1 km ciąg pieszy Stutgareer Allee wraz ze znajdującym się w jego środku obiektem centrum handlowego. Deptak ma zróżnicowany charakter. Znajdują się tutaj elementy wodne, zieleń urządzona, place, a także elementy małej architektury i rzeźby. Oferuje on przy tym różnego rodzaju usługi oraz drobny handel. Zlokalizowano także obiekt sportowy – basen. Deptak Stuttgarter Allee krzyżuje się z innym ciągiem pieszym, biegnącym w miejscu dawnego traktu solnego. W miejscu ich przecięcia stworzono plac.



Ryc. 2.31. Rzut przedstawiający aranżację przestrzeni w miejscu przecięcia się dwóch ciągów pieszych: Stutgarter Allee i traktu solnego w osiedlu Grünau w Lipsku;
źródło: <http://www.hanke-partner.de/stuttgarter_allee_leipzig.php> [dostęp: styczeń 2017].



Ryc. 2.32–2.35. Różnorodny charakter przestrzeni publicznych ciągu pieszego Stutgarter Allee na osiedlu Grünau w Lipsku (fot. E. Szczerek, 2012).

W osiedlu Sachsenhof-Madlow w Cottbus zdecydowano się na przywrócenie rangi głównej przestrzeni publicznej przy Gelsenkirchener Allee, która jeszcze w latach powstawania osiedla wyznaczona została jako jego obszar centralny. Jednak wraz z pogarszającą się sytuacją przestrzenno-społeczną osiedla przestała być miejscem atrakcyjnym, co dodatkowo podkreślały opuszczone lokale usługowe. Przed podjęciem działań rewitalizacyjnych tej przestrzeni zdecydowano się na sondaż wśród mieszkańców, by upewnić się, że jest ona miejscem wartym dalszego rozwoju i powinna wciąż stanowić centralny obszar osiedla. Respondentów pytano, które miejsce w swoim osiedlu lubią najbardziej, które jest dla nich ważne oraz które jest nieprzyjemne i wymagające podjęcia działań naprawczych. Najczęściej wymieniana była aleja Gelsenkirchener Allee z placem. W ten sposób wyłoniono miejsce, które następnie zaczęto rozwijać jako centrum osiedla⁵².

Przestrzeń tę zaczęto przekształcać tak, by stała się atrakcyjnym miejscem spotkań i spędzania wolnego czasu, przy tym, by umożliwiała łatwe poruszanie się bez barier. Stworzono bulwar o długości ok. 500 m z usługami w parterach⁵³ i biegnący do niego równolegle zielony pas rekreacyjny. Całość od strony wschodniej zakończona została parkiem miejskim (Bürgerpark), zaś od strony zachodniej placem z silnym akcentem w postaci rozpiętej konstrukcji namiotowej.



Ryc. 2.36–2.39. Główne przestrzenie publiczne w osiedlu Sachsenhof-Madlow w Cottbus (fot. E. Szczerek, 2012, 2013).

52 *Zu Hause in Sachsenhof-Madlow. Sozialer Stadtumbau in einem Cottbuser Wohngebiet*, praca zbiorowa, Cottbus 2007, s. 79, 80.

53 Vide: <<http://www.geskes-hack.de>> [dostęp: styczeń 2017].

W mieście Hoyerswerda działania w obrębie centralnej części miasta wpisują się w założenie poprawy pejzażu całego miasta poprzez wprowadzanie atrakcyjnych miejsc do spędzania czasu, zróżnicowanych fasad budynków, przyciągających sekwencji ulic i placów oraz połączenia funkcji komercyjnych i mieszkaniowych⁵⁴. W ten sposób zmodernizowano centralny obszar osiedla dokonując reorganizacji struktury zabudowy, wprowadzając przestrzenie otwarte oraz rozszerzając funkcje komercyjne i kulturowe. W miejsce wyburzonych bloków powstał park miejski (3,6 ha), który, jako przestrzeń wielofunkcyjna, może pełnić rolę miejsc festiwalu czy targów⁵⁵.



Ryc. 2.40, ryc. 2.41. Główne przestrzenie publiczne w osiedlu Neustadt w Hoyerswerda – po lewej plac przed centrum handlowym, po prawej park miejski (fot E. Szczerek, 2013).

2.3.3. Wprowadzenie różnorodności struktury zabudowy

Istotnym sposobem podnoszenia jakości przestrzeni publicznych w osiedlach mieszkaniowych w Niemczech jest kształtowanie ich formy poprzez wyburzenia. Decyzja o stosowaniu wyburzeń nie wynika jedynie z chęci zmiany struktury architektoniczno-urbanistycznej, lecz przede wszystkim z konieczności redukcji nadmiaru mieszkań – pustostanów. Jednym z ważniejszych problemów ukierunkowujących podejmowane w Niemczech działania rewitalizacyjne jest „kurczenie się” miast⁵⁶ generujące konieczność dostosowania liczby mieszkań do potrzeb demograficznych, również poprzez wyburzenia.

Skala problemu została dostrzeżona w 2000 roku, kiedy to wyniki raportu wykonanego na zamówienie władz Niemiec⁵⁷ ukazały ponad milionową nadwyżkę liczby mieszkań w nowych landach. Zdawano sobie przy tym sprawę, że procesy demograficzne zróżnicowane są

54 Vide: <<http://www.werkstatt-stadt.de/en/projects/144/>> [dostęp: styczeń 2017].

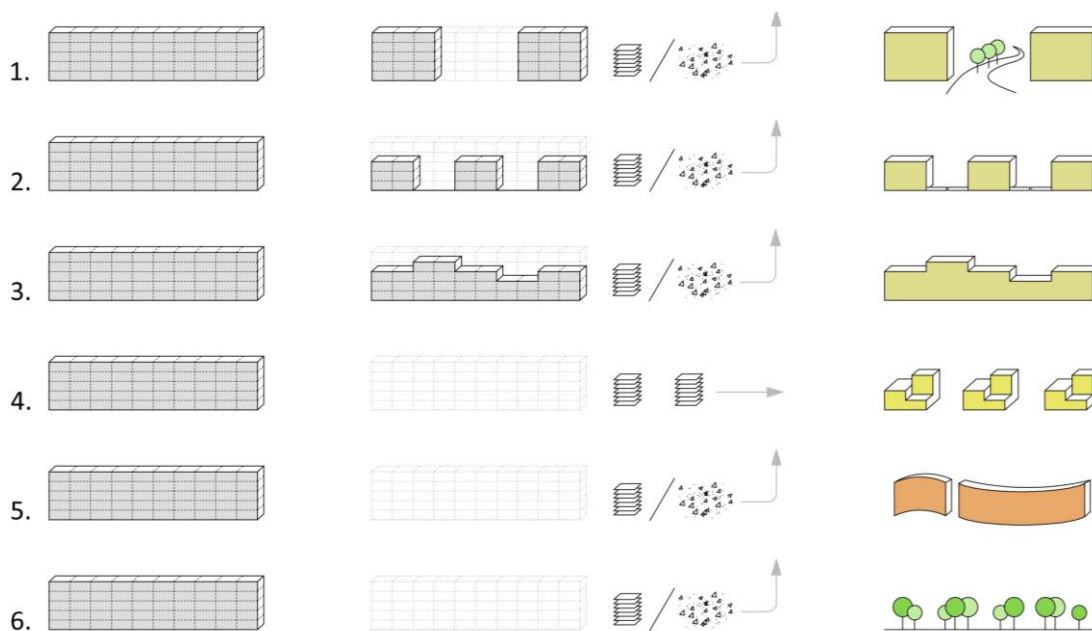
55 Vide: <<http://www.lr-online.de/regionen/Reimann-Park-ist-fast-fertig;art96090,3302213>> [dostęp: styczeń 2017].

56 Tzw. *shrinking cities*, jest to zjawisko polegające na zmniejszaniu się liczby ludności w miastach. W Niemczech najbardziej dotyczy ono miast przemysłowych na terenach wschodnich. Ich wyludnienie, które rozpoczęło się po upadku przemysłu, w głównej mierze jest wynikiem migracji ludności na tereny zachodnie.

57 *Structural Change in the Economy of the New Federal States* – raport sporządzony przez komisję ekspertów wyznaczonych przez rząd niemiecki. Brenner J., *Urban redevelopment culture – changing paradigms in urban development*, [w:] *Work Place City...*, op. cit., s. 41.

w zależności od regionu, dlatego też działania rewitalizacyjne i skala wyburzeń podparte są analizą lokalnego rozwoju demograficznego. W przypadku osiedli wielkopłytytowych w Niemczech wyburzenia całościowe i częściowe nie są traktowane jedynie jako mechaniczna eliminacja obiektów w celu zredukowania liczby mieszkań, lecz przede wszystkim jako szansa na nadanie nowej formy przestrzeni urbanistycznej, zarówno w skali osiedla, jak i w skali miasta.

W odniesieniu do sposobu eliminowania zasobów mieszkaniowych osiedli wielkopłytytowych obserwuje się kilka charakterystycznych działań o skali architektoniczno-urbanistycznej. Jednym z nich jest całkowite wyburzenie grupy obiektów, najczęściej znajdujących się na obrzeżu osiedla⁵⁸. Innym – całościowe wyburzenia pojedynczych obiektów wielkopłytytowych w środku struktury osiedlowej. Często usuwana jest zabudowa mieszkaniowa znajdująca się wewnątrz dużego dziedzińca, tworzonego przez inne bloki wielkopłytytowe o układzie kwartałowym. Uzyskuje się przez to zdefiniowaną przestrzeń, najczęściej publiczną lub półpubliczną, o charakterze rekreacyjnym. Dokonywane są także pojedyncze wyburzenia obiektów o przypadkowym usytuowaniu, w celu uzyskania czystego układu kompozycyjnego.



Ryc. 2.42. Schemat przedstawiający główne sposoby wyburzeń:

- 1., 2., 3. Różne sposoby wyburzeń częściowych;
4. demontaż i ponowne wykorzystanie elementów wielkopłytytowych do budowy nowych obiektów;
5. wymiana substancji: wyburzenia obiektów wielkopłytytowych i wprowadzenie nowych;
6. likwidowanie substancji wielkopłytytovej i wprowadzanie terenów zielonych (zielen trwała, np. las, lub użytkowanie tymczasowe – przeznaczone w przyszłości do zagospodarowania).

⁵⁸ Problem wyburzeń na obrzeżach osiedla i miasta poruszony został w podpunkcie 1.2.4.

W ramach rewitalizacji osiedli wielkopłytowych dokonywane są także wyburzenia częściowe, którym towarzyszy gruntowna modernizacja całych obiektów. Jeden ze sposobów to redukcja wyższych kondygnacji, mająca na celu obniżenie bloku do pożądanej liczby pięter. Drugi sposób polega na usuwaniu pionowych segmentów podłużnego budynku o układzie klatkowym, dzieląc go na kilka osobnych obiektów. Nieraz eliminuje się też jedynie część obiektu, redukując jego długość. Przy podejmowaniu działań rewitalizacyjnych osiedli wielkopłytowych, w których zdecydowano się na eliminację nadwyżki mieszkań, często łączy się różne sposoby wyburzeń.

W Schwerin nadwyżka mieszkań to także okazja do realizowania jednego z założeń strategii miasta – uzyskania różnorodności urbanistycznej w osiedlach wielkopłytowych⁵⁹. Chcąc uzyskać różnorodność zabudowy i uatrakcyjnić ofertę mieszkaniową dokonuje się nie tylko przebudowy obiektów, ale także częściowych i całościowych wyburzeń. Zdecydowano się również na „rozluźnienie” istniejącej zabudowy. Usunięto m.in. całe obiekty mieszkalne znajdujące się wewnątrz kwartałowego układu budynków, zwiększając w ten sposób dziedzińce wewnętrzne. Ich nowy kształt oraz aranżacja pozwoliły na wykreowanie wysokiej jakości zielonej przestrzeni rekreacyjnej, wprowadzając jednocześnie dodatkowe miejsca parkingowe. Na osiedlu zastosowano także zasadę wyburzeń częściowych. Usunięto fragmenty podłużnych bloków, dzieląc je na osobne obiekty, tworząc w ten sposób kilkupiętrowe domy wielorodzinne o charakterze willi miejskich.



Ryc. 2.43, ryc. 2.44. Plan i wizualizacja przedstawiające sposób eliminowania obiektów na osiedlu Neu Zippendorf w Schwerin; obiekty przeznaczone do usunięcia – kolor czerwony (po lewej) i brązowy (po prawej); źródło: *Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept Neu Zippendorf*; <http://www.schwerin.de/?internet_navigation_id=632> [dostęp: styczeń 2017].

⁵⁹ *Integriertes Stadtentwicklungskonzept „Wohnen in Schwerin“ Teil: Stadtumbau der Großwohnsiedlungen Zweite Fortschreibung (ISEK 2008)*, s. 8; vide: <www.schwerin.de> [dostęp: styczeń 2017].



Ryc. 2.45, ryc. 2.46. Aranżacja przestrzeni wewnątrz kwartałów po eliminacji bloku mieszkaniowego w osiedlu Neu Zippendorf w Schwerin (fot. E. Szczerek, 2013).

W osiedlach Südstadt w Leinefelde, Sachsendorf-Madlow w Cottbus i Neustadt w Hoyerswerdzie jako jedną ze strategii działań mających na celu redukcję mieszkań przyjęto całościowe wyburzenia grupy obiektów na obrzeżu osiedla. W tym ostatnim odbywały się one pod hasłem „od zewnątrz do wewnątrz” (*von aussen nach innen*). Ponieważ we wszystkich tych przypadkach związane jest to z redefinicją krawędzi osiedla, a także miasta, zagadnienie to przedstawione zostało w osobnym podpunkcie 2.4.2.

W wymienionych wyżej miastach przeprowadzono również wyburzenia punktowe, wewnątrz osiedla. W Hoyerswerdzie w miejscu usuniętych bloków z wielkiej płyty wprowadza się też nowe, niższe obiekty. Jednym z przykładów są cztery, niewielkiej skali, wielorodzinne domy nazwane Stadtvillen, które powstały w miejscu 5-piętrowego bloku. Zmieniono w ten sposób skalę zabudowy wzdłuż jednej z głównych ulic. W innej części osiedla, nieco bliżej centrum, na terenie powstałym po wyburzeniu obiektu placówki publicznej, powstała również nowa zabudowa mieszkaniowa.



Ryc. 2.47, ryc. 2.48. Nowe obiekty mieszkaniowe powstałe w miejscu wyburzonego obiektu mieszkaniowego (po lewej) i obiektu placówki publicznej (po prawej) w osiedlu Neustadt w Hoyerswerda (fot. E. Szczerek, 2013).

Na terenach położonych bliżej centrum stosowane są wyburzenia pojedynczych obiektów lub niewielkiej grupy bloków mieszkalnych, a także wyburzenia częściowe, tak poprzez redukcję pięter, jak i przez usuwanie segmentów pionowych podłużnych budynków. W ten sposób blok mieszkalny o długości ok. 270 m podzielono na trzy niezależne obiekty. Tuż obok, po wyburzeniu bloków 11-piętrowych, stworzono park miejski.

Proces wyburzeń w osiedlu Neustadt stał się jednak przedmiotem dyskusji i krytyki, między innymi dlatego, że wspomniana wizja usuwania obiektów „od zewnątrz do wewnątrz” nie była konsekwentnie realizowana. Jako pierwszy wyburzono 11-piętrowy blok w centrum osiedla, po czym wyburzono koleje znajdujące się obok. Problem z tym związany znalazł odbicie na dwóch płaszczyznach. Pierwsza to symboliczna – zburzono „serce” osiedla – centralną przestrzeń, z którą wszyscy niemalże na co dzień mają do czynienia. Druga związana była z brakiem zagospodarowania powstałej pustej przestrzeni. Spodziewano się na niej dalszych inwestycji rozwijających centrum osiedla. Tak się jednak nie stało i mimo reklamujących haseł: „przestrzeń dla twoich pomysłów”, nie udało się pozyskać inwestora. Stąd pomysł wdrożenia koncepcji awaryjnej polegającej na utworzeniu w miejscu wyburzonych obiektów parku⁶⁰.



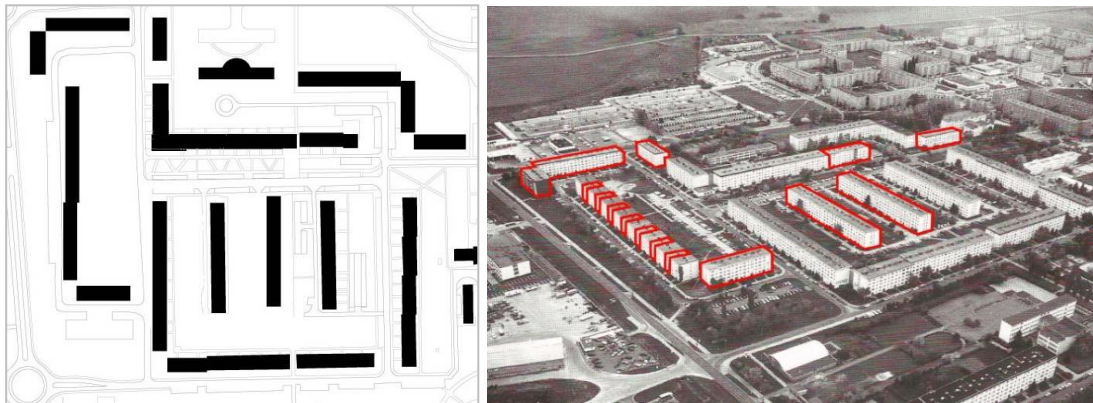
Ryc. 2.49, ryc. 2.50. Kształtowanie przestrzeni publicznych w centralnej części osiedla Neustadt w Hoyerswerdzie w miejscu wyburzonych obiektów; sytuacja przed wyburzeniem 11-piętrowych bloków (po lewej); park powstał w miejscu ich wyburzenia; źródło: <www.hoyerswerdsche.de> [dostęp: styczeń 2017].



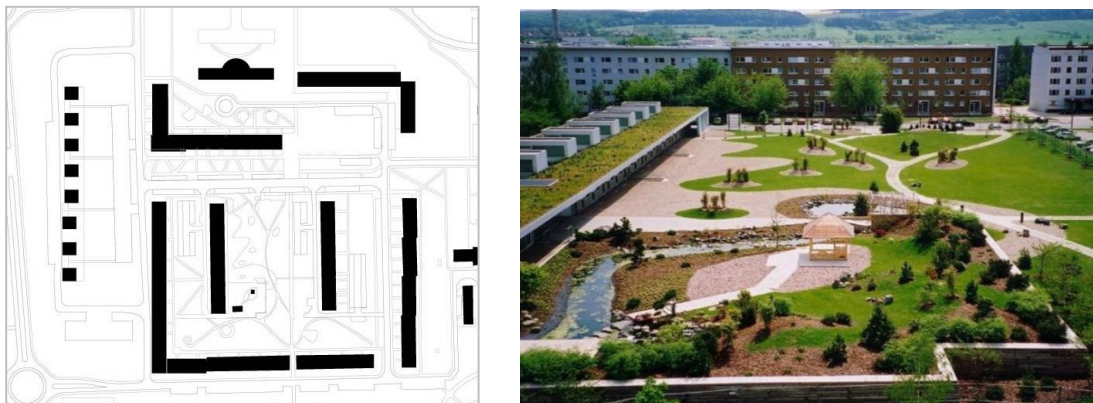
Ryc. 2.51, ryc. 2.52. Niezależne obiekty powstałe po eliminacji fragmentów podłużnego bloku (fot. E. Szczerek, 2013).

⁶⁰ Gribat N., *Governing the future of a shrinking city: Hoyerswerda, East Germany*, [praca doktorska], Sheffield 2010, s. 222–224.

W osiedlu Südstadt w Leinefelde usuwano pojedyncze obiekty, tak by osiedle zyskało bardziej czytelną kompozycję z różnej wielkości przestrzeniami międzyblokowymi. W jednej z takich przestrzeni powstał ogród japoński. Podobnie jak w innych przypadkach, zastosowano tutaj metodę dzielenia podłużnego bloku na kilka niezależnych budynków mieszkalnych. Podejmowane działania architektoniczno-urbanistyczne, w tym zmiana kształtu obiektów poprzez ich częściowe wyburzenie, miała m.in. na celu dopasowanie skali osiedla do pozostałej, historycznej części miasta. W powiązaniu z szeregiem innych zabiegów urbanistycznych powstały dzięki temu czytelne podziały między przestrzeniami publicznymi i prywatnymi, co było jednym z głównych założeń przestrzennych planu rewitalizacji.



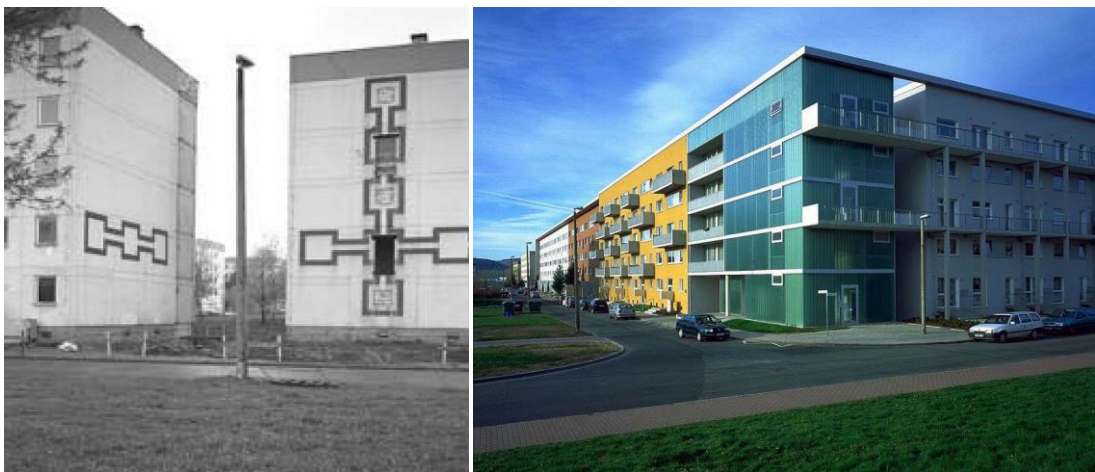
Ryc. 2.53, ryc. 2.54. Pierwotny układ zabudowy fragmentu osiedla Südstadt w Leinefelde. Plan przedstawiający sytuację z 1992 r. (po lewej); na zdjęciu lotniczym czerwoną linią obwiedzione budynki lub ich fragmenty przeznaczone do wyburzenia (po prawej); źródło: Kil W., *The Marvel of Leinefelde*, Leinefelde 2008, s. 46.



Ryc. 2.55, ryc. 2.56. Układ zabudowy fragmentu osiedla Südstadt w Leinefelde po dokonaniu wyburzeń. Plan przedstawiający sytuację z 2010 r. (po lewej); Ogród Japoński jako nowa aranżacja przestrzeni publicznej po dokonaniu wyburzeń (po prawej); źródło: opracowanie *World Habitat Award 2007, ZukunftsWerkStadt, Urban Redevelopment In Leinefelde Südstadt*, 2007, s. 17.



Ryc. 2.57, ryc. 2.58. Nowa forma wielopłytkowych bloków mieszkalnych po eliminacji fragmentów obiektów (fot. E. Szczerek, 2012).



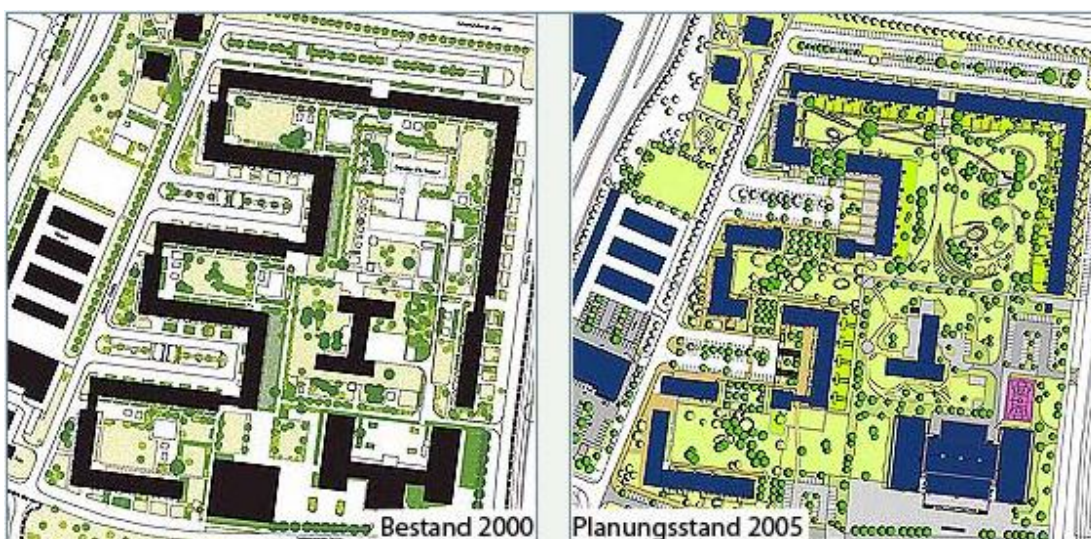
Ryc. 2.59, ryc. 2.60. Uzupełnienie zabudowy poprzez zabudowanie narożnika między obiektami wielopłytkowymi; (po lewej stan przez zabudowę, po prawej – po przebudowie; źródło: <<http://www.leinefelde-worbis.de/stadtentwicklung/stadtumbau/stadtumbau-leinefelde/>> [dostęp: styczeń 2017].

W Cottbus, w osiedlu Sachsenorf-Madlow, dokonano częściowego demontażu bloków 11-piętrowych, a odzyskane elementy posłużyły do budowy pięciu nowych 2- i 3-kondygnacyjnych wielorodzinnych obiektów mieszkalnych Town Villas. Realizacja obiektów była eksperymentem sprawdzającym możliwość ponownego wykorzystania elementów wielopłytkowych, ale i jednym z działań mających na celu przekształcanie monoskalarnego osiedla w obszar miejski z różnorodną zabudową mieszkaniową.



Ryc. 2.61, ryc. 2.62. Stadt Villas w osiedlu Sachsendorf-Madlow w Cottbus – obiekty mieszkalne powstałe z ponownie użytych elementów wielkopłytowych (fot. E. Szczerek, 2012).

Modelowym przykładem przebudowy z częściowym wyburzeniem jest najstarszy kwartał osiedla – Turower Strasse. Jego zalety to centralne położenie oraz dobre wyposażenie w infrastrukturę socjalną (szkoła, przedszkola, centrum kulturalno-socjalne). Jednakże w roku 2001 liczba pustostanów w tej części osiedla sięgała 27%⁶¹. Powstała koncepcja przebudowy⁶², która przewidywała rozluźnienie istniejącej zabudowy poprzez wyburzenie segmentów bloków mieszkalnych oraz modernizację pozostałej tkanki mieszkaniowej wraz z otoczeniem. Prace zakończono w roku 2005. Zredukowano 160 mieszkań, pozostałe zmodernizowano, podobnie jak otoczenie. Wprowadzono ogródki sąsiedzkie oraz tarasy w parterach. Wprowadzono także nowe ciągi piesze w miejscu wyburzonych segmentów bloków. Dzięki temu powstała powiązana ze sobą przestrzeń.



Ryc. 2.63, ryc. 2.64. Nowa aranżacja przestrzeni wewnątrz osiedla po wyburzeniu fragmentów bloków w osiedlu Sachsendorf-Madlow w Cottbus przy Turower Strasse; stan przed wyburzeniem (po lewej), realizowany projekt (po prawej); źródło: <<http://www.kuehne-architekt.de/content.php?b=NS&cat=projekte&page=4>> [dostęp: styczeń 2017].

61 Vide: <<http://www.stadtumbau-ost.info/index.php?request=/praxis/detail.php?id=55>> [dostęp: styczeń 2017].

62 Według projektu Heralda Kuhne: <<http://www.kuehne-architekt.de/content.php?b=NS&cat=projekte&page=42>> [dostęp: styczeń 2017].

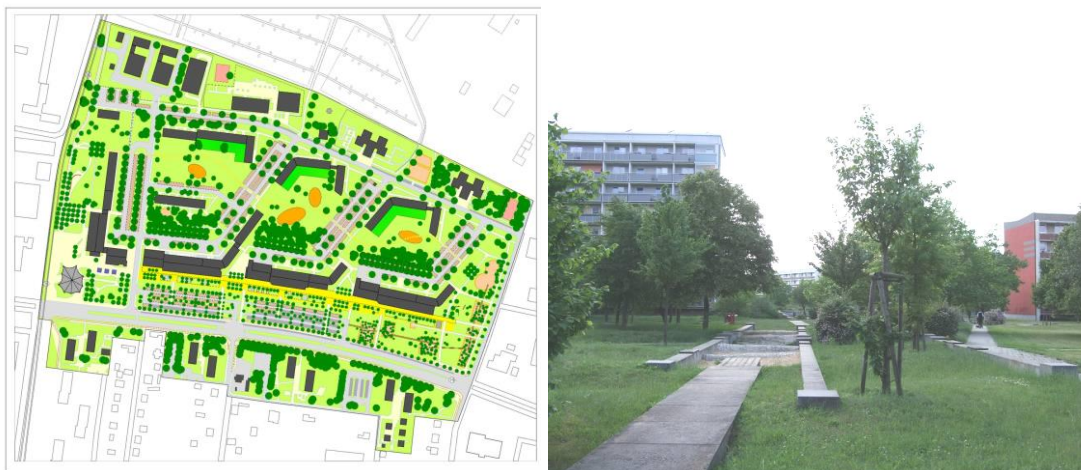


Ryc. 2.65, ryc. 2.66. Powiązania i aranżacja przestrzeni wewnątrz zabudowy osiedlowej po eliminacji fragmentów obiektów – Sachsenhof-Madlow w Cottbus przy Turower Strasse (fot. E. Szczerek, 2012).

Kolejnym przebudowanym kwartałem, w którym zredukowano segmenty podłużnych obiektów, jest kwartał przy Gelsenkirchener Allee. Usunięto tutaj m.in. pionowe segmenty 11-kondygnacyjnych bloków o układzie meandrowym. Podłużne i wysokie obiekty zostały rozcłunkowane, przez co zmieniła się ich skala. Dzięki wyburzeniom uzyskano także powiązanie fizyczne i widokowe przestrzeni na osi wschód–zachód. Podkreślono to wprowadzając trakt pieszy oraz przestrzenie rekreacyjne, w tym place zabaw.



Ryc. 2.67, ryc. 2.68. Model 3D przedstawiający zmiany w obrębie zabudowy osiedlowej przy Gelsenkirchener Allee w Sachsenhof-Madlow w Cottbus; stan przed wyburzeniem (po lewej), stan po wyburzeniu fragmentów bloków (po prawej); źródło: *Sozialverträglicher Rückbau industriell gefertigter Wohnbauten in den neuen Bundesländern*; Schlussbericht, Berlin 2003, s. 281.



Ryc. 2.69, ryc. 2.70. Nowa aranżacja przestrzeni wewnątrz osiedla po wyburzeniu fragmentów bloków przy Gelsenkirchener Allee w osiedlu Sachsenhof-Madlow w Cottbus (fot. E. Szczerek); plan: źródło: *Sozialverträglicher Rückbau industriell gefertigter Wohnbauten in den neuen Bundesländern*; Schlussbericht, Berlin 2003, s. 283.

Inaczej wyglądał problem wyburzeń w Berlinie, w którym w 1991 roku oszacowano, że brakuje ponad 100 000 mieszkań. Budownictwo z wielkiej płyty natomiast dysponowało liczbą około 270 000 mieszkań⁶³, które mogłyby zostać zaadaptowane. W rezultacie przeprowadzonych analiz zdecydowano się na kompleksową modernizację i adaptację mieszkań w osiedlach wielkopłytowych, głównie Hellersdorf i Marzahn. Choć dokonano tam stosunkowo niewielu wyburzeń, spośród tych, które zrealizowano, najbardziej charakterystycznym przykładem jest Ahrensfelder Terrassen zlokalizowane w północnej części osiedla Marzahn. Z zabudowy 11-piętrowej stworzono tam obiekty kilkukondygnacyjne o zróżnicowanej wysokości. Zanim jednak tego dokonano przeanalizowano 3 warianty. Pierwszy z nich („Zentraler Quartierspark” – „Centralny Park Kwateru”) przewidywał całkowite wyburzenie obiektów w centralnej części kwateru tworząc w ich miejscu tereny zielone. Drugi wariant nazwany „Patchworkiem” zakładał punktowe wyburzenia całkowite i częściowe. Natomiast ostatni z nich o nazwie „11:4” – horyzontalną redukcję 11-piętrowych bloków, które nie zostały jeszcze poddane modernizacji, o, przeciętnie, 4 kondygnacje. Finalnie zdecydowano się na połączenie wariantu Patchworku i 11:4. Powstała koncepcja polegająca na redukcji większej ilości pięter tworząc obiekty o zróżnicowanych wysokościach wraz z tarasami będącymi elementem charakterystycznym tej części zabudowy⁶⁴.

63 Schümer-Strucksberg M., *Strategia berlińska: doświadczenia przy dalszym rozwoju osiedli zbudowanych w technologii wielkiej płyty*, [w:] *Modernizacja osiedli...*, op. cit., s. 9.

64 Tibbe H., *Das Integrierte Entwicklung – und Handlungskonzept für die beiden Großsiedlungen*, [w:] *Im Wandel beständig. Stadtbau in Marzahn und Hellersdorf. Projekte. Reflexionen. Streitgespräche*, Berlin 2007, s. 139.



Ryc. 2.71. Trzy warianty przebudowy kwartału w północnej części osiedla Marzahn (później nazwanym Ahrensfelder Terrassen); źródło Tibbe H., *Das Integrierte Entwicklung – und Handlungskonzept für die beiden GroSSiedlungen*, [w:] *Im Wandel beständig. Stadtumbau in Marzahn und Hellersdorf. Projekte. Reflexionen. Streitgespräche*, Berlin 2007, s. 138.



Ryc. 2.72, ryc. 2.73. Ahrensfelder Terrassen – zabudowa po modernizacji; zmiana charakteru i skali wnętrza urbanistycznego. Rewitalizacja objęła m.in. redukcję pięter oraz aranżację przestrzeni wokół budynków. Osiedle Marzahn (Ahrensfelder Terrassen), Berlin (fot. E. Szczerek, 2010); źródło (po prawej): *Im Wandel beständig. Stadtumbau in Marzahn und Hellersdorf. Projekte. Reflexionen. Streitgespräche*, Berlin 2007, s. 43.

Wyburzenia nie dotyczą jedynie obiektów mieszkalnych, lecz także placówek publicznych, które przestały być użytkowane. Osiedla wielokopłtowe planowane były głównie dla młodych małżeństw z dziećmi, stąd duża liczba żłobków i przedszkoli. Obecnie zmieniony profil społeczny, w którym przybyło osób starszych i zmniejszyła się liczba dzieci, sprawił, że na wiele placówek nie ma już zapotrzebowania. Dlatego obiekty te często eliminuje się lub przekształca.

Wyburzenia traktowane są jako szansa na stworzenie nowych, wartościowych przestrzeni, np. terenów zielonych, tj. parków, ogrodów czy zielonych korytarzy. Gdy wyburzenia mają miejsca na granicy osiedla, dokonuje się także ich zalesienia. Niejednokrotnie tereny powyburzeniowe rezerwowane są jako tereny budowlane przeznaczone pod przyszłą zabudowę. Wynika to najczęściej z braku możliwości natychmiastowego sprecyzowania ich nowego kierunku rozwoju lub też z braku możliwości finansowych. Wówczas często tereny te stają się obszarami użytkowymi tymczasowo. Taki sposób ich zagospodarowania doczekał się

powszechnie już stosowanego określenia – „międzyużytkowanie” (*zwischennutzung*)⁶⁵. Jest to takie użytkowanie terenu, które nie wiąże się z wprowadzaniem obiektów na stałe i umożliwia w przyszłości ponowne, docelowe jego zdefiniowanie. Obszary te najczęściej wykorzystywane są jako tereny zielone. Powstają na nich np. ogródki sąsiedzkie dla mieszkańców. Aranżowaniu terenów powyburzeniowych towarzyszy często intensywna kampania, która nie tylko ma propagować ideę wyburzeń jako szansy na nową, lepszą przestrzeń, ale staje się także podstawą do prowadzenia akcji społecznych integrujących mieszkańców.

Jednym z przykładów tymczasowego użytkowania jest teren znajdujący się na krawędzi osiedla Sachsen-dorf-Madlow w Cottbus. Wraz z mieszkańcami oraz organizacjami ekologicznymi⁶⁶ wypracowana została koncepcja obsadzenia tego obszaru słonecznikami bulwowymi oraz dzikimi kwiatami. Celem było stworzenie przyjaznego miejsca w sąsiedztwie pozostałych bloków mieszkalnych oraz zapobieżenie unoszeniu się pyłu powstałego po wyburzeniu obiektów, który mógł być szczególnie uciążliwy dla mieszkańców sąsiedniego bloku, osób korzystających z boiska czy uczęszczających do szkoły. W maju 2004 roku, z udziałem mieszkańców oraz innych wolontariuszy, zorganizowano akcję wspólnego sadzenia roślin. Miało to na celu integrację społecznej ludności oraz zwiększenie ich poczucia tożsamości z osiedlem poprzez jego współtworzenie.



Ryc. 2.74. Nowy teren (*Neuland*) – Element kampanii prowadzony w osiedlu Hellersdorf podkreślający potencjał wolnych terenów powstałych po usunięciu znajdujących się na nich obiektów; źródło: <<http://www.urbandcatalyst-studio.de/de/projekte/neuland.html>> [dostęp: styczeń 2017].

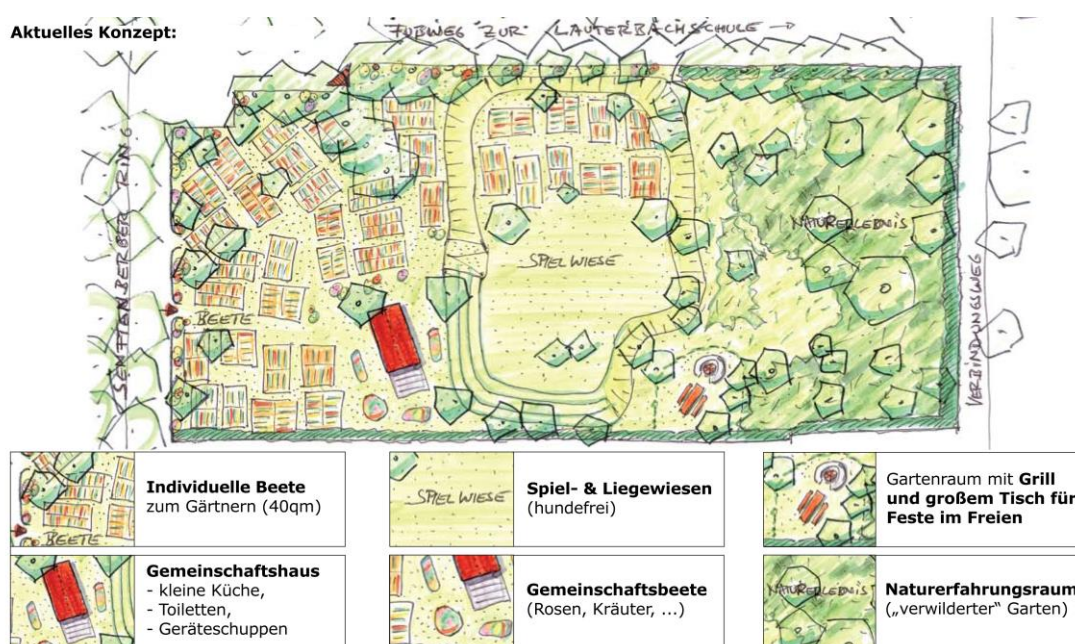
Ryc. 2.75. Projekt zaaranżowania terenu powyburzeniowego na terenie osiedla Sachsen-dorf-Madlow w Cottbus, opracowany w ramach akcji społecznej; źródło: *Zu Hause in Sachsen-dorf-Madlow. Sozialer Stadtumbau in einem Cottbuser Wohngebiet*, praca zbiorowa, Cottbus 2007, s. 157.

Innym przykładem tymczasowego użytkowania jest ogród sąsiedzki Bettina Brachte na osiedlu Märkisches Viertel w Berlinie. Jego powstanie jest przykładem silnego zaangażowania mieszkańców, lokalnych aktorów oraz instytucji mających wpływ na kreowanie nowej przestrzeni. Na etapie opracowywania koncepcji projektowej w miejscach publicznych prowadzono ankiety i zachęcano mieszkańców do wyrażenia swojej opinii. Prowadzono także

65 Idea pozwalająca na wprowadzanie na niezagospodarowany teren drobnych inwestycji, ale nie definiujących przyszłościowego zagospodarowania tej przestrzeni; według słownika wybranych pojęć to: „przejściowe formy użytkowania rekultywowanego lub rewitalizowanego terenu”. *Rewitalizacja miast w Niemczech*, op. cit., s. 282.

66 Vide: <http://www.iba-stadtpfad.de/Inhalt_Stationen/station_10.html> [dostęp: styczeń 2017].

konsultacje z różnymi grupami wiekowymi. Ogród sąsiedzki (*Nachbarschaftsgarten*) ma oferować różnorodne możliwości aktywności. Obok miejsc do wspólnego odpoczynku, relaksu, oraz organizowania festiwali, znajdują się tam miejsca uprawy roślin. Zaprojektowano także wspólne pomieszczenia (kuchnię oraz toalety). Mieszkańcy wyrazili chęć ogrodzenia przestrzeni ogrodu ze względu na ochronę przed wandalizmem. Uznano, że przy bogactwie otwartych terenów zielonych znajdujących się wokół, stworzenie przestrzeni zamkniętej, umożliwiającej kontrolę osób tam przychodzących jest uzasadnione⁶⁷.



Ryc. 2.76. Projekt ogrodu sąsiedzkiego na terenie osiedla Märkisches Viertel, opracowany wraz z mieszkańcami; źródło:

<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/stadtumbau/fileadmin/_migrated/content_uploads/1109grF_PraesentationNachbarschaftsgarten.pdf> [dostęp: styczeń 2017].

Kiez Park na osiedlu Marzahn w Berlinie⁶⁸ jest kolejnym, ciekawym przykładem ponownego tymczasowego wykorzystania terenu. W miejscu wyburzonej szkoły powstała zielona przestrzeń z oczkiem wodnym, elementami małej architektury, niewielkim obiektem przeznaczonym na aktywności społeczne oraz miejscem uprawy roślin.

67 Broszura *Gute Idee?* Dokumentation Ideenbörse Bettina-Brache Stadtumbau Märkisches Viertel, <<http://www.stadtentwicklung.berlin.de>> [dostęp: styczeń 2017].

68 Więcej informacji: <<http://www.kiezpark.de>> [dostęp: styczeń 2017].



Ryc. 2.77–2.80. Nowe zagospodarowanie terenu po wyburzeniu szkoły w osiedlu Marzahn. Zdjęcia wykonane przed nową aranżacją przestrzeni (od góry: 2008 – po lewej, 2010 – po prawej) oraz po stworzeniu parku i ogrodu sąsiedzkiego (Kiez Park) (u dołu, 2013) (fot. E. Szczerek).

2.3.4. Hierarchizacja przestrzeni oraz uczytelnienie jej kompozycji urbanistycznej

Definiowanie przestrzeni poprzez nadawanie jej klarownego podziału na publiczne i prywatne oraz uczytelnianie kompozycji urbanistycznej osiedli to istotne działania przestrzenne, które podejmowane są w ramach poprawy jakości przestrzeni niemieckich osiedli wielokopłtowych. Takie uporządkowanie przestrzeni sprawia, że staje się ona przyjazna w odbiorze, eliminując w dużym stopniu poczucie zagubienia. Poza tym, poprzez nadanie im określonego charakteru, zanika ich odbiór jako terenów „niczych”. Z przestrzeni otwartych tworzy się wartościowe przestrzenie publiczne i społeczne, z którymi mieszkańcy łatwiej się identyfikują.

Charakter przestrzeni zależy m.in. od jej ukształtowania, wielkości i, poniekąd, dostępności, a także formy zabudowy oraz ilości lub rodzaju znajdujących się w niej funkcji. Obok wiodących przestrzeni publicznych stanowiących główne centra aktywności⁶⁹ osiedli oraz rozległych przestrzeni zielonych tj. ogrody, parki, stadiony, ważną rolę pełnią przestrzenie publiczne

⁶⁹ Opisane szerzej w podpunktach: 2.3.1, 2.3.2.

o charakterze lokalnym, jak na przykład Hellersdorfer Promenade w osiedlu Hellersdorf. Promenadę z usługami w parterze wzbogacają m.in. zieleń urządzona, mini place zabaw, miejsca do spoczynku oraz akcentująca zakończenie deptaku fontanna. W ramach modernizacji zlokalizowanych wzdłuż niej obiektów wielokopłtowych, dobudowano balkony (większe na pierwszym piętrze) tworząc punktowe zadaszania. Przestrzeń ta sprawdza się jako miejsce organizowania imprez mających na celu integrację społeczności lokalnej.



Ryc. 2.81–2.84. Hellersdorfer Promenade – nowa aranżacja przestrzeni publicznej o lokalnym charakterze w osiedlu Hellersdorf (fot. E. Szczerek, 2011, 2016); zdjęcie u dołu przedstawia promenadę podczas trwania imprezy skierowanej do lokalnej społeczności; źródło: *Das Berliner Quartiersmanagement, Informationen zum Programm „Soziale Stadt“*, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Berlin 2010, s. 1.

Przestrzenie społeczne kierowane są do węższej grupy użytkowników – mieszkańców i związane są na ogół bezpośrednio z sąsiadującą z nią zabudową. Mają najczęściej charakter ogródków sąsiedzkich czy przestrzeni rekreacyjnych, w tym placów zabaw znajdujących się wewnątrz bloków zabudowy. Kwartalowy układ zabudowy osiedla Hellersdorf z 5-kondygnacyjnymi blokami bardziej sprzyja tworzeniu przestrzeni społecznych niż wysoka meandrowa zabudowa osiedla Marzahn. Jednak i tam widoczne są próby uzyskania takich przestrzeni poprzez np. kształtowanie zieleni.



Ryc. 2.85–2.88. Aranżacja przestrzeni sąsiedzkich w osiedlach. U góry wnętrze kwartału i strefa wejściowa do budynku w osiedlu Hellersdorf; u dołu ogródki sąsiedzkie osiedla Marzahn (fot. E. Szczerek, 2010, 2013, 2016).

Na osiedlu Südstadt w Leinefelde chęć zdefiniowania przestrzeni przerodziła się w koncepcję „zielonych pokoi”. Pomyślane one zostały jako zielone tarasy przed budynkami na parterze. Jako przedłużenie mieszkania mają stanowić prywatną przestrzeń otwartą.



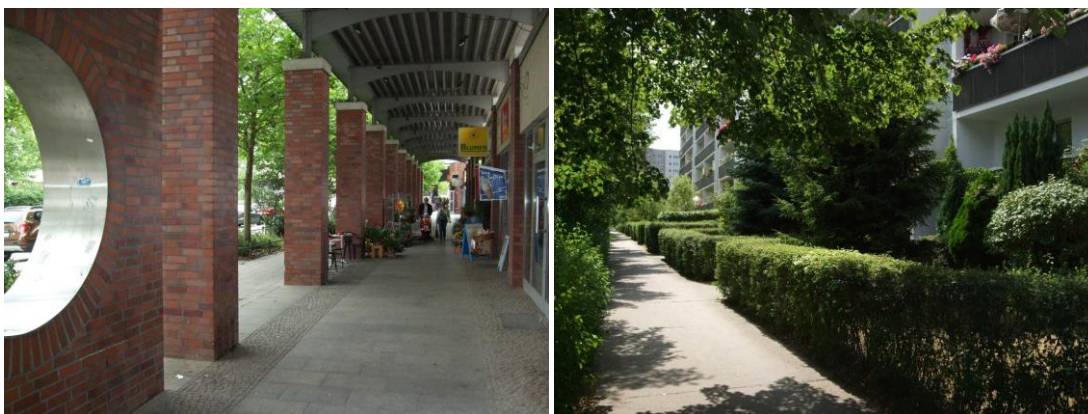
Ryc. 2.89, ryc. 2.90. „Zielone pokoje” w formie przydomowych tarsów w osiedlu Südstadt w Leinefelde (fot. E. Szczerek, 2012).

W ramach rewitalizacji osiedli podejmuje się także działania mające na celu uporządkowanie przestrzeni, m.in. poprzez tworzenie czytelnych osi kompozycyjnych, akcentów, krawędzi, bram etc., jak również wprowadzenie elementów o skali dopasowanej do skali człowieka. Ma to szczególne znaczenie w osiedlach, gdzie przeważają obiekty wysokie. Dlatego też w osiedlu Marzahn zauważa się wprowadzanie struktur przypominających pasaży, a także kształtowanie zieleni tak, by nadać przestrzeni cechy kameralności.



Ryc. 2.91–2.94. Sposoby „porządkowania” przestrzeni poprzez kształtowanie formy zabudowy, stosowanie elementów małej architektury, aranżacji terenu oraz posadzki.

Fot. E. Szczerek; zdjęcie od góry po lewej – Südstadt (Leinefelde) 2012, zdjęcie od góry po prawej – Marzahn (Berlin) 2010, od dołu po lewej – Marzahn (Berlin) 2016, od dołu po prawej – Hellersdorf (Berlin) 2010.



Ryc. 2.95, ryc. 2.96. Działania mające na celu dostosowanie skali zabudowy do skali człowieka (fot. E. Szczerek, 2013).

2.3.5. Nadawanie tożsamości miejscom – wzmacnianie poczucia identyfikacji oraz budowanie pozytywnego wizerunku osiedla

O jakości terenów zabudowanych w znacznej mierze świadczą przestrzenie publiczne. Aby były akceptowane przez mieszkańców, muszą posiadać swojego rodzaju złożoność i znaczenie⁷⁰. Dlatego też jednym z głównych aspektów działań rewitalizacyjnych osiedli wielkopłytowych jest podnoszenie jakości przestrzeni urbanistycznych, z naciskiem na tworzenie przyjaznych przestrzeni publicznych. Obok wyznaczania dla nich strategicznych miejsc oraz osadzenia w większym systemie, a także poszukiwania dla nich odpowiedniej formy, funkcji i kształtu, niezwykle istotnym aspektem jest nadawanie im tożsamości.

Przywołana w podpunkcie 2.3.2. idea „heterotopów”⁷¹, obok wywołania katalizy urbanistycznej, jest jednym ze sposobów wzmacniania tożsamości osiedla. „Nowe miejsca” mają się wyróżniać na tle monotonnej i jednolitej zabudowy blokowej i tym samym wzmacniać identyfikację z miejscem oraz uczytelnić układ urbanistyczny, będąc charakterystycznymi punktami odniesienia w orientacji przestrzennej osiedla. W postaci wysp lub pasów rozwojowych umieszczane są w strategicznie ważnych, z uwagi na funkcjonowanie osiedla, punktach.

W dużych osiedlach widoczna jest próba podzielenia go na mniejsze, rozpoznawalne obszary. Tak było m.in. w Hellersdorf. Ideę rewitalizacji osiedla stworzono w oparciu o jego istniejącą strukturę – głównie bloki 5- i 6-kondygnacyjne o układzie zbliżonym do kwartałowego. Podkreślono kwartały poprzez nadanie im określonego charakteru („miasto”, „krajobraz”, „sztuka”, „ogród”, „wieś”)⁷². Celem takiego działania było właśnie wzmocnienie identyfikacji i tożsamości zarówno poszczególnych kwartałów, jak i całego osiedla. Otrzymało ono w ten sposób klarowną strukturę przestrzeni publicznych, z jasno zdefiniowanymi,

70 Nagler H., *Urban redevelopment from the planning perspective*, [w:] *Work Place City...*, op. cit., s. 93.

71 Rembarz G., *Wielkie osiedle mieszkaniowe...*, op. cit., s. 59.

72 Knorr-Siedow K., Droste Ch., *Large Housing...*, op. cit., s. 90.

charakterystycznymi obszarami. Dokonano zatem podziału większej struktury na mniejsze, o jasno zdefiniowanym charakterze.

Jednym z kwartałów osiedla Hellersdorf jest, znajdujący się w południowej części osiedla, tzw. Rotes Viertel (Czerwony Kwartał), któremu przypisany został charakter „miasta”. Nazwa nawiązuje do koloru czerwonego, który przewija się w elementach budynków i został wybrany w celu przełamania otaczającej monotonii⁷³. Czerwone narożniki budynków oraz nowe zewnętrzne szyby windowe kontrastują z czystymi białymi elewacjami. Każdy szyb jest obudowany szklanymi panelami tworzącymi kompozycję z 17 różnych odcieni czerwieni. W ramach przebudowy bloków wielokopłtowych zmodernizowano większość mieszkań, zmieniając ich układ lub łącząc ze sobą. W 11-piętrowym bloku uzyskano 15 różnych układów pomieszczeń dla trzypokojowego mieszkania⁷⁴. Oprócz dominującej 5- i 6-kondygnacyjnej zabudowy kwartału Rotes Viertel część stanowi bloki 8- i 11-piętrowe skupione wokół Cecilienplatz – głównego miejsca publicznego tego kwartału. Plac ten, zlokalizowany w pobliżu stacji metra, wraz z wieloma usługami komercyjnymi i kulturalnymi, w tym kinem letnim na wolnym powietrzu, nadaje w dużym stopniu miejski charakter tej części osiedla.

Od strony północnej z Kwartałem Czerwonym sąsiaduje Kwartał Żółty (Gelbes Viertel), utrzymany w charakterze „wiejskim”. Jego zabudowa to jedynie 5- i 6-kondygnacyjne bloki tworzące mniejsze lub większe wnętrza, którym nadano zróżnicowany, ale spójny charakter. Projekty brazylijskiej grupy architektów zaowocowały architekturą i przestrzenią wzbogaconą o ciepłą gamę kolorów użytych w elewacjach, drewniane aranżacje balkonów i wejść do budynków, kolorowe z różnymi wzorami elementy ceramiczne, a także wielobarwne rzeźby mające być punktami charakterystycznymi w przestrzeni. Zmodernizowane zostało również lokalne niewielkie centrum usługowo-handlowe między ulicami Neue Grottkauer Strasse oraz Etkar-André Strasse. Wprowadzono nowe nawierzchnie, elementy małej architektury, rzeźby, a także zieleni urządzoną.

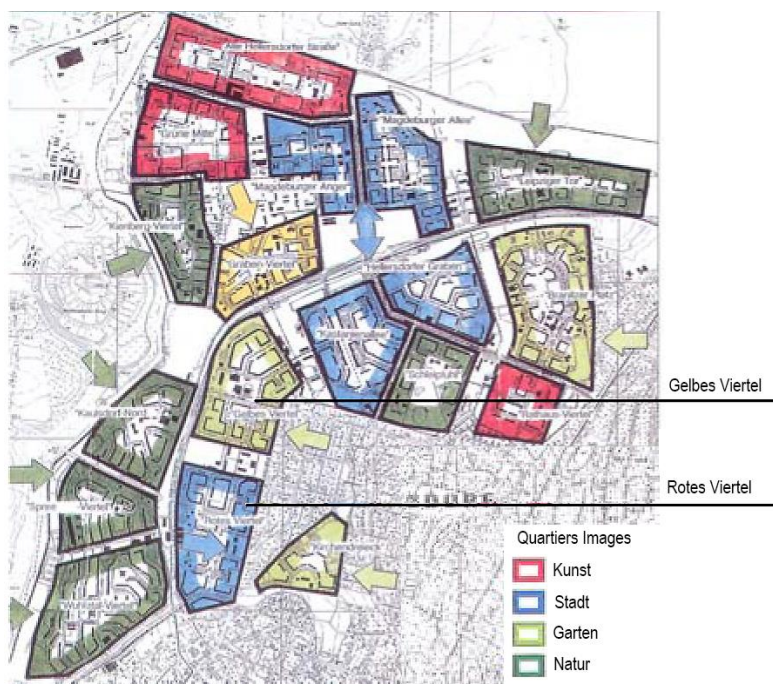
Jedną ze strategii działań rewitalizacyjnych jest także wprowadzanie na teren osiedla elementów artystycznych wzbogacających miejsca publiczne o nowe znaczenia – charakterystyczne, różnorodne rzeźby, instalacje czy murale uatrakcyjniające przestrzeń.

Ważne jest, by każde zaistniałe działania artystyczne były rozumiane i stymulowały dyskurs publiczny. Wówczas stają się czymś więcej niż dekoracją. Wzbogacają i upiększają przestrzeń, ale także wzmacniają świadomość i przyciągają uwagę mieszkańców. Stanowią aspekt indywidualności w przestrzeni kolektywnej, definiując w pewien sposób miejsce w przestrzeni, która w osiedlach charakteryzuje się brakiem podziałów i rozgraniczeń. Sztuka, która nigdy nie jest czymś skończonym i stale podlega zmianom, jest elementem ożywiającym przestrzeń osiedla⁷⁵.

73 Projekt rewitalizacji wielkopłytowych budynków mieszkalnych wykonany został przez berlińskie biuro Casa Nova Architekten.

74 Knorr-Siedow K., Droste Ch., *Large Housing...*, op. cit., s. 99.

75 *Kunst in der Grossiedlung. Kunstwerke in öffentlichem Raum in Marzahn and Hellersdorf*, praca zbiorowa, Berlin 2008, s. 49.



Ryc. 2.97. Plan przedstawiający charakter przypisany poszczególnym kwartałom w osiedlu Hellersdorf, źródło: <<http://www.mmpgmbh.de/ref/ges/07-10-ref-alle-refprojekte.pdf>> [dostęp: styczeń 2017].



Ryc. 2.98–2.99. Czerwony Kwartal (po lewej) i Żółty Kwartal (po prawej) (fot. E. Szczerek, 2013).

Najczęściej duże i otwarte przestrzenie urbanistyczne osiedla są charakterystyczną i „wymagającą” sceną dla sztuki – wymagającą odpowiedniego podejścia do ich aranżowania pod kątem wprowadzania form artystycznych. Skala osiedla wydaje się wymuszać często tworzenie elementów większych gabarytowo. Istnieje bowiem obawa, że formy mniejsze będą zbyt mało zauważalne i zredukowane zostaną do mało znaczącego elementu. Z uwagi na tendencje do występowania aktów wandalizmu, sztuka wprowadzana do osiedli wymaga także odpowiedniego przystosowania.

Jednym z ciekawszych przykładów jest wielkogabarytowa, stalowa rzeźba przedstawiająca osoby balansujące na cienkich kładkach. Rzeźba ta w całości najlepiej prezentuje się z odległości pót

kilometra, z tarasów widokowych znajdujących się w sąsiedniej dzielnicy Marzahn. Kładki te bowiem zawieszono między dwoma 11-piętrowymi budynkami mieszkalnymi. Balansowanie jest metaforą trudności kontaktów międzyludzkich, które w takich osiedlach jak Hellersdorf przejawiają się brakiem wzajemnej akceptacji, tolerancji i zrozumienia dla innych ludzi i ich stylu życia⁷⁶.



Ryc. 2.100, ryc. 2.101. Interwencje artystyczne na terenie osiedla Marzahn i Hellersdorf; wielkogabarytowa rzeźba na dachu bloków mieszkalnych, Hellersdorf (po lewej, fot. E. Szczerek, 2013); rzeźby na dachu bloków w osiedlu Marzahn (po prawej, fot. E. Szczerek, 2016).

Innym przykładem nadawania przestrzeni publicznej znaczeń jest park miejski w Hoyerswerdzie, w którym upamiętniono związaną z tym miastem pisarkę Brigitte Reimann, park zaś nazwano jej imieniem. Na terenie parku znaleźć można odniesienia do jej twórczości.

Niejednokrotnie zdarza się, że budowane osiedla wielkopłytkowe, mimo że najczęściej poza miastem, znajdują się na terenach, które mają pewną wartość historyczną. Wydobycie jej także staje się elementem wzmacniającym tożsamość miejsca. Zarówno osiedle Marzahn, jak i Hellersdorf, powstając, „wchłonęły” znajdujące się tam wówczas wsie. Obecnie ich fragmenty są wciąż zachowane bądź odrestaurowane i stanowią miejsca kulturalno-rozrywkowe.



Ryc. 2.102, ryc. 2.103. Zachowane obiekty na terenie wsi Marzahn będące miejscem rekreacyjno-kulturowym (fot. E. Szczerek, 2013).

⁷⁶ Vide: <<http://www.kuenstlerbund.de/kab/index.php?viewid=282>> [dostęp: styczeń 2017].



Ryc. 2.104. Historyczny Młyn jako element silnie związany z wizerunkiem Osiedla Marzahn – logo towarzyszące stronie poświęconej problemom osiedla Marzahn na portalu jednej z niemieckich gazet (vide: <<http://www.taz.de/>> [dostęp: styczeń 2017])

W osiedlu Grünau w Lipsku podejmuje się próbę przywrócenia pamięci traktu solnego, który niegdyś znajdował się na terenie osiedla. Towarzyszą mu znaki upamiętniające ten fakt w postaci elementów małej architektury. Staje się on pretekstem zarówno do wzmocnienia identyfikacji miejsca, jak i wykreowania atrakcyjnego ciągu zielonego na terenie osiedla.



Ryc. 2.105, ryc. 2.106. Nowa aranżacja ciągu pieszego w miejscu historycznego traktu solnego w osiedlu Grünau w Lipsku (fot. E. Szczerek, 2012).

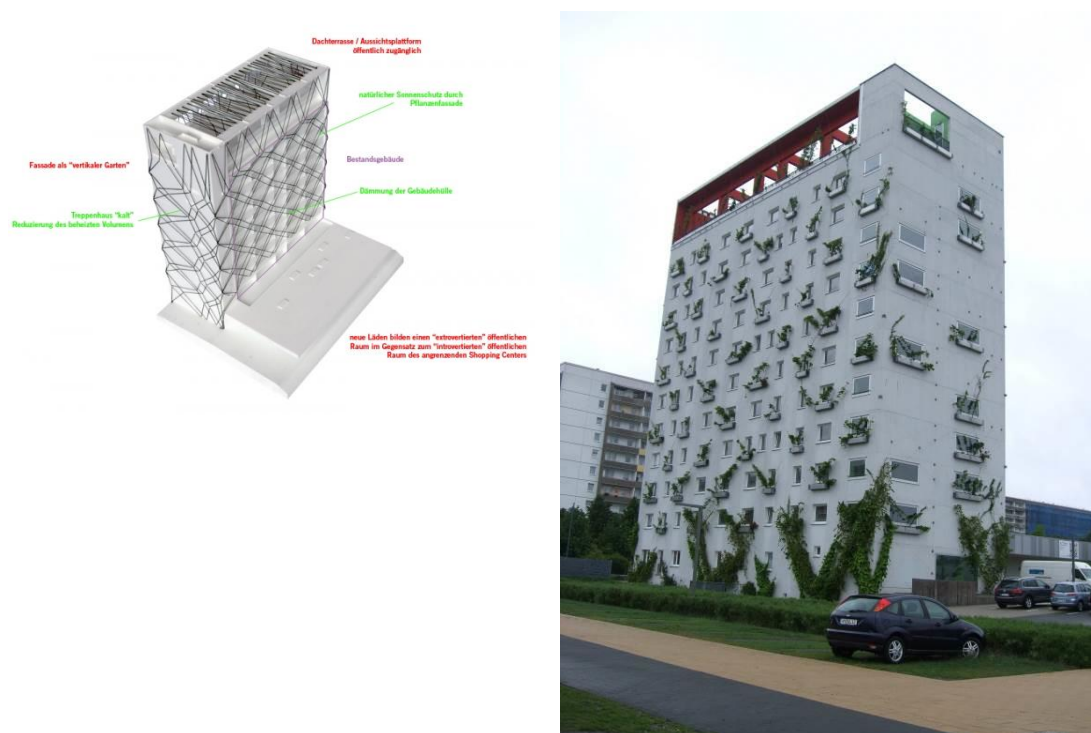
Wizerunek osiedli wielokopłowych jako miejsc przyszłości i nowoczesności nie utrzymał się długo. Narastające problemy społeczne, będące zarówno przyczyną, jak i skutkiem degradacji przestrzennej, sprawiły, że ich postrzeganie zmieniło się diametralnie. Obecnie strategie rewitalizacji kładą mocny nacisk na przywracanie im pozytywnego wizerunku i wręcz promowania osiedli. Kampanie promujące dane dzielnice wspierające działania przestrzenne i społeczne stały się nieodłączną częścią polityki odnowy tych osiedli.

Przebudowa opisanego już Ahrensfelder Terrassen – 11-piętrowego bloku w osiedlu Marzahn, który zredukowano do kilku kondygnacji, miała nie tylko na celu zmniejszenie liczby pustostanów. Miała być także projektem sztandarowym, ukazującym osiedle bogate w różnorodność form, a nie tylko o monotonnej zabudowie. Przedsięwzięcie to miało służyć jako dźwignia do kreowania pozytywnego wizerunku tej części dzielnicy i promowania jej, a także

ukazać, że prowadzone na osiedlu redukcje budynków to nie proces stopniowego wyburzania osiedla, lecz instrument, który pozwala na uzyskanie nowej jakości środowiska mieszkaniowego⁷⁷. Obiekt po przebudowie cieszył się dużym zainteresowaniem. Krótco po pracach modernizacyjnych prawie wszystkie z 400 mieszkań zostały sprzedane lub wynajęte. Nadanie nazwy Ahrensfelder Terrassen, nawiązującej do tarasowego charakteru obiektu, również było elementem strategii promocji.

Podobne działania obserwuje się w innych rewitalizowanych osiedlach, w których przekształcane obiekty otrzymują nie tylko nowy wygląd i charakter, ale i nazwę. Dość popularne obecnie jest usuwanie pionowych fragmentów podłużnego obiektu, dzieląc go na kilka mniejszych. W ten sposób powstaje zabudowa nazywana najczęściej Stadt Villas lub Urban Villas.

Zdarza się także, że pojedyncze obiekty stają się ikoną i wizytówką, mającą na celu zmianę postrzegania osiedla jako zabudowy monotonnej. Charakterystycznym przykładem może być zlokalizowany tuż przy parku miejskim, w centralnej części miasta, obiekt mieszkaniowy – Lausitztower. Obiekt ma być nie tylko dominantą w przestrzeni centralnej miasta, ale także symbolem upamiętniającym wyburzone bloki mieszkaniowe. Zieleń oplatająca fasady w formie wertykalnych ogrodów ma nawiązywać do zieleni sąsiadującego z obiektem parku. Jest także symbolem reprezentującym hasła: nowoczesny, miasto, krajobraz, wskazując nowy model miasta Hoyerswerda⁷⁸.



Ryc. 2.107, ryc. 2.108. Zmodernizowany obiekt mieszkalny będący wizytówką osiedla Neustadt w Hoyerswerdzie (fot. E. Szczerek, 2013); vide: <<http://a-f-a.de/projekt/lausitztower/>> [dostęp: styczeń 2017].

77 Anthony S., Becker U., *Hautungen eines Stadtquartiers*, [w:] *Im Wandel beständig...*, op. cit., s. 56.

78 Vide: <http://www.muck-petzet.com/projects_2_1_gid_1_pid_28.html> [dostęp: styczeń 2017].

Duży nacisk w poprawianiu wizerunku osiedla kładzie się na hasła, które propagowane są nie tylko wśród mieszkańców. Często całe strategie, a nieraz poszczególne akcje czy działania, przypiętowane są hasłami typu: „Dzielnica z przyszłością” („*Stadtteil mit Zukunft*”) czy też: „Dzielnica zmienia swoje oblicze” („*Ein Stadtteil verändert sein Gesicht*”). Osiedle w Schwerin odnawiane jest pod hasłem „Atrakcyjnie mieszkać między jeziorem a lasem” („*Attraktives Wohnen zwischen Wald und See*”). Konieczność usuwania obiektów wspierana jest natomiast optymistycznym hasłem: „Więcej zieleni, mniej mieszkań” („*Mehr Grünflächen, weniger Wohnungen*”).

Idee urbanistyczne wyrażające konkretne działanie w przestrzeni przypiętowane są nazwami typu: „Zielona oś”, („*Grüne Achse*”) „Zielone pokoje” („*Grüne Zimmer*”) w Südstadt w Leinefelde, czy też „Sznur pereł” („*Perlenketten*”) podkreślający istnienie sekwencji przestrzeni o podobnym charakterze, tworzącej jej ciągłość. Nazwy te pojawiają się nawet w oficjalnych strategicznych dokumentach rozwoju osiedli.

Poszukiwanie strategii rozwoju i wspieranie ich hasłami powinno być, według ekspertów, mocno osadzone w kontekście danego osiedla i jego charakteru oraz mieć podparcie w realiach, a nie wynikać z oderwanych od kontekstu założeń. Znaleźnienie i określenie istniejącego potencjału jest podstawą do wyznaczenia drogi rozwoju.

W przypadku Leinefelde, które w XX wieku rozwinęło się jako miasto industrialne, uznano, że jest to znaczący element jego tożsamości i nie warto się go pozbywać. Nie próbowano też na siłę poszukiwać całkiem nowych wizji rozwoju osiedla, lecz poprawić je takie, jakie jest. Za istotne dla odbudowy przyjęto natomiast konieczność powiązania i zespolenia ze sobą dwóch różnych struktur – starej części miasta z zabudową osiedlową. Znalazło to wyraz w stworzonym w ramach wystawy Expo motcie: „Razem jesteśmy miastem!” („*Together we are a Town!*”). Rozumiano przez to także kompleksową rewitalizację obu struktur oraz częściową redukcję tej nowszej, zachowując między nimi odpowiedni balans⁷⁹.

Z negatywną opinią spotkały się natomiast hasła promowane przez miasto Hoyerswerda. Wizje wykreowania „miasta europejskiego”, a potem „miasta drogi wodnej” (*waterway city*) uznano za zbyt wyidealizowane i nie mające uzasadnienia w rzeczywistości.

79 Kil W., *The Marvel...*, op. cit., s. 101.

2.4. Metody uzyskania ciągłości przestrzeni publicznych oraz sposoby kształtowania krawędzi miasta

2.4.1. Systemy przestrzeni publicznych wewnątrz osiedla oraz jego powiązania z miastem

Tworzenie ciągłości przestrzeni publicznych to jedno z założeń rewitalizacji osiedli wielkopłytowych w Niemczech. Obserwuje się działania mające na celu zespolenie przestrzeni wewnątrz samych osiedli, ale i połączenie osiedli, jako całej struktury, z pozostałą częścią miasta, czyli włączenie ich do większego systemu urbanistycznego. Dlatego też ich lokalizacja w stosunku do centrum miasta oraz sąsiedztwo z terenami o znaczących walorach to istotne czynniki mające wpływ na dobór strategii działań przestrzennych.

Budowanie ciągłości przestrzeni publicznych odbywa się z uwzględnieniem następujących aspektów:

- powiązania przestrzeni publicznych wewnątrz osiedla,
- powiązania osiedla z centrum miasta,
- zespolenia osiedla z otoczeniem / terenami rekreacyjnymi,
- włączenia przestrzeni osiedla w system przestrzeni otwartych całego miasta.

W niewielkich miastach, w których stara część i osiedle wielkopłytowe stanowią dwa główne obszary, będące dla siebie przeciwwagą, a jednocześnie osiedle położone jest w sąsiedztwie centrum miasta, dąży się do jak największego zespolenia obu struktur.

W przypadku większych organizmów miejskich, w których najczęściej jest brak bezpośredniego sąsiedztwa osiedla z centrum miasta, obserwuje się tworzenie powiązań z najbliższym otoczeniem, szczególnie z ważnymi strategicznie lokalnymi punktami. Walory krajobrazowe w postaci jezior czy terenów zielonych znajdujących się blisko osiedla to ogromny potencjał nie pozostający bez znaczenia w procesie rewitalizacji. Dąży się wówczas do stworzenia urbanistycznych relacji pomiędzy osiedlem a terenami rekreacyjnymi. Obserwuje się także włączenie przestrzeni otwartych osiedla w większy system przestrzeni otwartych całego miasta.

Przykładem ilustrującym pierwszą sytuację – strategię opartą na tworzeniu silnych powiązań osiedla z centrum miasta – zaobserwować można w Leinefelde, obecnie prawie 10-tysięcznym mieście. Jednym z działań w ramach rewitalizacji osiedla Südstadt, podobnego powierzchniowo do starej części miasta, było powiązanie funkcjonalne i przestrzenne obu struktur. Koncepcję oparto na stworzeniu zielonej osi, mającej być kręgosłupem łączącym stare miasto z osiedlem i prowadzić następnie do naturalnych obszarów zielonych poza terenem miasta. Niczym w idei „*garden city*”⁸⁰ miałyby ją tworzyć zielone przestrzenie rekreacyjne dla zabudowy osiedlowej. Idea ta stała się podstawą do rozpisania konkursu, a następnie realizacją zwycięskiego projektu.

W rezultacie stworzono dwie osie, biegnące w kierunku północ-południe, rozpoczynające się w okolicach dworca. Oś zieloną tworzy ciąg pieszo-rowerowy wraz z przylegającymi terenami zielonymi oraz znajdującymi się na nich obiektami rekreacyjnymi. Powstałe tereny w rzeczywistości przeznaczone są nie tylko dla mieszkańców osiedla, ale dla całego miasta. Oś urbanistyczna prowadząca przez zabudowaną część osiedla to ciągła przestrzeń publiczna, którą tworzą przestrzenie między obiektami. Przestrzeń ta zespala ze sobą obiekty mieszkalne, usługowe oraz placówki, takie jak: przedszkole, szkoła, centrum młodzieży. Ciąg pieszo-rowerowy został zaaranżowany tak, by uporządkować przestrzeń i uczytelnić kompozycję urbanistyczną. Dlatego też zadbano o takie elementy jak: osie kompozycyjne, zaakcentowane wejścia, place etc.



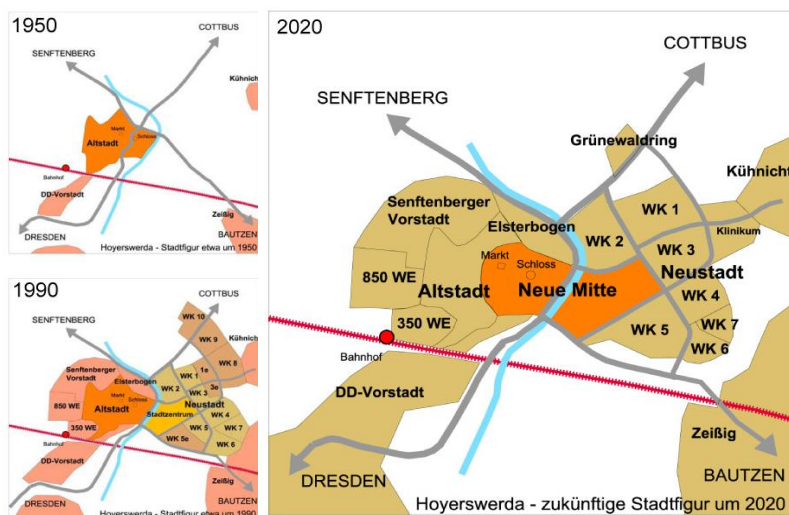
Ryc. 2.109, ryc. 2.110. Sposoby wzmocnienia ciągłości przestrzeni publicznej poprzez aranżację i kształtowanie elementów przestrzennych w osiedlu Südstadt w Leinefelde (fot. E. Szczerek, 2012).

80 Kil W., *The Marvel...*, op. cit., s. 55.



Ryc. 2.111. Plan osiedla Sudstade w Leinefelde (z 2005 r.) ukazujący powiązania osiedla z pozostałą częścią miasta oraz terenami zielonymi; linia zielona – „zielona oś” (*Grüne Achse*); linia czerwona – oś centralna, przechodząca przez obszar zabudowany osiedla; źródło: *ZukunftsWerkStadt. Urban Redevelopment in Leinefelde Südstadt. Germany World Habitat Award 2007, Leinefelde 2008*, s. 28 (vide: <www.leinefelde-worbis.de> [dostęp: styczeń 2017]).

Hoyerswerda to kolejne miasto, które za cel postawiło sobie połączenie dwóch różnych części organizmu miejskiego – osiedla wielkopłytkowego i starego miasta. Zlokalizowane po przeciwnych stronach rzeki Czarna Elstera oraz biegnącej wzdłuż niej drogi krajowej, oba tereny znajdują się w bliskim sąsiedztwie. Odnosząc to do idei „Yin i Yang” – „Alt und Neu”, podejmuje się próbę zharmonizowania obu terenów tak, by tworzyły razem jedną całość. W miejscu strategicznie ważnym dla zespolenia organizmów powstała, na terenie osiedla wielkopłytkowego, przestrzeń publiczna Lausitz-Center z centrum handlowo-usługowym oraz placem.



Ryc. 2.112. Plany przedstawiające ukształtowanie centralnych obszarów miasta Hoyerswerda w przeszłości (po lewej) oraz koncepcja ich dalszego rozwoju (po prawej), która polega na zespoleniu ze sobą centrum starego miasta z centrum wielkopłytkowego osiedla; źródło: Skora S., Wolf D., *Demographischer Wandel auf kommunaler Ebene am Beispiel der Stadt Hoyerswerda*, prezentacja Urzędu Miasta Hoyerswerda z dn. 17.12.2007, slajd 37, (materiał Urzędu Miasta Hoyerswerda, dokument pozyskany w 2012 r.).

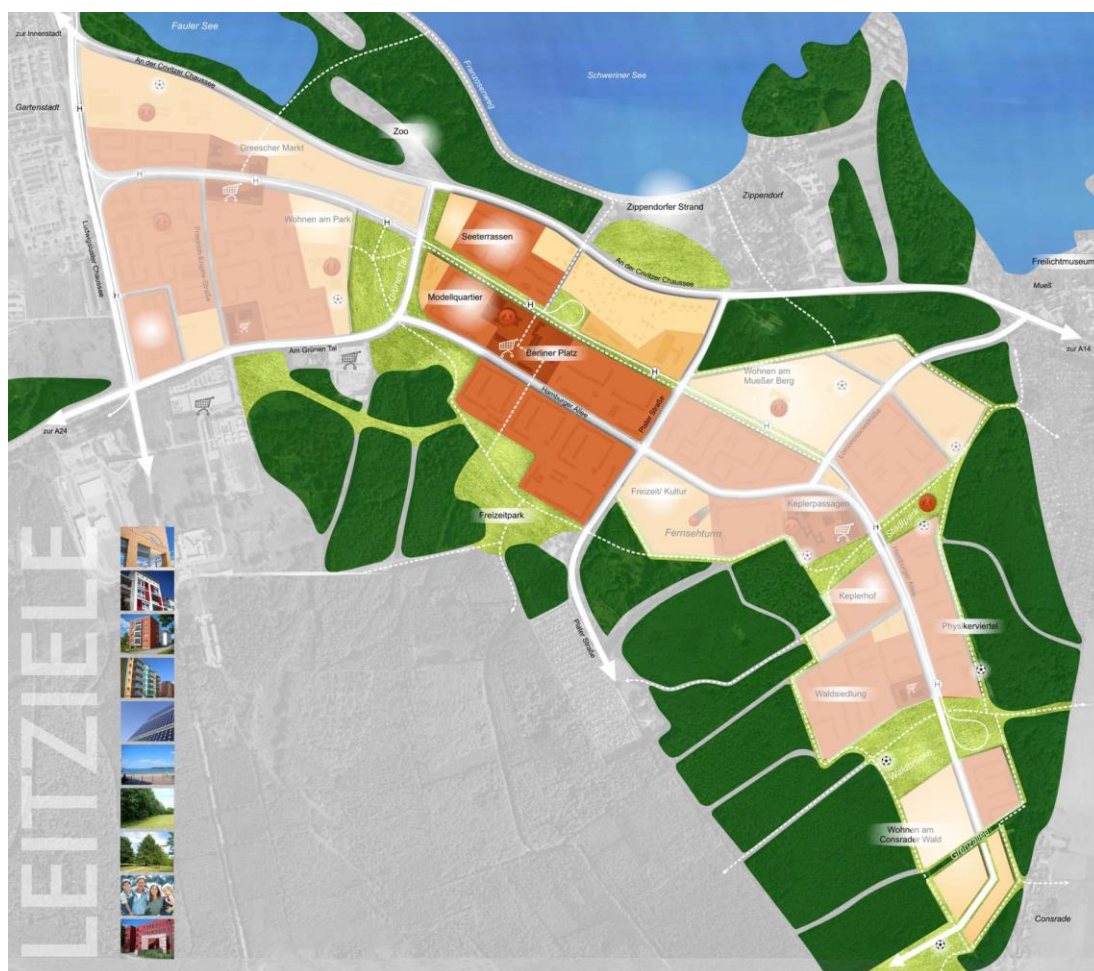
Kolejnym przykładem osiedla, którego cechą charakterystyczną jest jego lokalizacja w powiązaniu z otaczającym krajobrazem, jest osiedle Neu Zippendorf w Schwerin. Od południowo-zachodu graniczy z terenami leśnymi, od strony północnej zaś leży w bliskim sąsiedztwie plaży jeziora Schwerin. Dlatego ideą wiodącą rewitalizacji było stworzenie atrakcyjnych terenów mieszkaniowych między jeziorem a lasem („*Attraktives Wohnen zwischen Wald und See*”)⁸¹. W kontekście tworzenia połączeń i powiązań istotne było wzmocnienie przechodzącej przez teren osiedla osi pomiędzy jeziorem Schwerin a terenami leśnymi. Zlokalizowany przy niej Berliner Platz miał stać się główną przestrzenią publiczną osiedla, wiążąc go tym samym z naturą.

Podobną strategię stosuje się w odniesieniu do dwóch sąsiadujących z Neu Zippendorf osiedli. W przypadku znajdującego się po stronie południowo-wschodniej osiedla Muesser Holz wypracowano koncepcję tzw. mostów krajobrazowych (*Landschaftsbrücken*)⁸², łączących tereny

81 Vide: <<http://www.werkstatt-stadt.de/de/projekte/134/>> [dostęp: styczeń 2017].

82 *Integriertes Stadtentwicklungskonzept „Wohnen in Schwerin“ Teil: Stadtumbau der Großwohnsiedlungen Zweite Fortschreibung (ISEK 2008)*, s. 11 (<www.schwerin.de> [dostęp: styczeń 2017]).

leśne znajdujące się po wschodniej i zachodniej stronie osiedla. Przestrzenie te mają powstać po wyburzeniu bloków mieszkaniowych. Ponadto w ramach działania programu Sociale Stadt wypracowano z mieszkańcami koncepcję „Park płyty” („Platten park”) dla zagospodarowania fragmentu jednej z przestrzeni zielonych. Powstała idea stworzenie parku z wykorzystaniem elementów wielkiej płyty, które zostaną po wyburzeniu bloków mieszkalnych⁸³.



Ryc. 2.113. Obszar osiedla – Perspektywa 2020 (Siedlungsfläche Perspektive 2020). Koncepcja zagospodarowania terenów osiedli (Neu Zippendorf, Großer Dreesch i Mußler Holz) w Schwerin z uwzględnieniem zielonego systemu powiązań w postaci zielonych korytarzy. Autorska modyfikacja planu oryginalnego: usunięto legendę oraz towarzyszący tekst, rozjaśniono obszary osiedli sąsiadujących z Neu Zippendorf (Großer Dreesch i Mußler Holz); źródło: *Integriertes Stadtentwicklungskonzept „Wohnen in Schwerin“ Teil: Stadtumbau der Großwohnsiedlungen Zweite Fortschreibung (ISEK 2008)*, <http://www.schwerin.de/?internet_navigation_id=623&internet_inhalt_id=2947> [dostęp: styczeń 2017].

83 Vide: <[http://neue-nachbarschaft.de/t3/detail.html?&no_cache=1&tx_montagforms_pi1\[submissionID\]=1402&cHash=5ee860b988dcde3769609e57a72325ba](http://neue-nachbarschaft.de/t3/detail.html?&no_cache=1&tx_montagforms_pi1[submissionID]=1402&cHash=5ee860b988dcde3769609e57a72325ba)> [dostęp: styczeń 2017].

W dużych wielkopłytowych osiedlach berlińskich prowadzone są działania mające na celu powiązanie przestrzeni otwartych wewnątrz osiedla oraz z terenami sąsiadującymi. Jednocześnie przestrzenie te sukcesywnie włączane są do większego systemu przestrzeni zielonych całego miasta, przez co realizowana jest koncepcja „Zielonego Miasta Berlina” („*Grüne Stadt Berlin*”) oraz jego zrównoważonego rozwoju. Prezentują one sposób myślenia o mieście także w kategoriach przyszłości i podparte są strategią pt. „Naturalny. Miejski. Produktywny” („*Natürlich. Urban. Productive*”). Kluczowym aspektem jest tutaj rozwój zielonych, otwartych przestrzeni w aspektach społecznych i środowiskowych. Strategia ta integruje trendy współczesne oraz przyszłe, tj. rozwijającą się mobilność wykraczającą poza używanie samochodów, kulturę „zrób to sam” (DIY, z ang. *do it yourself*) oraz fuzję życia miejskiego z sielskim. Celem tej strategii jest przede wszystkim podtrzymanie obecnego potencjału i walorów zieleni miejskiej oraz wzmocnienie jej struktury. Towarzyszy jej koncepcja oparta na trzech głównych hasłach: „Piękne miasto”, „Produktywny krajobraz” i „Miejska natura” („*Schöne Stadt*”, „*Produktive Landschaft*”, „*Urbane Natur*”)⁸⁴.

Hasło „Piękne miasto” dotyczy rozwoju sieci istniejących przestrzeni zielonych i ulic, które mają być kluczowymi przestrzeniami publicznymi miasta 2050, czyniąc go tym samym „*livable city*”. Ma to sprawić, że dzielnice będą mniej zanieczyszczone, a miasto zyska na jakości i atrakcyjności.

Kolejne hasło: „Produktywny krajobraz” niesie przesłanie, iż zieleń w mieście wpływa nie tylko na jego piękny wygląd, ale też może stać się elementem produktywnym w aspektach: społecznym, klimatycznym i ekonomicznym. Idea ta łączy rolnictwo, działki i małe farmy pierwszej potrzeby⁸⁵ z kulturą DIY (zrób to sam), ideą tymczasowego wykorzystania danej przestrzeni (*Zwischennutzung*) oraz pionierów przestrzeni⁸⁶ i start-upów. Tworzenie zielonych miejsc oparte jest tutaj na kreatywności i wiąże się z odpowiedzialnością i zaangażowaniem mieszkańców. W ten sposób wzmacniają oni poczucie identyfikacji z miastem zielonym. Tworzą się miejsca aktywne i rozwijające się.

Ostatnie z haseł – „*Urban nature*” – nawiązuje do jednej z głównych potrzeb człowieka, jaką jest kontakt z przyrodą. Wiąże się ona z koncepcją połączenia cech miasta i wsi, kreując nową jakość życia. Celem jest stworzenie możliwości kontaktu z przyrodą w mieście, strefie zurbanizowanej⁸⁷.

Realizację powyższych idei umożliwia m.in. to, iż Berlin jest miastem oferującym ogromne ilości terenów zielonych, w postaci parków, ogrodów, skwerów czy też zielonych korytarzy. Obszary zielone oraz ciek wodne stanowią tutaj aż 44% obszaru miejskiego. Nie bez znaczenia jest tu tradycja pielęgnowania obszarów zielonych, która w Berlinie sięga już okresu pruskiego, kiedy to strategia rozwoju zieleni stała się ważnym elementem polityki miasta. Od tego czasu jest ona stale rozwijana i dostosowywana do zmieniających się uwarunkowań. Widoczne jest to szczególnie od momentu zjednoczenia kraju, kiedy to zmiany przestrzenne z jednej strony

84 *Strategie Stadtlandschaft Berlin, natürlich urban produktiv*, Berlin 2012, s. 8, 9 (<www.berlin.de> [dostęp: styczeń 2017]).

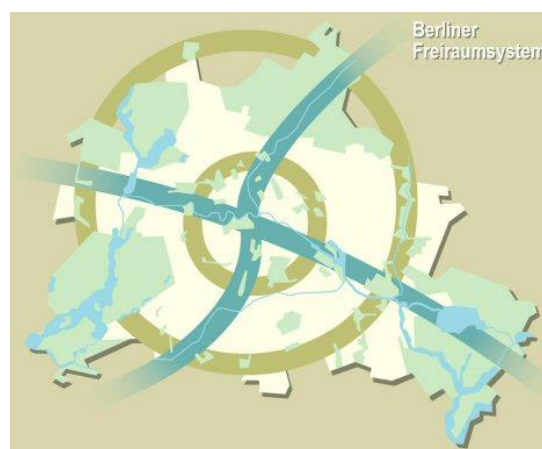
85 *Subsistent farming* – rolnictwo na własne potrzeby; gospodarstwa niskotowarowe – niewielkie farmy przydomowe, zaopatrujące domowników.

86 Niem. *Raumpionieren*.

87 Ibidem, s. 8.

otworzyły nowe możliwości, z drugiej zaś wymagały często znaczących interwencji. Przykładem są tutaj wolne przestrzenie po zburzeniu muru berlińskiego oraz opuszczone obszary industrialne, które konsekwentnie adaptowane są na tereny rekreacyjne⁸⁸. Osiedla wielkopłytowe także stały się poligonem działań w tym zakresie. Potrzeba ich rewitalizacji, a jednocześnie potencjał wynikający z ich dużego zasobu wolnych terenów zielonych wytyczyły ważne kierunki działań.

System terenów otwartych w Berlinie oparty jest na dwóch pierścieniach zielonych – zewnętrznym i wewnętrznym, oraz na układzie dwóch krzyżujących się osi zielonych łączących główne przestrzenie rekreacyjne na obrzeżach miasta z centrum. Ta główna struktura przestrzeni otwartych uzupełniona jest siecią zielonych korytarzy czy też ciągów nadbrzeżnych, które łączą poszczególne elementy całego systemu⁸⁹.



Ryc. 2.114. Schemat ukazujący główny system przestrzeni otwartych i terenów zielonych dla Berlina; źródło: <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/berlin_move/de/hauptwege/grundlagen.shtml> [dostęp: styczeń 2017].

Ring wewnętrzny ukształtowany jako kontynuacja idei z lat 20 XX wieku mierzy ok. 50 km. Tworzą go tereny w postaci różnego rodzaju zielonych przestrzeni, parków miejskich, małych ogródków, cmentarzy, okalających gęsto zaludnioną centralną część miasta. Ring zewnętrzny znajduje się obrzeżach miasta i łączy przede wszystkim tereny osiedli z lat 70. i 80. oraz nowe obszary zabudowy wraz z licznymi, małymi oraz dużymi, parkami z czterema głównymi obszarami rekreacji (Lake Tegel, at Wannsee, on Mueggelsee and on the Barnim), w których skład wchodzi zarówno tereny leśne, jak i obszary związane z wodą. W tym ringu znajdują się tereny zielone osiedli Marzahn i Hellersdorf. Dopelnieniem tego systemu, a jednocześnie jego „konstrukcją nośną”, są krzyżujące się osie zielone, tzw. *Grüne Achsenkreuz* (zielony układ osi współrzędnych). Jest to struktura zieleni zlokalizowana głównie wzdłuż rzek i kanałów⁹⁰.

88 *Urban Green Spaces in Berlin. Recreation and encounters with nature*, Berlin 2012, s. 7 (vide: <www.berlin.de>).

89 *Berlins Zukunft gestalten. Flächennutzungsplanung für Berlin* (FNP-Bericht 2009), Berlin 2009, s. 16 (vide: <www.berlin.de>).

90 Vide: <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/berlin_move/de/hauptwege/grundlagen.shtml> [dostęp: styczeń 2017].

System zielonych połączeń w mieście rozwijany jest zgodnie z hasłem i programem „20 grüne Hauptwege” utworzonym w 2003 roku⁹¹. Jest to system tworzący ciągłość terenów składających się z ok. 550 km szlaków pieszych, promenad, zielonych ulic etc. Ma być on alternatywą dla ruchu samochodowego, umożliwiając atrakcyjnymi ciągami bezpieczne poruszanie się pieszych i rowerzystów. Stanowi to istotny element zrównoważonego rozwoju miasta.

W wielkopłytowych osiedlach Marzahn i Hellersdorf otwarte przestrzenie znajdują się w obszarze zielonego ringu zewnętrznego i tym samym są silnie sprzężone z całym systemem. Ich lokalizacja na obrzeżach miasta oraz kontakt z przyrodą stały się jednym z punktów wyjścia do tworzenia strategii rewitalizacji osiedli. Oba osiedla osadzone są wzdłuż „zielonego kręgosłupa” oznaczonego jako Szlak Wuhlenthal⁹². Biegnie on przez osiedla w kierunku północ-południe wzdłuż rzeki Wuhle, łącząc obszar rekreacyjny Barnim na północy z doliną Sprewy na południu. Ów zielony korytarz zawiera w sobie różnorodne przestrzenie zielone, tereny otwarte, m.in. wzgórza: Ahrensfelderberg, Kienberg, Biesdorfer Höhe⁹³ i parki, np. Eichenpark z Klettenturm z wieżą do wspinaczki. Tutaj, w parku Erholunpark, znajduje się ogród świata, jeden z bardziej charakterystycznych ogrodów miasta. Zarówno wzdłuż całego zielonego kręgosłupa, jak i na początku i końcu zlokalizowane są stacje kolei naziemnej bądź podziemnej.

Z zielonym korytarzem przecina się szlak, określony w planach rozwoju jako „Sznur pereł” („Perlenketten”) czy też „Nowa miejskość” („Neue Urbanität”)⁹⁴. Jest to jeden z ważniejszych ciągów i szlaków przechodzących przez osiedla, łącząc ich główne centra: Marzahner Promenade oraz Helle Mitte. Ma zróżnicowany charakter, obejmując zarówno tereny zielone, jak i główne przestrzenie publiczne w strefie zurbanizowanej. Znajdują się w nim miejsca docelowe, związane z kulturą, edukacją, czy też rozrywką. Jest on efektem rozwoju osiedla głównie w ostatnich latach.

Od północy nad osiedlem Hellersdorf biegnie szlak Wuhle-Hönow-Weg⁹⁵, który tworzą zarówno tereny zielone, jak i przestrzenie publiczne. W części wschodniej dominują, znajdujące się na granicy osiedla i tym samym miasta, tereny zielone z licznym zadrzewieniem oraz ciekami i oczkami wodnymi. W części zachodniej zmienia się jego charakter, wchodząc w strefę zurbanizowaną i przechodząc m.in. przez Kastanienalle i Hellersdorfer Promenade.

Kolejny, zdefiniowany na terenie osiedli szlak, który nie sąsiaduje bezpośrednio z zabudową wielkopłytową, to znajdujący się od strony południowej zielony korytarz Am Barnimham⁹⁶. Nazywany jest balkonem Berlina, z uwagi na występujące tam różnice wysokości oferujące atrakcyjne widoki.

91 Vide: <<http://www.fuss-ev.de/Gehwege-und-Gehwegnetze/20-Gruene-Hauptwege-Berlin.html>> [dostęp: styczeń 2017].

92 Na rys. 2.115 zaznaczony kolorem zielonym.

93 Vide: <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/stadtgruen/gruenanlagen/de/gruenanlagen_plaetze/marzahn/> [dostęp: styczeń 2017].

94 Na rys. 2.115 zaznaczony kolorem czerwonym.

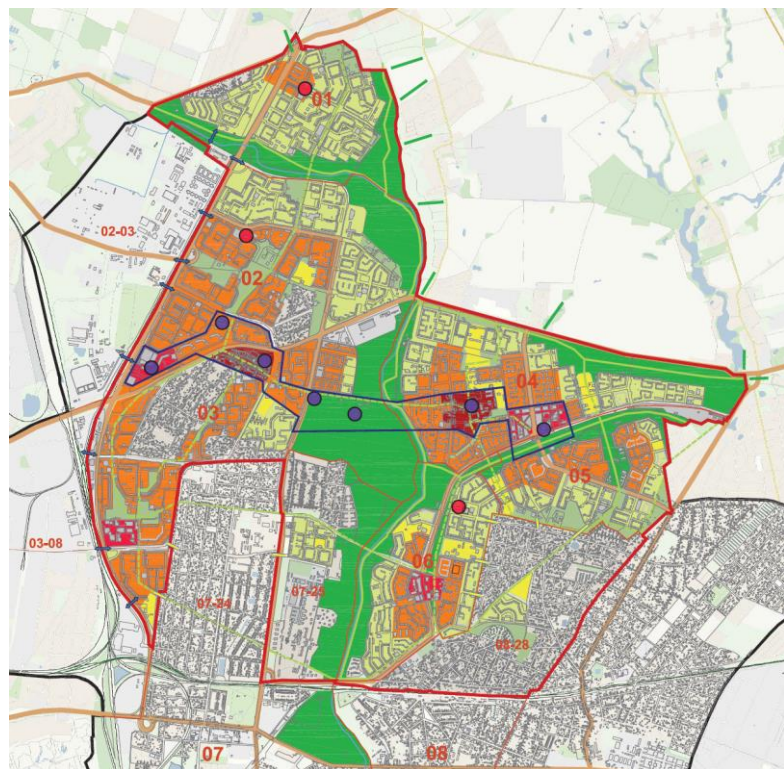
95 Na rys. 2.115 zaznaczony kolorem żółtym.

96 Na rys. 2.115 zaznaczony kolorem niebieskim.

- Wuhletalwanderweg
- Neue Urbanität
- Am Barnimhang
- Wuhle-Hönow-Weg



Ryc. 2.115. Plan przedstawiający przebieg szlaków przez osiedle Marzahn i Hellersdorf; źródło: dokument pozyskany w 2014 r. ze strony www.berlin.de.



Ryc. 2.116. Zintegrowana koncepcja rozwoju miasta – Marzahn-Hellersdorf 2011/12 (*Integriertes Stadtentwicklungskonzept Marzahn-Hellersdorf 2011/12*) – Długoterminowy kierunek rozwoju przestrzennego (*Langfristige räumliche Entwicklungsorientierung*). Na planie widoczne m.in.: biegnący horyzontalnie pas „perlenketten” (obwiedziony fioletową linią) wraz z „perłami” – węzłami aktywności (fioletowe punkty) oraz zielone korytarze; modyfikacja planu pierwotnego: usunięta legenda. Źródło: <<https://www.berlin.de/ba-marzahn-hellersdorf/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/artikel.253614.php>> [dostęp: styczeń 2017].



Ryc. 2.117–2.120. Aranżacja przestrzeni umożliwiająca uzyskanie fizycznej i widokowej ciągłości przestrzeni publicznych na terenach zielonych w osiedlach Marzah-Hellersdor (fot. E. Szczerek, 2013).

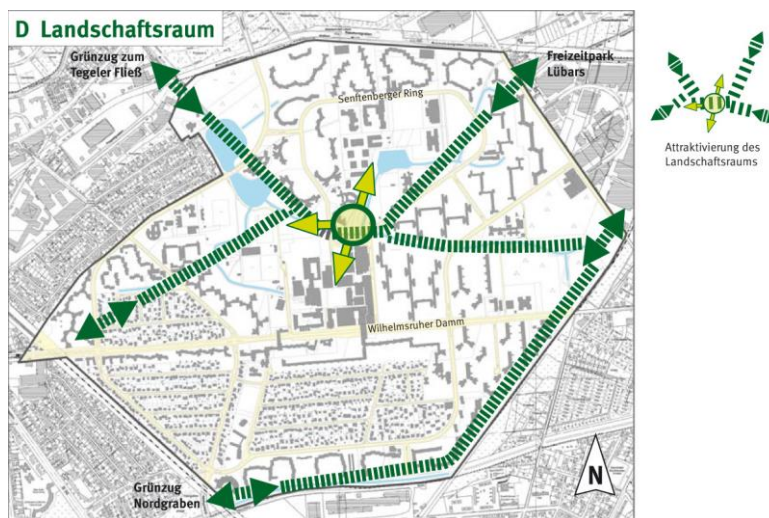
Przestrzenie osiedla Märkisches Viertel są także włączone w system zielonych terenów otwartych Berlina. Leży ono w bezpośrednim sąsiedztwie tzw. Zielonej Wstęgi Berlina (*Grünes Band Berlin*). Jest to ok. 15-kilometrowy⁹⁷ pas zieleni biegnący w miejscu dawnego muru berlińskiego. Dla osiedla są to tereny rekreacyjne, które, jako zielona krawędź, ograniczają osiedle od południowego wschodu. Zielona wstęga należy zarówno do systemu zielonych korytarzy „20 hauptwege”, jak i do szlaku tzw. „Mauerweg”. Jest to szlak pieszo-rowerowy wytyczony w miejscu dawnego muru, upamiętniający historię miasta związaną szczególnie ze zjednoczeniem kraju. Oprócz funkcji rekreacyjnych spełnia także funkcję dydaktyczną, dzięki zlokalizowanym wzdłuż niego miejsc upamiętniających (tablice etc.).

Uzyskanie ciągłości przestrzeni publicznych to istotny element strategii rewitalizacji osiedla Märkisches Viertel. Stworzenie sieci terenów zielonych oraz połączeń pieszych jest w tym procesie jednym z wiodącym tematów. Celem związanych z tym działań jest dalszy rozwój sieci powiązań pieszych oraz poprawa istniejących, zarówno wewnątrz osiedla, jak i z terenami rekreacyjnymi w jego sąsiedztwie⁹⁸. Nacisk położony jest szczególnie na ścieżki piesze i rowerowe niezintegrowane z komunikacją samochodową, a także na wzmocnienie połączeń z ważnymi obszarami poza osiedlem i ważnymi węzłami przesiadkowymi komunikacji masowej⁹⁹.

97 Vide: <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/landschaftsplanung/gruenes_band/de/beschreibung/index.shtml> [dostęp: styczeń 2017].

98 Vide: <<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/stadtumbau/Rahmenkonzept-Landschaftsraum.6292.0.html>> [dostęp: styczeń 2017].

99 Ibidem.

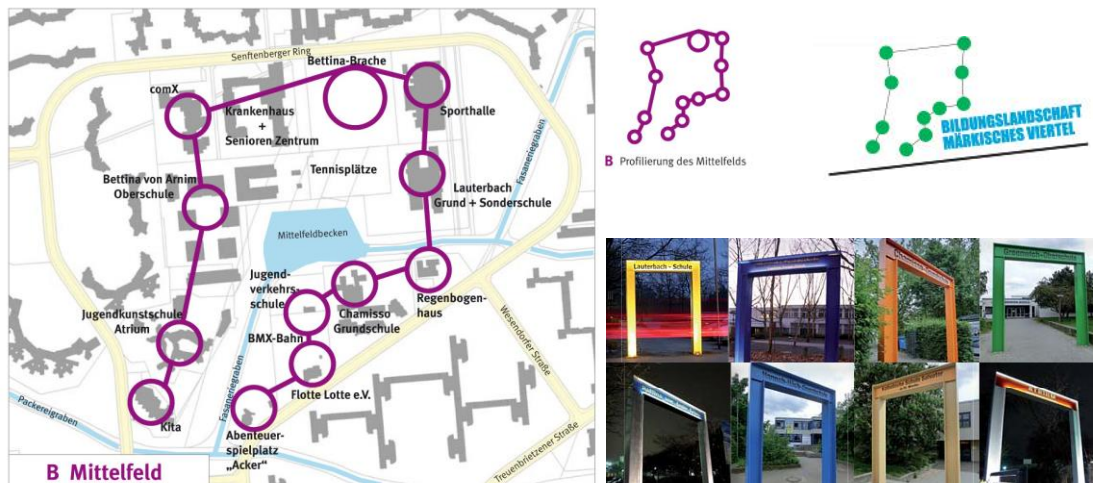


Ryc. 2.121. Schemat kształtowania głównego szkieletu systemu zielonych powiązań na terenie osiedla Märkisches Viertel – element *Zintegrowanej koncepcji rozwoju urbanistycznego Märkisches Viertel (Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Märkisches Viertel 2009)*; vide: <<http://www.stadtentwicklung.berlin.de>>.



Ryc. 2.122., ryc. 2.123. Sposoby kształtowania powiązań przestrzeni zielonych w osiedlu Märkisches Viertel (fot. E. Szczerek, 2013).

Interesującym działaniem z punktu widzenia budowania ciągłości przestrzeni publicznych jest aranżacja zielonych terenów wokół istniejącego stawu. Tereny te wraz ze znajdującymi się na nich obiektami publicznymi, głównie różnego rodzaju szkołami, nie pozostawały ze sobą w żadnej relacji przestrzennej ani nie aktywizowały otaczającej ich przestrzeni. Wiązało się to w dużej mierze z tym, że wejścia do budynków znajdowały się od zewnątrz, a nie od przestrzeni wspólnej wokół zbiornika wodnego. Przyjęta koncepcja stworzenia tzw. „sznura pereł młodzieży i wykształcenia” (*Perlenschnur Jugend & Bildung*) miała na celu przestrzenne powiązanie ze sobą instytucji, tak by oddziaływały wzajemnie na siebie, a także na otaczającą przestrzeń.



Ryc. 2.124, ryc. 2.125. Schemat przedstawiający ideę „sznura pereł młodziwości i wykształcenia” mającą na celu powiązanie funkcjonalno-przestrzenne skupionych wokół stawu placówek publicznych, głównie szkół, na osiedlu Märkisches Viertel – element *Zintegrowanej koncepcji rozwoju urbanistycznego Märkisches Viertel (Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Märkisches Viertel 2009)* oraz system identyfikacji przestrzennej w formie bram do placówek, skupionych wokół stawu; <<http://www.stadtentwicklung.berlin.de>>.



Ryc. 2.126, ryc. 2.127. Przykłady aranżacji przestrzeni w ramach realizacji idei „sznura pereł” w osiedlu Märkisches Viertel w Berlinie (fot. E. Szczerek, 2013).

W ramach działań rewitalizacyjnych powstały nowe, zdefiniowane przestrzenie, które ożywiałyby całość. Jako „przedłużenie” przestrzenne klas w znajdującej się tam szkole (Jugendkunstschule) w miejscu opuszczonego parkingu stworzono Ogród Sztuk w atrium (Kunstpark im Atrium). Jest to miejsce spotkań kulturalnych, mieszczące także kawiarnię oraz oferujące możliwości różnej aktywności¹⁰⁰. Przeznaczone jest głównie dla dzieci i młodzieży. Innym miejscem aktywizującym przestrzeń jest otwarty fitness-plac dla młodzieży i osób starszych (E.9 Fitnessplatz 20+). W celu ożywienia przestrzeni wokół stawu i uzyskania ciągłości przestrzeni zdecydowano się na zagospodarowanie terenu o nazwie Bettina Brache, powstałego po wyburzeniu szkoły.

100 Vide: <<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/stadtumbau/Kunstpark-am-Atrium.5710.0.html>> [dostęp: styczeń 2017].

Zielone przestrzenie leżące na terenie osiedla Gruanu w Lipsku wpisane są w system zielonych korytarzy miasta. Należy do nich m.in. dawny trakt solny, który w ramach działań rewitalizacyjnych stał się atrakcyjną przestrzenią publiczną łączącą różne części osiedla¹⁰¹.



Ryc. 2.128. Koncepcja rozwoju zielonych korytarzy w Lipsku; pas zieleni w miejscu dawnego traktu solnego znajdującego się na terenie osiedla Gruanu wchodzi w skład miejskiego systemu zieleni. <<http://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/stadtentwicklung/landschaftsplan/das-leitbild-gruensystem/>> [dostęp: styczeń 2017].



Ryc. 2.129. Koncepcja rozwoju osiedla Grünau z zaznaczonym ciągiem zielonym (zielona przerywana linia) biegnącym w miejscu dawnego traktu solnego. Źródło: *Entwicklungsstrategie Grünau 2020*, Lipsk 2007, s. 8 (vide: <www.leipzig.de> [dostęp: styczeń 2017]).

¹⁰¹ *Entwicklungsstrategie Grünau 2020*, s. 7.



Ryc. 2.131, ryc. 2.132. Powiązania pieszo-rowerowe w osiedlu Sachsenhof Madlow w Cottbus, należące do systemu zielonych korytarzy miasta (fot. E. Szczerek, 2013).

2.4.2. Sposoby kształtowania krawędzi miasta w obrębie osiedla mieszkaniowego

Charakterystyczna dla osiedli wielkopłytowych lokalizacja na obrzeżach miasta to, w kontekście ich rewitalizacji, także szansa na zdefiniowanie krawędzi miasta. Wykreowanie krawędzi, będącej miejscem styku przestrzeni zurbanizowanej i terenów otwartych, nabiera szczególnego znaczenia, gdy ma charakter ograniczający ekspansję terenów zabudowanych. Może w ten sposób przeciwdziałać tendencji „urban sprawl”.

W przypadku osiedla Marzahn granicę taką stanowi fragment „zielonego kręgosłupa” – zielonego korytarza, który tworzy w tej części rekreacyjne tereny zielone, m.in. Eichpark, Park am Waidengrund oraz wzgórze Ahrensfelder Berge. Tereny rekreacyjne o charakterze definiującym zabudowę osiedla, ale i miasta, znajdują się również w północnej części osiedla Hellersdorf, oddzielając go od terenów rolnych¹⁰³.

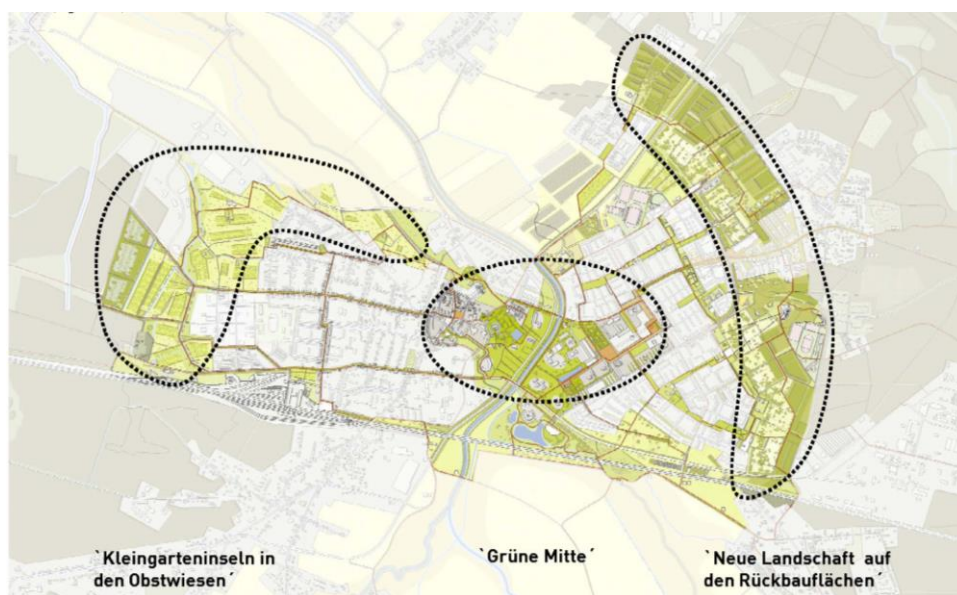
W osiedlach tych, szczególnie w Hellersdorf, gdzie idea osiedla zielonego jest propagowana, podkreśla się atuty mieszkania na obrzeżach. Z jednej strony obiekty te sąsiadują z miejską częścią osiedla, a po drugiej stronie mają bezpośredni kontakt z zielonymi terenami rekreacyjnymi.

W osiedlach zlokalizowanych na obrzeżach miasta potrzeba wyburzeń w celu usunięcia nadwyżki mieszkań często daje możliwość redefinicji jego krawędzi. Obserwuje się bowiem tendencję do wyburzeń grupy obiektów znajdujących się na obrzeżach osiedla i tym samym miasta. Wówczas może dojść do zmiany pozycji krawędzi miasta, przesuwaną ją w kierunku jego centrum i pozostawiając obszary po wyburzeniu jako tereny zielone. Taki sposób wyburzeń jest wynikiem potrzeby skupiania się na istniejącej od wieków, zwartej strukturze miejskiej. Oznacza to odejście od rozproszonych i zdefragmentowanych części, powstałych w ostatnich

103 Szczerek E., *Adjusting Prefabricated Housing Estates to Contemporary Conditions and Local Specificity in Revitalization Processes – German Experiences*, [w:] *Future of the city. Mass housing estates of multifamily housing complexes?*, Eco Rehab 3, Kraków 2012, red. M. Gyurkovich, s. 128–135.

dziesięcioleciach. Dążenie do miasta zwartego może oznaczać tutaj właśnie redukcję „od krawędzi”. Związana jest ona z odrzuceniem istniejącej struktury urbanistycznej, będącej wynikiem zarówno nieorganicznego i zewnętrznie kontrolowanego rozwoju miast z okresu przemysłowego powstawania prefabrykowanych osiedli mieszkaniowych, jak i znaczących błędów niekontrolowanego rozwoju miast z lat 90.¹⁰⁴.

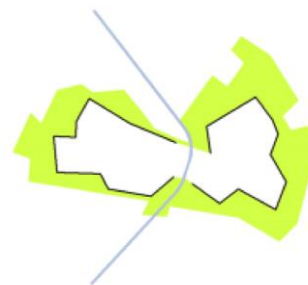
W osiedlu Hoyerswerda krawędź miasta została wyraźnie sprecyzowana. Zdecydowano, by całe miasto ograniczone było terenami zielonymi. Ma to zapobiegać jego ekspansji i rozwijać się w duchu miasta zwartego. Idea ta realizowana jest z uwzględnieniem likwidacji obiektów wielkopłytowych na obrzeżach osiedla, w którym przyjęto sposób wyburzania osiedla Neustadt od „zewnątrz do wewnątrz”¹⁰⁵. W mieście, które w ciągu 20 lat straciło prawie połowę swoich mieszkańców, do całkowitego usunięcia do roku 2020 przeznaczono kompleksy mieszkaniowe najbardziej oddalone od centrum miasta i leżące na jego obrzeżach od strony północno-wschodniej (WK10 i WK9). Sąsiadujący z nimi kompleks (WK8) oraz kompleks położony po południowej stronie (WK5) przeznaczone są również w dużej części do rozbiórki. W miejscu wyburzonych obiektów planowane jest stworzenie zielonego pasa rekreacyjnego, który miałby być elementem przejściowym pomiędzy terenami zabudowanymi a naturalnymi.



Ryc. 2.133. Koncepcja przedstawiająca główne skupiska terenów zielonych w Hoyerswerdzie, w tym na krawędzi miasta w miejscu wyburzeń bloków osiedla wielkopłytowego; źródło: Skora S., Wolf D., *Demographischer Wandel auf kommunaler Ebene am Beispiel der Stadt Hoyerswerda*, prezentacja urzędu miasta Hoyerswerda z dn. 17.12.2007, slajd 38 (materiał Urzędu Miasta Hoyerswerda, dokument pozyskany w 2012 r.); koncepcja wykonana przez TU Dresden, Wydział Architektury – Architektura Krajobrazu.

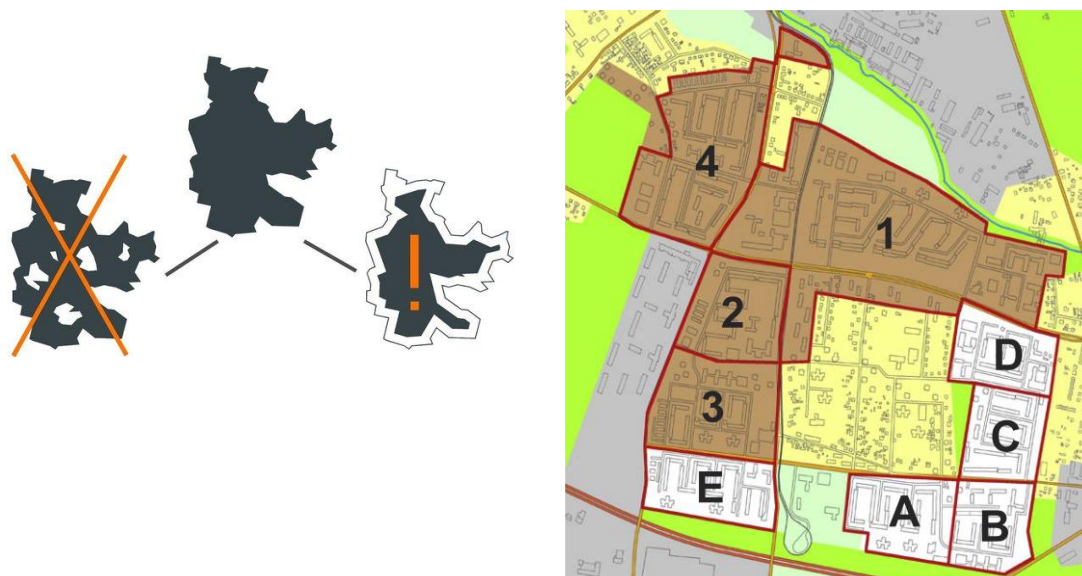
104 Brenner J., *Urban redevelopment ...*, op. cit., s. 46, 47.

105 Vide: <<http://www.werkstatt-stadt.de/en/projects/144/>> [dostęp: 2 sierpnia 2012].



Ryc. 2.134. Schemat ideowy kształtowania zielonych krawędzi miasta Hoyerswerda; źródło: Skora S., Wolf D., *Stadtumbau unter Einbeziehung der Kleingärten am Beispiel Hoyerswerda*, prezentacja Urzędu Miasta Hoyerswerda z dn. 4–5.06.2009, slajd 15 (materiał Urzędu Miasta Hoyerswerda, dokument pozyskany w 2012 r.).

W Cottbus, w osiedlu Sachsendorf-Madlow, które straciło po roku 1989 połowę swoich mieszkańców¹⁰⁶, zdecydowano, że usunięta zostanie zabudowa wielkopłytowa znajdująca się najbliżej granicy miasta od strony południowo-zachodniej. Jest to zgodne z polityką miasta, której strategia ma za zadanie przeciwdziałać rozczłonkowaniu oraz rozproszeniu struktury miejskiej wskutek niekontrolowanego procesu kurczenia się. Dąży się do zwartego ośrodka miejskiego z silnym i stabilnym centrum. Dlatego też podjęto decyzję o rewaloryzacji jego zasobów mieszkaniowych, ulic, placów, terenów zielonych, przestrzeni publicznych etc. Zaś obszary znajdujące się na obrzeżach mają zostać poddane przebudowie, tak, by ich struktura się rozluźniła, co zlikwidowałoby nadmiarową liczbę mieszkań w mieście¹⁰⁷.



Ryc. 2.135. Schemat ideowy przedstawiający koncepcję rozwoju miasta Cottbus i traktowania jego granic, źródło: *Stadtumbaukonzept. Fortschreibung Cottbus 2005*, s. 3 (<www.cottbus.de>).

Ryc. 2.136. Plan osiedla Sachsendorf-Madlow; kolorem brązowym zaznaczono obszary przeznaczone do przebudowy, białym obszary z obiektami do wyburzenia (plan w większości zrealizowano). <<https://www.cottbus.de/.files/storage/aa/aa/de/sachsendorf-madlow.pdf.pdf>> [dostęp: styczeń 2017].

¹⁰⁶ Było to więcej niż w pozostałych częściach miasta. Cottbus straciło wówczas 1/3 mieszkańców.

¹⁰⁷ *Stadtumbaukonzept. Fortschreibung Cottbus 2005*, op. cit., s. 3; vide: <www.cottbus.de>.

Zlokalizowane w strefie obrzeżnej miasta osiedle Sachsendorf-Madlow nie tworzy *stricte* jego krawędzi zewnętrznej, lecz, wzmocnioną przebiegającą tamtędy autostradą, krawędź wewnętrzną¹⁰⁸. Jednak z uwagi na jej wyrazisty i silny charakter odgrywa ona, a tym samym osiedle, istotną rolę w formowaniu obszarów peryferyjnych.

Na przełomie lat 2003/2004 wyburzono znajdujący się przy tej krawędzi kwartał osiedla przy ul. Hegelstrasse¹⁰⁹. Usunięto wówczas ok. 1000 mieszkań¹¹⁰ tworząc wolny obszar o powierzchni ok. 4,8 ha. W kolejnych latach prowadzono dalsze wyburzenia, po czym w 2013 roku usunięto ostatnie wysokościowce znajdujące się w tej części osiedla, dokonując tym samym relokacji wewnętrznej krawędzi miasta w południowej jego części¹¹¹.

Docelowo rozważane jest komercyjne wykorzystanie terenu, który pozostał po likwidacji zabudowy wielkopłytywowej. Powstała m.in. koncepcja stworzenia business parku, za którą przemawia lokalizacja przy autostradzie, co umożliwiłoby jego mocną ekspozycję i tym samym reklamę. Idea jest na etapie planowania; w obliczu braku możliwości konkretnego sprecyzowania działań inwestycyjnych w chwili obecnej, zdecydowano się na tymczasowe użytkowanie tego terenu jako przestrzeni zielonej.

W niewielkim mieście Leinefelde, w którym wielkopłytowe osiedle Südstadt jest niczym monstrualna narośl na starej części miasta, usuwanie bloków mieszkalnych także miało miejsce na obrzeżach osiedla (od strony południowej). Tereny te obecnie pozostawione są jako zielone z możliwością wykorzystania ich w przyszłości jako tereny zabudowane. Obecnie jednak krawędź miasta została przesunięta i tworzą ją tereny zielone.

W przypadku osiedla Grünau w Lipsku krawędź miasta tworzy wschodnia część osiedla (kompleksy: WK7 i WK8), która przynależy do tak zwanego „obszaru przebudowy”¹¹². Jest to obszar, którego budynki przeznaczone są do stopniowej likwidacji, a decyzje o wyburzeniach podejmowane są na podstawie zmieniającej się liczby ludności¹¹³.

108 Dalej w kierunku południowym zlokalizowana jest już głównie zabudowa jednorodzinna, ogródki działkowe, a także obiekty wielkopowierzchniowe, które stanowią ostateczną krawędź miasta tj. między strefą zurbanizowaną a terenami zielonymi.

109 Na ryc. 2.136 oznaczony jako A.

110 Vide: <<http://www.iba-stadtpfad.de/>> [dostęp: styczeń 2017].

111 Mowa o kwartałach oznaczonych literami A, E, B na ryc. 2.136.

112 Podział osiedla na „obszar przebudowy” i „obszar rozwoju” opisany został w podrozdziale 2.2.

113 W 2005 roku kompleksy WK7 i WK8 były obszarami o największej liczbie pustostanów w mieście (25% i więcej). Vide: *Entwicklungsstrategie Grünau 2020*, Leipzig 2007, s. 3.

2.5. Strategie i założenia działań rewitalizacyjnych i ich skuteczność

Reasumując, w przypadku rewitalizacji niemieckich osiedli wielkopłytowych widoczne jest osadzenie podejmowanych działań w kontekście całego miasta oraz dążenie do szeroko rozumianego realizowania interesu publicznego. Ważnym założeniem jest, by podejmowane działania były zgodne ze strategią i polityką rozwoju miasta. Na przykład system centrów osiedlowych rozpatrywany jest w kontekście systemu centrów całego miasta. Podobnie system zieleni w osiedlach kształtowany jest jako przynależny do miejskiego systemu zieleni.

Analiza podejmowanych w ramach rewitalizacji działań o charakterze funkcjonalno-przestrzennym w osiedlach niemieckich wykazuje ich wieloaspektowość, obejmując kluczowe zagadnienia tego procesu takie jak: kształtowanie systemu przestrzeni publicznych wewnątrz osiedla oraz integrowanie go z systemem przestrzeni publicznych miasta, przełamywanie monofunkcyjności osiedla, uporządkowanie i ucytelnienie jego kompozycji wraz z przekształceniami w obrębie struktury zabudowy, co w przypadku Niemiec szczególnie związane jest z koniecznością redukcji pustostanów. Tereny zielone osiedla, będące szczególnym potencjałem, odgrywają w procesie rewitalizacji istotną rolę.

Budowanie systemu przestrzeni publicznych wewnątrz osiedli niemieckich odbywa się przede wszystkim w oparciu o tworzenie sieci powiązań, łączących punkty węzłowe takie jak m.in. centra osiedlowe, parki, ogrody, tereny sportowe, place zabaw, a także pojedyncze obiekty np. szkoły, domy kultury, centra sportowe etc. Im większe osiedle, tym bardziej zróżnicowana hierarchia i charakter powiązań. Szczególną rolę w sprawności tych powiązań odgrywają ciągi piesze, pieszo-rowerowe i komunikacji publicznej.

Ważnymi elementami systemu przestrzeni publicznych są te o charakterze centrotwórczym. Skupiają one różne funkcje, przez co wzbogacają ofertę programową osiedla oraz stają się kluczowymi przestrzeniami publicznymi, często wizytówkami osiedla. Z uwagi na specyfikę struktury zabudowy osiedlowej, która nie „wytwarza” typowych ciągów miejskich z klasycznym dostępem do usług w parterze, przestrzenie takie odgrywają szczególną rolę.

Im większe osiedle, tym więcej centrów i bardziej zróżnicowany ich charakter i ranga. Zazwyczaj dąży się do tego, by było jedno wiodące centrum, rozpoznawalne w skali dzielnicy, oraz przestrzenie centrotwórcze o zasięgu lokalnym. Znaczenie ma przy tym zapewnienie równomiernego dostępu do usług. W przypadku tworzenia centrów handlowych w postaci obiektów wielkogabarytowych, dba się o to, żeby były one zintegrowane z otaczającą ją

przestrzenią publiczną; jeśli nie są projektowane z utrzymaniem odpowiedniej relacji z tą przestrzenią, są od niej odizolowane i nie podnoszą jej jakości.

Centra osiedlowe, szczególnie te o najwyższej randze, najczęściej integrowane są z transportem publicznym i pełnią rolę węzłów przesiadkowych. W przypadku niedużych obszarowo osiedli zamiast tworzenia wiodącego centrum osiedla dąży się także do integracji obszaru osiedla z istniejącym centrum znajdującym się poza osiedlem. Wzmacnianie różnorodności programowo-usługowej to także wprowadzanie odpowiedniej ilości obiektów edukacji, zdrowia, oświaty i kultury, a także przestrzeni rekreacji i sportu.

Budowanie systemu przestrzeni publicznych odbywa się niejednokrotnie w oparciu o ideę „sznura pereł” (*perlenkeeten* lub *perlenschnur*), polegającą na tworzeniu ciągu przestrzeni publicznej opartego na różnych punktach aktywności – „perłach”. W mniejszej skali mogą być nimi np. placówki publiczne, zaś w większej skali – całego osiedla, „perłami” mogą być główne przestrzenie publiczne np. centra, parki, ogrody, promenady.

Fizyczna ciągłość przestrzeni wzmacniana jest także powiązaniem widokowymi, co w przypadku rozległych osiedli w pewnym sensie spaja i integruje przestrzeń. Przykładem może być, opisany w poprzednim podrozdziale, taras w jednym z osiedli berlińskich, z widokiem na zielone przestrzenie, a za nimi wielkogabarytowa rzeźba na dachu wieżowca.

Oprócz budowania wewnętrznego systemu przestrzeni publicznych osiedla, jako kluczowe traktowane jest integrowanie go z przestrzeniami publicznymi miasta. Ma to na celu przede wszystkim przełamanie izolacji osiedla. Szczególny nacisk kładziony jest na powiązania z terenami sąsiadującymi, zarówno zurbanizowanymi, jak i rekreacyjnymi, oraz tworzenie dalszych powiązań, głównie z centrum miasta oraz centrami dzielnic. Szczególną rolę odgrywa w tym przypadku system zieleni. Rozwijanie zielonego systemu wewnątrz osiedla, jak i poza nim, odbywa się na przykład w oparciu o ideę tworzenia „zielonej wstęgi” (*grüne Band*) czy zielonej osi (*grüne Achse*). W ten sposób tereny zielone osiedli są integralną częścią systemu zieleni miejskiej.

Ważną rolę w kontekście powiązań zarówno wewnątrz osiedla, jak i na zewnątrz, odgrywa sieć transportu publicznego. W dużych miastach niemieckich osiedla dostępne są za pomocą komunikacji masowej w postaci metra czy kolei naziemnych (U-bahn, S-bahn). Powiązania o charakterze lokalnym zapewniane są poprzez sieć tramwajową i autobusową.

Analiza doświadczeń niemieckich pokazuje, że ciągłość przestrzeni publicznych to kluczowy element przyczyniający się do powstania zdrowego i przyjaznego środowiska mieszkaniowego. Ma znaczenie także z punktu widzenia identyfikacji przestrzeni i budowania ich tożsamości. Kształtowanie systemu przestrzeni publicznych w wielkopłytowych osiedlach oraz włączanie ich w system przestrzeni publicznych miasta prowadzi do integracji tych terenów, tym samym poprawia jakość środowiska, przez co staje się bardziej przyjazne ich mieszkańcom.

Istotny wpływ na charakter podejmowanych działań rewitalizacyjnych w Niemczech ma konieczność likwidowania pustostanów, realizowana głównie poprzez dokonywanie całkowitych oraz częściowych wyburzeń obiektów. Eliminacja zabudowy w skali osiedla często odbywa się zgodnie z ideą „od zewnątrz do wewnątrz” (*von aussen nach innen*), co oznacza wyburzanie od strony jego obrzeży. Skutkuje to przesunięciem i redefinicją krawędzi osiedla, a niejednokrotnie

i krawędzi miasta. Usuwa się także obiekty pojedyncze wewnątrz osiedla. Zdarza się, choć nie jest to nader często praktykowane, że budynki są demontowane, a z ich elementów tworzone są nowe obiekty mieszkalne czy np. garaże. Częściej elementy te wykorzystywane są ponownie do budowy małej architektury bądź w formie przetworzonej, jako gabiony, żwir czy materiał do infrastruktury drogowej. Dąży się do tego, żeby przestrzeń po wyburzeniu została w nowy sposób zaaranżowana. Nieraz w miejsce wyburzonego obiektu wznoszony jest nowy, wykonany w technologiach współczesnych. Pozwala to na wzbogacenie oferty mieszkaniowej, a także zróżnicowanie zabudowy. Częściej przestrzenie takie są aranżowane jako tereny zielone, ogródki sąsiedzkie etc.

Doświadczenia niemieckie pokazują, że w przypadku eliminacji obiektów istotne jest, by nie była ona przypadkowa i nie wynikała jedynie z faktu największej ilości pustostanów w budynku, lecz była efektem przemyślanej strategii urbanistycznej i kompleksowego działania. Owocuje to poprawą czytelności urbanistycznej osiedla, uporządkowaniem jego struktury i tym samym poprawy jakości przestrzeni. Jeśli wyburzenia prowadzone są w sposób chaotyczny, odbiegają od głównego całościowego założenia lub nie są wystarczająco sprzęgnięte z działaniami przede wszystkim o charakterze ekonomicznym i finansowym, mogą przynieść niepożądany efekt, na przykład przyczyniając się do wzmocnienia chaosu urbanistycznego czy wytworzenia się przestrzeni niezagospodarowanych, pogłębiając problem terenów niczych.

Oprócz wyburzeń całkowitych obiektów prowadzone są także wyburzenia częściowe, które dokonywane są poprzez redukcję pięter w układzie horyzontalnym lub usuwanie fragmentów obiektu, dzieląc go zgodnie z segmentami na niezależne elementy lub też pomniejszając jego bryłę. Wszystkie te działania, jeśli są prowadzone z dbałością o spójność z całym układem urbanistycznym, także mogą przyczynić się do reorganizacji przestrzeni wzmacniając czytelność kompozycji urbanistycznej oraz prowadzić do atrakcyjnego zróżnicowania zabudowy osiedla. Poprawiają w ten sposób jakość przestrzeni i wzmacniają rozpoznawalność poszczególnych obszarów. Mają istotne znaczenie w przełamywaniu negatywnego wizerunku osiedli, kojarzonych powszechnie z monotonią bloków. Niektóre „przeobrażone” obiekty stają się nową wizytówką osiedla lub jego części.

Istotnym działaniem podejmowanym w ramach rewitalizacji osiedli w Niemczech jest eliminacja tzw. „przestrzeni niczych” poprzez aranżowanie różnicujące ich charakter. Dba się o kształtowanie atrakcyjnych przestrzeni publicznych oraz dąży do zdefiniowania obszarów o charakterze przestrzeni społecznych oraz prywatnych. Przestrzenie prywatne, oprócz mieszkań, najczęściej powstają jako loggie i tarasy na parterach czy najwyższej kondygnacji obiektu. Przestrzenie społeczne, szczególnie te o charakterze sąsiedzkim, kształtowane są tak, by w miarę możliwości dawały poczucie kameralności. Jeśli odległości między blokami są zbyt duże, by to uzyskać, wykorzystywane są elementy małej architektury, zieleń, zróżnicowanie terenu etc. Przestrzenie społeczne często kształtowane są jako ogródki sąsiedzkie, place zabaw i inne przestrzenie rekreacji. Działania te skutkują poprawą jakości środowiska mieszkaniowego, budują lokalną tożsamość osiedla oraz przyczyniają się do wzmacniania więzi między mieszkańcami. Hierarchizacja przestrzeni wiąże się także z uporządkowaniem kompozycji urbanistycznej.

Ważnym, dostrzeganym w procesach rewitalizacyjnych w Niemczech zagadnieniem są działania w obszarze warstwy znaczeniowej. Osiedla wielkopłytowe najczęściej budowane były na wolnej

od zabudowy, niezagospodarowanej przestrzeni. Zdarza się jednak, że obszary te zawierają w sobie ślady o wartości historycznej, np. przebiegający niegdyś trakt solny czy pozostałości dawnych wsi. Wówczas elementy te są eksponowane i stają się motywem wiodącym kształtowania przestrzeni publicznych. Wzmacnianie warstwy znaczeniowej dokonywane jest także poprzez szereg działań artystycznych, takich jak na przykład wprowadzanie rzeźb, instalacji, czy też artystyczne oddziaływanie na obiekty poprzez tworzenie murali, mozaik etc.

Powyzsze czynności nie tylko mogą wzbogacić przestrzeń osiedli, ale także odegrać szczególną rolę w przełamaniu ich negatywnego wizerunku oraz budowaniu nowego. Wymaga to jednak wrażliwości i głębszego zrozumienia kontekstu kulturowo-historycznego osiedli. Brak profesjonalności w tym zakresie może skutkować infantyлизacją.

Rewitalizacja osiedli niemieckich odbywa się z szerokim uwzględnieniem ich podstawowego potencjału jakim są tereny zielone. W kontekście relacji: obszar zabudowany – obszar zielony, niektóre osiedla, które zlokalizowane są na obrzeżach miasta, stają się miejscem tworzenia styku między tymi dwoma strukturami. Wówczas odgrywają one istotną rolę w kształtowaniu krawędzi miasta.

Należy podkreślić, że opisane powyżej działania prowadzone są równolegle z wieloma aktywnościami o innym charakterze – na płaszczyźnie społecznej, ekonomicznej, administracyjnej etc., stając się jednym z obszarów działań złożonego procesu, jakim jest rewitalizacja. W obliczu często wielopłaszczyznowych problemów, z jakimi borykają się osiedla niemieckie, szczególnie na terenach wschodnich, takie kompleksowe podejście jest niezbędne. Bowiern wykreowanie atrakcyjnej przestrzeni publicznej w osiedlu czy też modernizacja bloków wielkopłytowych nie są w stanie zapobiec ucieczce mieszkańców powodowanej brakiem miejsc pracy; to często wymaga określenia nowego kierunku rozwoju całego miasta. Podobnie problemy społeczne związane z wysokim bezrobociem, niskim poziomem edukacji, wysoką przestępczością, wymagają intensywnych działań nastawionych *stricte* na przeciwdziałanie tym problemom na płaszczyźnie socjologicznej. Stąd można stwierdzić, że wszystkie elementy procesu rewitalizacji powinna cechować komplementarność.

Podjęmowane na terenie niemieckich osiedli wielkopłytowych działania rewitalizacyjne o charakterze przestrzenno-funkcyjnym przyczyniają się do poprawy jakości środowiska mieszkaniowego, zwiększając tym samym komfort życia mieszkańców i wzmacniając komplementarność osiedli w strukturze miasta. Nie tylko przeciwdziałają one tworzeniu się tzw. obszarów wykluczonych, ale skutkują stopniowym kształtowaniem się nowego, pozytywnego wizerunku osiedli.

Wieloletnie działania związane z rewitalizacją osiedli wielkopłytowych w Niemczech, możliwe do realizowania na szeroką skalę dzięki dużemu potencjałowi ekonomicznemu tego kraju, przyniosły wiele doświadczeń, które mogą być przydatne do wykorzystania również w warunkach polskich. Dotyczy to w szczególności osiedli na terenach byłej Niemieckiej Republiki Demokratycznej, gdzie stosowane były podobne, często takie same, technologie przemysłowego budownictwa; najbardziej intensywny rozwój tych osiedli nastąpił w tym samym okresie i w analogicznych warunkach centralnego sterowania gospodarką. Przedstawione w niniejszym rozdziale informacje dotyczą procesów rewitalizacji realizowanych od wielu lat, w odniesieniu do osiedli różnej wielkości, o różnych problemach i potrzebach. Informacje te

stanowią cenną bazę doświadczeń, przydatnych szczególnie w związku z tym, że ujmują nie tylko liczne działania rewitalizacyjne oraz ich efekty, ale pozwalają również ocenić skuteczność ich planowania i przebiegu. Procesy rewitalizacji należą do procesów długotrwałych, realizowane są w związku z tym w zmieniających się warunkach społecznych i gospodarczych, co wymaga stałego monitoringu i bieżących korekt. Analiza występujących w trakcie ich realizacji barier (jaką było np. w przypadku jednego z osiedli niepozyskanie planowanego inwestora, dla którego program całościowej rewitalizacji osiedla przewidywał uwolnienie dużego obszaru w centrum), pozwala na zwiększenie prawdopodobieństwa uzyskania założonych, pozytywnych efektów rewitalizacji. Bogate, różnorodne doświadczenia niemieckie wskazują, że wykreowanie wysokiej jakości przestrzeni publicznych takich osiedli, komplementarnych z przestrzeniami klasycznej tkanki miejskiej, o zadowalającej ciągłości przestrzennej i funkcjonalnej między osiedlem a resztą miasta, wymagają racjonalnego podejścia systemowego, uwarukowanego potrzebami i posiadanym potencjałem.



ROZDZIAŁ 3.

Problem podjęcia rewitalizacji krakowskich osiedli wielkopłytowych

„Obszar znajdujący się w stanie kryzysowym (...) można wyznaczyć jako obszar zdegradowany w przypadku występowania na nim co najmniej jednego z następujących negatywnych zjawisk: (...) przestrzenno-funkcjonalnych – niewystarczającego wyposażenia w infrastrukturę techniczną i społeczną lub jej złego stanu technicznego, braku dostępu do podstawowych usług lub ich niskiej jakości, niedostosowania rozwiązań urbanistycznych do zmieniających się funkcji obszaru, niskiego poziomu obsługi komunikacyjnej, niedoboru lub niskiej jakości terenów publicznych (...)”¹.

Fragment ustawy o rewitalizacji

„Szansa dla wszystkich, żeby mieszkać i pracować w sąsiedztwie, w powiązaniu z dobrze utrzymanymi elementami kultury i dziedzictwa naturalnego”².

Fragment Nowej Karty Ateńskiej

Oba cytaty w różny, lecz istotny sposób można odnieść do problemu osiedli wielkopłytowych. Pierwszy związany jest ze wskazaniem ewentualnych negatywnych zjawisk zachodzących na ich obszarze i postawieniem diagnozy, będącej punktem wyjścia do podjęcia działań naprawczych. Drugi zaś wyznacza potencjalny cel tych działań; wskazuje kierunek, którym należy podążać, kreując wartościowe środowisko mieszkaniowe. Oba etapy, zarówno określenie stanu istniejącego, jak i wizja, są kluczowe dla działań rewitalizacyjnych na osiedlach wielkopłytowych.

¹ Ustawa o rewitalizacji z dn. 9.10.2015 r. (Dz.U. 2015 poz. 1777, art. 9.1).

² Nowa Karta Ateńska, Lizbona 2003, s. 8 (oryg. *The New Charter of Athens* 2003).

3.1. Uwarunkowania funkcjonowania wielkopłytowych osiedli w Polsce po transformacji ustrojowej

3.1.1. Współczesne problemy funkcjonowania osiedli mieszkaniowych

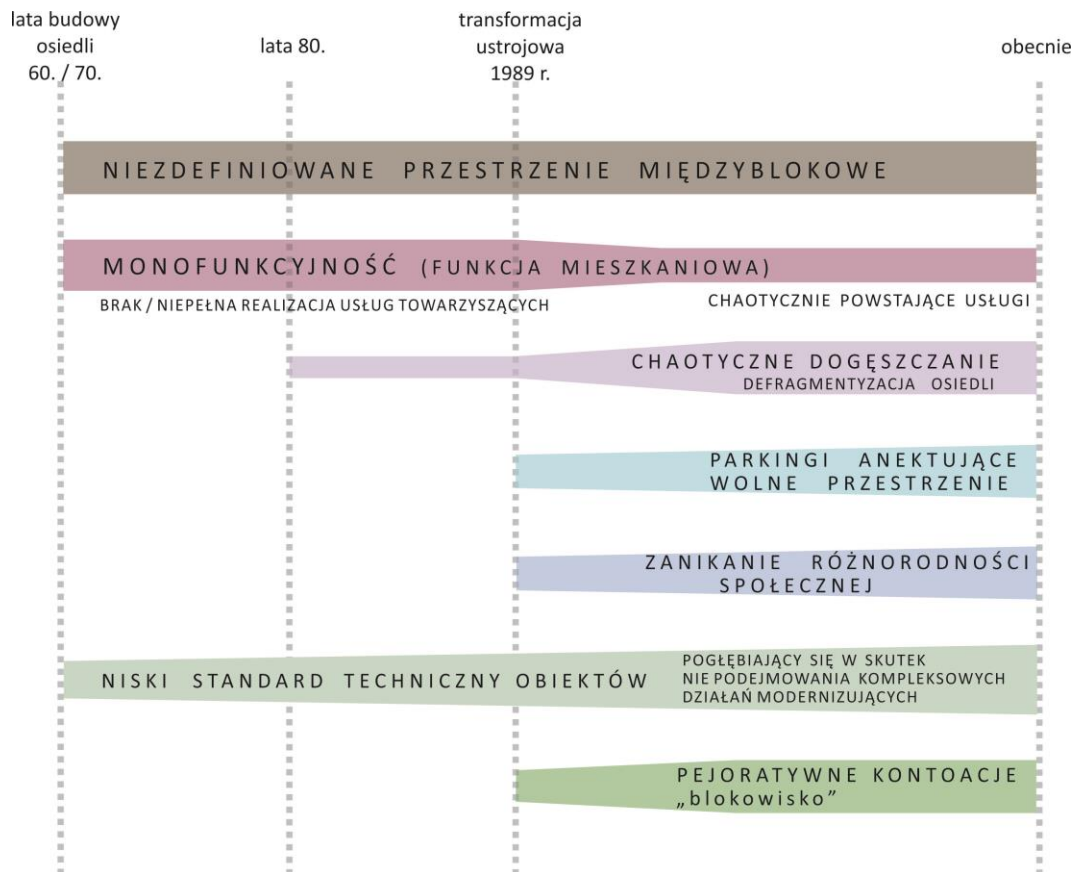
Osiedla wielkopłytowe są przykładem, jak znacząco systemy społeczno-polityczne mogą oddziaływać na kształtowanie się struktury miasta. W krajach bloku wschodniego, w tym w Polsce, widać ich wpływ zarówno na powstawanie osiedli, jak i zachodzące w nich procesy społeczne czy przestrzenne, co szczególnie uwidoczniło się w czasach transformacji ustrojowej, w wyniku której ustroj demokratyczno-kapitalistyczny wyparł totalitarny system komunistyczny. Dla osiedli wielkopłytowych koniec centralnego sterowania oznaczał brak odgórnej kontroli państwa nad ich rozwojem i utrzymaniem. Ponadto nowy system i związane z tym nowe mechanizmy sprawiły, że zachodzące w nich zmiany miały miejsce na wielu płaszczyznach, m.in. społecznej, przestrzennej i ekonomicznej.

Osiedla wielkopłytowe w Polsce coraz częściej uznawane są za obszary kryzysowe³. Zagrożenie degradacją fizyczną i społeczną nie jest jednak tak duże, jak w podobnych osiedlach w Europie Zachodniej, co wiąże się głównie z luką na rynku mieszkaniowym, a także zapotrzebowaniem na mieszkania stosunkowo niedrogie⁴. Pomimo wielu negatywnych zjawisk, osiedla wciąż posiadają znaczący potencjał, który sprawia, że podejmowanie działań rewitalizacyjnych jest uzasadnione.

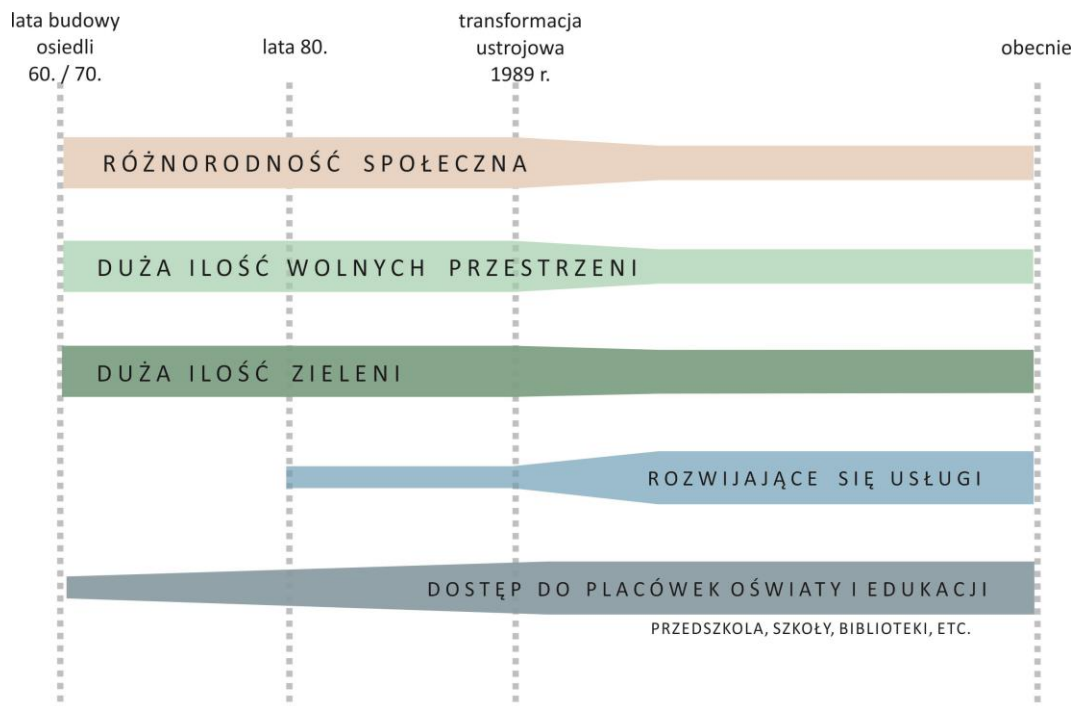
Błędne byłoby stwierdzenie, że problemy funkcjonowania osiedli wielkopłytowych zaczęły się dopiero po zmianie ustrojowej. Od wielu lat toczy się bowiem szeroka dyskusja na temat ich ułomności i niedoskonałości. Opisane w rozdziale 1 monofunkcyjność, monotonia zabudowy, a także wynikający z tego brak poczucia tożsamości i wrażenie zagubienia w przestrzeni, to jedne z głównych mankamentów, które towarzyszyły tym strukturom mieszkaniowym od początku ich istnienia. Jednak transformacja ustrojowa, związane z tym nowe uwarunkowania społeczno-polityczne, a do tego brak konkretnych planów na poprawę ich sytuacji sprawiły, że przy całej swojej niedoskonałości zaczęły dodatkowo ulegać procesom degradacji w aspekcie społecznym, przestrzennym oraz technicznym.

3 Jarczewski W., *Procedura badawcza i wyniki prac prowadzonych w ramach diagnozy*, [w:] *Rewitalizacja miast polskich – diagnoza*, t. 8, Kraków 2010, s. 18, „Rewitalizacja Miast Polskich”.

4 Idem, *Skala degradacji miast w Polsce*, [w:] *Rewitalizacja miast polskich – diagnoza*, t. 8, Kraków 2010, s. 59–60, „Rewitalizacja Miast Polskich”.



Ryc. 3.1. Negatywne cechy osiedli i zachodzące w nich zmiany; opracowanie własne.



Ryc. 3.2. Pozytywne cechy osiedli i zachodzące w nich zmiany; opracowanie własne.

Jedną z obserwowanych negatywnych tendencji jest zanikanie różnorodności społecznej. Od lat 90. obserwuje się stopniową zmianę struktury społecznej polegającą na opuszczaniu osiedli przez zamożniejszą część społeczeństwa i zastępowaniu jej przez uboższą. Osiedla nie spełniają już standardów dla „lepiej sytuowanych” mieszkańców, którzy często szukają lepszego środowiska mieszkaniowego. Przeprowadzają się do domów poza miastem lub nowych osiedli grodzonych, które stanowią obecnie synonim dobrobytu. Jest to naturalny proces poszukiwania bardziej sprzyjającego miejsca zamieszkania, gdy pozwala na to sytuacja ekonomiczna. W tym przypadku – silniejszego zróżnicowania statusu materialnego społeczeństwa – zmiana ustrojowa była momentem przełomowym.

Przed rokiem 1989 centralne sterowanie gospodarką i związana z tym polityka mieszkaniowa nastawione były na zapewnienie („produkcję”) jak największej liczby mieszkań i kontrolę ich przydziału, co wynikało m.in. z industrializacji kraju, generującej intensywny napływ ludności wiejskiej do miast. Nowe technologie i uprzemysłowienie budownictwa mieszkaniowego umożliwiły masową produkcję mieszkań mającą zaspokoić powstały głód mieszkaniowy⁵. Sterowanie centralne pozwalało na koordynację działań w całym kraju i ścisłą kontrolę polityki mieszkaniowej. Jedną z jej założeń były tzw. „przydziały na mieszkania”, co oznaczało ograniczone możliwości wyboru miejsca zamieszkania. Realizowana jednocześnie idea „równości społecznej”, polegająca na jednakowym traktowaniu wszystkich obywateli, w kontekście owych „przydziałów” sprawiła, że osiedla mieszkaniowe charakteryzowały się wówczas zróżnicowaną strukturą społeczną. Chociaż w rozumieniu prawidłowo funkcjonującego środowiska mieszkaniowego różnorodność taka uznawana jest za efekt pożądany, tak sposób, w jaki została ona osiągnięta, jest już dyskusyjny. Był to bowiem proces narzucony i tym samym wymuszony. Warto dodać, że w dobie socjalizmu osiedla uznawane były za coś nowoczesnego i pożądanego. Istotne znaczenie miała propaganda uprawiana przez tzw. władzę ludową, która mocno podkreślała wielką rolę tego typu struktur mieszkaniowych w budowaniu nowej Polski i ładu społecznego. Jednak mankamenty osiedli sprawiły, że ich postrzeganie szybko się zmieniło. Elementy wyposażenia mieszkań, które niegdyś były luksusem, po jakimś czasie okazały się standardem, a nowoczesne, wielkopłytowe osiedla mieszkaniowe doczekały się pejoratywnego określenia „blokowiska”. Transformacja ustrojowa i nowe możliwości ekonomiczne uruchomiły samoczynne mechanizmy migracyjne, które w różnym nasileniu obserwuje się do dziś.

Tendencja zanikania różnorodności społecznej i opuszczenie osiedli przez zamożniejszą część społeczeństwa w Polsce jest niepokojąca, gdyż skutki takiego stanu rzeczy mogą być dla funkcjonowania osiedli bardzo dotkliwe⁶. Pozostanie w osiedlach mieszkańców borykających się z problemami finansowymi i bezrobociem najczęściej doprowadza do marginalizacji tworzonych przez nich społeczności. Dlatego ważne jest, by zahamować ten proces i nie dopuścić do jego pogłębiania się.

5 Nie został on jednak w pełni zaspokojony. W Polsce wciąż występują braki mieszkaniowe; deficyt określa się na ok. 1,4–1,5 miliona mieszkań. Vide: *Główne problemy, cele i kierunki programu wspierania rozwoju budownictwa mieszkaniowego do 2020 roku*, dokument przyjęty przez Sejm w marcu 2011 r., Warszawa, grudzień 2010 r., s. 3.

6 Doświadczenia krajów zachodnich są dowodem na to, jak taka sytuacja może negatywnie wpływać na funkcjonowanie osiedla.

Aspekt społeczny w funkcjonowaniu osiedli jest szczególnie istotny. Warto zauważyć, że samo określenie „blokowisko” można postrzegać w kategoriach zjawiska społecznego⁷. Marginalizacja społeczna w danej przestrzeni miasta to często pierwszy krok do tworzenia się gett, obszarów wykluczonych. O tym, że osiedla wielkopłytowe to coś więcej niż struktura przestrzenna, mogą świadczyć funkcjonujące od wielu lat kolokwializmy, np. „błokersi”. Sytuacja ta uświadamia, że osiedla te mają bardzo wyraźną identyfikację i wyszły poza zwykłą klasyfikację jako jedne z typologii zabudowy mieszkaniowej. Mieszkańcy kamienic czy willi nie doczekali się jak dotąd określenia pochodzącego od nazwy zabudowy, w której mieszkają, w dodatku tak rozpoznawalnego i funkcjonującego na ogromną skalę. Co więcej, zarówno słowo „blokowisko”, jak i „błokersi” oficjalnie znajdują się już w słowniku języka polskiego⁸.

W Polsce procesy wyprowadzania się zamożniejszej części społeczeństwa z osiedli nie są masowe, ale już zauważalne. Wciąż nie dają jednak silnego impulsu do podjęcia konkretnych działań, tak jak miało to miejsce na przykład w Niemczech, których sytuacja została przedstawiona w rozdziale 2 niniejszej pracy.

Według badań CBOS aż 77% mieszkańców bloków chciałoby się z nich wyprowadzić⁹. Dane te obrazują bardzo niepokojące tendencje. Chęć wyprowadzenia się może oznaczać negowanie miejsca, w którym się mieszka. Za tym idzie brak poczucia identyfikacji, powiązania z miejscem etc.

Warto jednak zauważyć rodzącą się i narastającą, szczególnie w ostatnich latach, dychotomię w kwestii postrzegania „blokowisk”. Obok pejoratywnych konotacji widoczne jest również coraz częstsze przełamywanie takiego wizerunku. Istotny wpływ mają na to podejmowane, głównie w środowisku naukowym, dyskursy traktujące tę tematykę w aspektach przestrzennych, społecznych, kulturowych. Dotyczą one przede wszystkim próby dostrzeżenia walorów takich osiedli, ale także uświadamiania, jak istotnym są one elementem naszej tożsamości społecznej. O potrzebie obrony tego wizerunku może świadczyć społeczne oburzenie i reakcja na słowa jednego z uczestników programu telewizyjnego, w którym użył on słowa „slumsy” w odniesieniu do blokowiska na warszawskim Bemowie¹⁰.

Na rynku nieruchomości mieszkania w blokach z wielkiej płyty w wielu przypadkach cieszą się powodzeniem. W dużym stopniu wynika to jednak z braku możliwości zakupu mieszkania w zabudowie innego typu, z uwagi na zbyt wysokie ceny¹¹. Ograniczone finanse znaczącej części społeczeństwa mają także wpływ na duży popyt na mieszkania o niedużym metrażu, a bloki

7 Skalski K., *Rewitalizacja dopiero przed nami*, wywiad z prof. Skalskim w „Dzienniku Polskim”, z materiałów Forum Rewitalizacji, 13.12.2010 (vide: <www.forumrewitalizacji.pl> [dostęp: styczeń 2017]).

8 „Blokowisko – osiedle wielkich bloków mieszkalnych”; „Blokowisko pojawiło się w suplementie do słownika Szymczaka, wydanym w 1992 r. Tom 1 słownika, w którym blokowiska jeszcze nie było, ukazał się w 1978 r.”; <<http://sjp.pwn.pl>> [dostęp: styczeń 2017].

9 Springer F., *Polskie Blokowiska*, „Tygodnik Powszechny” 2013, nr 47, s. 3.

10 <<http://ibemowo.pl/artykul/czy-bemowo-to-slumsy/12032>> [dostęp: styczeń 2017].

Była to między innymi reakcja internautów, którzy w swoich komentarzach wyrazili ogromną dezaprobatę w stosunku do użycia słowa „slumsy” w kontekście osiedla Bemowo, nazywając takie określenie nieporozumieniem. Przytoczono także szereg zalet osiedla, jak m.in. duże zasoby otwartej przestrzeni, zieleni, brak grodzień, różnorodność usług i infrastruktury publicznej, a także łatwy dostęp do nich, dając w ten sposób do zrozumienia, że tworzy ono wartościowe środowisko mieszkaniowe i daleko mu do obszarów substandardowych i zmarginalizowanych.

11 Ceny mieszkań w wielkiej płycie to ok. 11–12% mniej niż średnia cena mieszkań.

Vide: <<http://www.ekonomia.rp.pl/artykul/1177630.html?p=1>> [dostęp: styczeń 2017].

takie często oferują. Poza tym ich atrakcyjność zwiększa często dobry dostęp do infrastruktury edukacyjnej (żłobki, przedszkola, szkoły etc.) oraz transportowej, a także zieleń oraz cechy funkcjonalne obiektów (np. komórki lokatorskie – niekoniecznie dostępne w nowym budownictwie).

Kolejną, niepokojącą tendencję zmian obserwuje się w przestrzennej strukturze osiedli. Dochodzi bowiem do ich chaotycznego dogęszczania przez wznoszenie nowych obiektów w przypadkowej lokalizacji, bez uprzednio sporządzonego planu rozwoju osiedla.

Tendencje dogęszczania osiedli zaczęły pojawiać się już w latach 80. Spowodowane były m.in. polityką spółdzielni mieszkaniowych, które wyprzedawanie fragmentów terenów uznały za bardziej ekonomiczne niż utrzymywanie ich w stanie niezagospodarowanym¹². Działaniom tym sprzyjała zmiana ustrojowa i związane z tym nowe mechanizmy wolnorynkowe, a przy tym brak planów regulujących rozwój przestrzenny osiedli.

Wprowadzane są z reguły obiekty usługowe i mieszkaniowe. Obiekty usługowe uzupełniają często brakującą ofertę programową, lecz stanowią przeważnie zabudowę niezwiązaną przestrzennie z otoczeniem, niewynikającą z planów i większego, całościowego założenia dla osiedli, tym samym niedopełniającą istniejącej struktury w sposób przemyślany. Powstaje przede wszystkim zabudowa wolnostojąca lub dobudowywana do istniejących obiektów nie współgrając z nimi gabarytowo.

Podobny chaos wprowadza nowa zabudowa mieszkaniowa, która przy tym często jest odgradzana od reszty osiedla. Nie tylko przestrzennie rozbija ona strukturę osiedla powodując jego fragmentaryzację, ale wprowadza dodatkowo niezdrową tendencję polaryzowania jego społeczności, dzieląc mieszkańców na bardziej i mniej zamożnych.

Nowe obiekty mieszkalne to także zapotrzebowanie na dodatkowe miejsca parkingowe. Biorąc pod uwagę to, że liczba samochodów w ciągu ostatnich dwóch dekad znacznie wzrosła, przez co istniejąca liczba miejsc parkingowych nie jest już wystarczająca nawet dla mieszkańców bloków, staje się to poważnym problemem przestrzennym. Efektem są powstające „na dziko” parkingi, samowolnie anektujące tereny zielone.

Chaotycznemu dogęszczaniu przestrzeni osiedli sprzyja również złożony problem prawa do gruntów. Grunty znajdujące się na ich terenie należą przeważnie do wielu podmiotów, a ich granice przebiegają często tak niekorzystnie, że trudno o działanie w imię wspólnego interesu¹³. W osiedlach, które zazwyczaj tworzą całościowe założenie urbanistyczne, prowadzi to do patologicznej sytuacji, w której lokalizacja nowej zabudowy wynika jedynie z krótkowzrocznych,

12 Mirecka M., Chmielewski J.M., *Modernizacja osiedli mieszkaniowych*, Oficyna Wydawnicza PW, Warszawa 2007, s. 212.

13 Szerzej ta kwestia poruszona została w publikacji *Modernizacja osiedli mieszkaniowych*, w której autorzy, przytaczając zapisy poszczególnych ustaw oraz ich nowelizacji, ukazują drogę zmian władania gruntami osiedli. Wychodzą od utraty monopolu własności państwowej do ukazania sytuacji, w której grunty osiedla należą do wielu podmiotów inwestycyjnych lub też przekazywane są do użytkowania. Ukazują przy tym absurdalne sytuacje, na przykład takie, w których granice gruntu należące do jednego podmiotu pokrywają się z obrysem budynku. Oznacza to, że teren znajdujący się tuż obok należy do kogoś innego. Już na wstępie powoduje to konflikt interesów, bowiem dbanie o teren dojścia do obiektu nie leży w interesie właściciela gruntu. Autorzy wskazują przy tym konieczność korekty granic gruntów jako niezbędną do prowadzenia działań modernizacyjnych. Poszatkwany własnościowo teren jest trudny do zarządzania, a konflikty interesów nie prowadzą do spójnego gospodarowania nim. Vide: ibidem, s. 47.

lokalnych i kierowanych prywatnym interesem decyzji, a nie z przemysłanego układu kompozycyjnego i funkcjonalnego całej struktury z korzyścią dla wszystkich mieszkańców.

Chaotyczne dogęszczanie osiedli przypadkowo budowanymi obiektami rozbija ich oryginalną strukturę przestrzenną i zabiera jedną z najcenniejszych wartości, jakim są tereny zielone. Przy tej niewątpliwie niekorzystnej tendencji warto jednak pozytywnie ocenić sam fakt inwestowania w te tereny. Chęć lokowania kapitału oznacza, że są one pod pewnymi względami atrakcyjne, a to z kolei wpływa pozytywnie na wizerunek osiedli.

Ponadto, w obliczu tendencji do opuszczania bloków przez zamożniejszą część społeczeństwa, pojawianie się nowych mieszkańców, „z wyboru” decydujących się na zamieszkanie na osiedlu, wydaje się być czymś pożądanym¹⁴. Pozostaje jednak pytanie: na ile rzeczywiście jest to czynnikiem wzbogacającym i stabilizującym strukturę społeczną, a na ile staje się elementem jej polaryzacji?

Wszelkie inwestowanie w osiedla wielkopłytkowe jest zjawiskiem pozytywnym, ale wówczas, gdy wynika z szerszego, całościowego planu zagospodarowania osiedla, a nie z jednostkowych, prywatnych decyzji. Dlatego też paradoksalnie można stwierdzić, że dogęszczenia, które obecnie mają miejsce, w pewnym sensie chronią osiedla przed ich degradacją funkcjonalną, lecz prowadzą do degradacji przestrzennej i niszczą ich walory. Warto zauważyć jednak, że wciąż jeszcze istnieje szansa na poprawę sytuacji osiedli poprzez racjonalne i spójne działania architektoniczno-urbanistyczne, które mogą zmienić nie tylko oferowany mieszkańcom standard życia, ale i wizerunek osiedli.

Degradacja techniczna obiektów wielkopłytkowych to kolejny, poważny problem funkcjonowania osiedli mieszkaniowych. W momencie powstawania bloków w technologii uprzemysłowanej zakładano, że ich trwałość będzie sięgała 50–70 lat. Osiedli, które miały w tani i szybki sposób sprostać problemom głodu mieszkaniowego, nie traktowano w perspektywie długofalowej. Obecnie, w debatach publicznych, w opiniach ekspertów, a także w tekstach publicystycznych coraz częściej powraca się do tematu żywotności bloków, posługując się kolokwialnym określeniem „termin ważności”. Mimo pojawiających się, głównie w mediach, opinii, że w najbliższej przyszłości bloki z wielkiej płyty mogą grozić zawaleniem, badania eksperckie na to nie wskazują. W Polsce ich stan techniczny jest zróżnicowany, ale przeciętnie można określić go jako dobry¹⁵. Odbiegające od tej normy obiekty raczej należy rozpatrywać w liczbie pojedynczych przypadków. Częstość awarii w budownictwie wielkopłytkowym proporcjonalnie nie jest większa od częstości awarii budowlanych w obiektach wykonanych w innych technologiach¹⁶. Ogólnie szacowaną żywotność (średnia teoretyczna

14 Jarczewski W., *Skala degradacji...*, op. cit., s. 60.

15 Dębowski w swojej pracy wykazuje, że problemy techniczne oraz obniżenie żywotności obiektów z wielkiej płyty to przede wszystkim brak spełnienia w polskim wykonawstwie założeń projektowo-technologicznych, co zdarzało się nader często. Przekłada się to najczęściej na obniżony standard użytkowy mieszkań w wyniku wad i usterek. Zagrożenie bezpieczeństwa konstrukcji, jak określił, występuje incydentalnie. Podkreśla przy tym, że jeżeli obiekty zostały wykonane zgodnie z założeniami projektowymi oraz wymaganiami technologicznymi systemu, problem bezpieczeństwa konstrukcji praktycznie nie istnieje. Dębowski J., *Wpływ ukrytych wad wykonawczych na trwałość budynków wielkopłytkowych*, [praca doktorska], Kraków 2007, s. 20–21.

16 Ibidem, s. 21.

trwałość) bloków z wielkiej płyty określa się na 75 lat, zaznaczając jednocześnie, że działania naprawcze w większości przypadków są w stanie tę trwałość wydłużyć¹⁷.

Wyniki badań technicznych wykonanych przez Ministerstwo Transportu i Budownictwa także zaprzeczają temu, by mieszkanie w blokach z wielkiej płyty wiązało się z ryzykiem. Na ich podstawie przewiduje się, że większość bloków może wytrzymać nawet kolejne 100–120 lat. Jednak żywotność konstrukcji bloków, które były najbardziej dotknięte efektem „oszczędzania” materiałów, w ramach którego zastępowano je tańszymi, może być obniżona. Dotyczy to głównie zabudowy z lat 60.¹⁸.

Zatem niezwykle istotną kwestią jest konieczność przeprowadzenia ogólnych badań stanu technicznego obiektów z wielkiej płyty. Umożliwią one podjęcie działań naprawczych przed osiągnięciem stanu awaryjnego, co ma także wpływ na obniżenie kosztów związanych z przywróceniem obiektu do stanu umożliwiającego jego użytkowanie. Ponadto analiza stanu technicznego konstrukcji wraz z oceną możliwości zmian funkcjonalnych jest niezbędną podstawą do podjęcia działań modernizacyjnych¹⁹.

Wadliwie wykonane prefabrykaty, zła jakość materiałów, niepoprawne transportowanie wielkogabarytowych elementów będące przyczyną ich uszkodzenia czy wreszcie błędy montażowe – to główne powody pogarszania stanu technicznego bloków z wielkiej płyty. Wpływa to na obniżenie standardów użytkowania mieszkań wykonanych w tej technologii, a w rezultacie niższą jakość środowiska mieszkaniowego.

Oprócz błędów wykonawczo-montażowych mających wpływ na bezpieczeństwo konstrukcji oraz standard użytkowy obiektów istotne jest odpowiednie utrzymanie budynków. Wiąże się to także z potrzebą kontroli obiektów oraz dokonywaniem przeglądów głównych, które, zgodnie z prawem budowlanym, powinny być przeprowadzane co 5 lat. Należy jednak zwrócić uwagę, że do wielu miejsc nie ma dostępu, szczególnie po wykonaniu zewnętrznej termoizolacji.

Wciąż jednak brak kompleksowej wiedzy o stanie obiektów wykonanych w technologiach uprzemysłowionych. Pojawia się zatem wyraźna potrzeba jej zebrania i usystematyzowania²⁰. Ważne jest opracowanie wytycznych pozwalających na precyzyjne określenie stopnia zużycia, a następnie oceny trwałości budynków oraz ujednoczenie zasad oceny stanu technicznego, uszkodzeń i metody ich diagnozowania²¹. Wydaje się to rzeczą niezbędną przed podjęciem jakichkolwiek systematycznych działań modernizacyjnych obiektów na większą skalę. Ułatwiłoby to opracowanie odpowiednich metod napraw oraz procedur modernizacyjnych, a także pozwoliłoby na uniknięcie błędów i tym samym niepotrzebnych kosztów²².

17 Ibidem, s. 62.

18 *Bloki z wielkiej płyty – ile jeszcze wytrzymają?* <<http://kb.pl/teksty/2014/10/09/bloki-z-wielkiej-plyty-ile-jeszcze-wytrzymaja/#>> [dostęp: styczeń 2017].

19 Dobrucki A.R., *Znaczenie, podstawowe problemy i założenia dalszej renowacji budownictwa wielkopłytowego*, „Inżynier Budownictwa. Miesięcznik Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa” 2015, nr 1, s. 52.

20 Ibidem, s. 52.

21 Dębowski J., *Wpływ ukrytych wad...*, op. cit., s. 62–63.

22 Propozycję systemowego podejścia w tym zakresie zawiera cytowana rozprawa doktorska J. Dębowskiego.

3.1.2. Działania podejmowane w Polsce dla poprawy sytuacji osiedli mieszkaniowych

W Polsce wciąż brak spójnych i wielopłaszczyznowych strategii rewitalizacyjnych osiedli wielkopłytowych. Nie podejmuje się także kompleksowej modernizacji samych obiektów. Główne czynności realizowane na szeroką skalę związane są z termomodernizacją. Sprzyjał temu państwowy program termomodernizacji, realizowany od połowy lat 90., w ramach którego dofinansowywano m.in. takie działania, jak ocieplenie ścian zewnętrznych, wymianę stolarki okiennej czy wymianę instalacji grzewczej²³.

Poprawa termoizolacyjności budynków wydaje się jak najbardziej działaniem pożądanym, jednakże powinna być przeprowadzana w odpowiedni sposób i przede wszystkim poprzedzona szczegółową ekspertyzą ich stanu technicznego. Pozwoliłoby to na podjęcie odpowiednich działań naprawczych i zabiegów modernizacyjnych. W przeciwnym razie usterki budynku zostaną zamaskowane, a ich ponowne zbadanie będzie wymagało dodatkowych działań. Zła kolejność podjętych działań modernizacyjnych skutkuje w przyszłości zwiększonymi kosztami²⁴.

Coraz częściej, głównie w celu zmniejszenia strat ciepła, dokonuje się także wymiany stolarki okiennej. Ma to jednak również niepożądane konsekwencje. Standardy budownictwa wielkopłytowego przewidywały, że 30% wentylacji będzie się odbywało przez nieszczelne okna. Wymiana okien na szczelne skutkuje naruszoną cyrkulacją i wentylacją powietrza, często powodując pojawianie się pleśni oraz grzybów.

Analizując kwestię działań modernizacyjnych należy zwrócić uwagę na konieczność odpowiednio szybkiego podjęcia kompleksowych działań technicznych, bowiem po jakimś czasie naprawienie struktur wielkopłytowych nie będzie opłacalne. Koszty modernizacji przewyższą często koszty budowy nowych obiektów.

Rozważając problem termomodernizacji, czy też używając funkcjonującego kolokwializmu – „styropianizacji” budynków, nie sposób pominąć problemu estetycznego, związanego z dobieraną kolorystyką. Wpisuje się on w ogólnie funkcjonujące już pojęcie „pastelozy”, co wyraża cytata: „Podobno najgroźniejsze trucizny powstają w trakcie opracowywania leków. Tak było i tym razem. Próbowano wynaleźć lekarstwo na szarość. Pomyślano, że jak się ją zamaluje, to będzie lepiej. Tak rozwinęła się pastelozą”²⁵.

Pozytywne zjawisko, jakie można zaobserwować, to zwiększająca się świadomość społeczna dotycząca problemu blokowisk. Obok wzrastającej liczby opracowań naukowych po roku 2000, coraz częściej podejmowane są akcje społeczne w formie warsztatów, spotkań, wykładów, konkursów etc., które mają charakter oddolny bądź są organizowane lub

23 Przyczyną rozpoczęcia masowego stosowania izolacji termicznej od początku lat 90. była chęć ograniczenia zbyt dużych strat ciepła, ale i konieczność dostosowania do obowiązujących norm. W trakcie powstawania bloków większości polskich osiedli wymagania izolacyjności cieplnej były około 5 razy niższe niż obecnie, tj. w drugiej dekadzie XXI w. Vide: Dobrucki A.R., *Znaczenie...*, op. cit., s. 51.

24 Mimo iż świadomość poddania obiektów kontroli i ekspertyzie, a następnie zastosowanie ewentualnych odpowiednich wzmocnień przed ociepleniem wydaje się znane przynajmniej części dyrektorów spółdzielni, to w praktyce sytuacja ta nie wygląda najlepiej. Badania wykazały, że przed dokonaniem ocieplenia dokonano wzmocnień ścian, które tego nie wymagały, zaś ściany, które tego wymagały, pominięto. Vide: Dębowski J., *Wpływ ukrytych wad...*, op. cit., s. 61.

25 Fotoreportaż Filipa Springera, „Polityka” 2013, nr 4 (2892).

współorganizowane przez władze miast, także przy udziale ekspertów. Celem takich działań na ogół jest wzbudzenie zainteresowania osiedlami, rozszerzenie świadomości społecznej co do problemów ich funkcjonowania, pokazanie ich potencjału, rozpoznanie potrzeb mieszkańców oraz umożliwienie im bycia aktywnym partnerem w procesie naprawy ich środowiska mieszkaniowego.

Taką działalność prowadzi m.in. stowarzyszenie o nazwie „Odblokuj”, które organizuje różnorodne warsztaty, wystawy, spotkania, happeningi etc. Jednym z jego projektów był realizowany w 2011 roku „M3 Odblokuj” dotyczący osiedla Służew nad Dolinką. Miał on na celu przede wszystkim sprowokować dyskusję na temat jakości życia i sposobów jego podnoszenia, a także potencjału i lepszego wykorzystania terenów zielonych²⁶. Powstał na tę okazję pawilon odwzorowujący układ typowego mieszkania tego osiedla, który umieszczono w zielonym otoczeniu, i który był miejscem spotkań, warsztatów oraz akcji społecznych. Mieszkańcy mieli okazję zapoznać się nie tylko z architekturą osiedla, jego historią i wizją zmian, ale też brać czynny udział w działaniach o charakterze kulturowo-edukacyjnym, a przy tym rozrywkowym i społecznym. Wystawom oraz instalacjom towarzyszyły warsztaty tematyczne, w tym skierowane do najmłodszej grupy uczestników – dzieci. Zaangażowania mieszkańców wymagały także inne różnorodne akcje, np. tworzenie emocjonalnej mapy osiedla Dolinki, czy też akcja „Sąsiedzka biblioteka”. Punktem programu było również kino letnie oraz dancingi i piknik²⁷.

Warto wspomnieć także o akcji Reblok²⁸ – „Blokowiska. Reaktywacja” – zorganizowanej w 2011 roku przez władze dzielnicy we współpracy z organizacjami pozarządowymi oraz osobami związanymi z kulturą na warszawskim osiedlu Targówek. W jej ramach odbyła się międzynarodowa konferencja, której ważnym punktem były wystąpienia specjalistów zagranicznych, dzielących się swoimi doświadczeniami na polu rewitalizacji osiedli w Niemczech. Konferencji towarzyszył cykl różnorodnych imprez o charakterze warsztatów, akcji artystycznych, spacerów architektonicznych etc.

Artystyczną próbę przeobrażenia szarych bloków, a także nadawania im pewnej identyfikacji, podjęto na gdańskim osiedlu Zaspą. Artyści z Polski i z zagranicy wykonali tam 45 murali na ścianach szczytowych bloków tworząc Kolekcję Malarstwa Monumentalnego²⁹. Pierwsze prace powstały już w 1997 roku, lecz do kontynuowania idei ze wzmożoną intensywnością powrócono w roku 2009 podczas festiwalu Monumental Art. Kolekcja jest stale poszerzana i stała się rozpoznawalna nie tylko pośród mieszkańców, ale zyskała rozgłos na większą skalę. Prace można też obejrzeć on-line na stronie internetowej oraz zapoznać się tam z aktualnościami, a także mapą oraz proponowanymi szlakami zwiedzania. Oferowane są również wycieczki z lokalnym przewodnikiem. Dla mieszkańców bezosobowe bloki zamieniły się w miejsca łatwo identyfikowalne. Zamiast adresów funkcjonują już stwierdzenia takie jak np. „mieszkam w bloku z kropką” czy „umówmy się pod Wałęsą”³⁰.

26 <<http://www.odblokuj.org/M3/opis.htm>> [dostęp: styczeń 2017].

27 <http://www.odblokuj.org/M3/images/M3_ULOTKA_RGB.pdf> [dostęp: styczeń 2017].

28 <http://www.bryla.pl/bryla/1,85301,9791888,Blokowiska__Reaktywacja__spoleczny_eksperyment_na.html> [dostęp: styczeń 2017].

29 <<http://muraledganskazaspa.pl/>> [dostęp: styczeń 2017].

30 Rodowicz A., *Umówmy się pod Wałęsą*, „Wysokie Obcasy” 2011, nr 44 (47).

„Leczenie” pejzażu miast „zakażonych” pastelozą, reklamą, banerami i „naprawa mentalno-wizualna Rzeczypospolitej” to wiodące hasła manifestu w ramach akcji „Pospolite Ruszenie”³¹. Zainicjowana przez jedno ze środowisk artystycznych³², jest okazją do wymiany poglądów i pomysłów na „odkaszanie” przestrzeni, a blokowiska są głównym elementem działań.

W aspekcie rozwijania świadomości społecznej dotyczącej osiedli, a także skłonienia do refleksji na ich temat, warto wspomnieć także o wydanym w 2012 roku *Przewodniku po warszawskich blokowiskach*³³. Książka dostarcza fachowych informacji na temat powstania osiedli, historii miejsca, w którym się znajdują, charakterystyki architektoniczno-urbanistycznej poszczególnych obiektów. Ponadto mocno dotyka aspektów, które mają znaczący wpływ na sferę związaną z tożsamością osiedla, klimatem miejsca oraz sferą kulturową. Istotne jest to, że publikacja ta nie ma charakteru *stricte* naukowego, przez co nie pozostaje w zasięgu zainteresowania jedynie określonej grupy ludzi związanej z nauką, lecz jest powszechnie znana i ma szerszy wpływ na podejmowanie tematyki blokowisk jako jednego z istotnych elementów w historii polskich miast. Wyrażają to słowa autora: „To, że ludzie kupują mój przewodnik, czytają go i spacerują po tych blokowiskach, pokazuje, że mieszkańcy zaczęli przyglądać się Warszawie z ciekawością...”³⁴.

Istotne jest również zawiązywanie dialogu pomiędzy mieszkańcami osiedli a specjalistami w sprawach rozwoju przestrzeni miasta oraz przedstawicielami władz. Na uwagę zasługuje realizacja projektu „Lepsze konsultacje w samorządzie”³⁵, organizowanego od 2014 roku przez Urząd m.st. Warszawy we współpracy we wspomnianym stowarzyszeniu „Odblokuj”. Celem tego projektu jest włączenie mieszkańców w proces tworzenia planów miejscowych poprzez ich aktywne uczestnictwo w konsultacjach społecznych. Jako projekt pilotażowy wybrano konsultacje dotyczące planu fragmentu osiedla Targówek.

Wszystkie te działania świadczą o świadomości problemu nieprawidłowości w funkcjonowaniu osiedli wielkopłytyowych i przede wszystkim chęci i potrzeby zmierzenia się z nim.

31 <www.pospoliteruszenie.com> [dostęp: styczeń 2017].

32 Inicjatorami akcji oraz autorami manifestu są muzycy o pseudonimach L.U.C oraz Sokół.

33 Trybuś J., *Przewodnik po warszawskich blokowiskach*, Wydawnictwo Muzeum Powstania Warszawskiego, Warszawa 2012.

34 <<http://www.rp.pl/artykul/714721.html?p=2>> [dostęp: styczeń 2017].

35 *Plan miejscowy – o co tu chodzi*, publikacja opracowana w ramach projektu „Lepsze konsultacje w samorządzie” przez Stowarzyszenie Odblokuj, Warszawa 2014.

3.1.3. Podstawy formalno-prawne rewitalizacji osiedli na szczeblu krajowym

Konieczność systemowego i kompleksowego podjęcia działań rewitalizacyjnych w Polsce i związane z tym opracowanie oraz wdrożenie strategicznych dokumentów poprzez zbudowanie odpowiednich narzędzi i instrumentów do ich przeprowadzenia to temat, który dopiero od początku drugiej dekady XXI wieku wydaje się być coraz bardziej dostrzegany na polskiej scenie politycznej. Dokument *Narodowy Plan Rewitalizacji 2020 – Założenia* nakreśla obecną sytuację w kwestii konieczności intensyfikacji działań rewitalizacyjnych w następujący sposób: „skala potrzeb jest duża, a brak wystarczającej koordynacji działań różnych podmiotów i pozostających w ich dyspozycji narzędzi sprawia, że środki finansowe wydatkowane są niejednokrotnie w sposób nieprzynoszący oczekiwanych efektów”³⁶. Określono także, że ok 20% obszarów miejskich wymaga skoordynowanych działań, mających na celu przeciwdziałanie zjawiskom postępującej degradacji terenów miejskich, rozumianej jako „erozja stosunków społecznych, pogłębienie zapaści gospodarczej oraz pogorszenie stanu technicznego zabudowy”³⁷.

Istnieją już pierwsze i w trakcie opracowywania są kolejne strategiczne dokumenty *stricte* poświęcone tematyce rewitalizacji. Można zatem mówić o widocznym wzmożeniu działań w tej kwestii na szczeblu rządowym. Natomiast przejście ze sfery teoretycznej do praktycznej, polegającej na korzystaniu ze sprawnie funkcjonującego mechanizmu pozwalającego na efektywne przeprowadzanie i finansowanie procesów rewitalizacji, niewątpliwie będzie wymagało jeszcze sporo czasu.

Szeroko pojętą rewitalizację, jako jedno z najważniejszych działań wspartych środkami z budżetu unijnego na lata 2014–2020, wskazała w 2013 roku ówczesna Minister Infrastruktury i Rozwoju³⁸. W grudniu 2013 roku podjęto decyzję o powołaniu podkomisji stałej do spraw rozwoju i rewitalizacji miast. Podczas wspólnego posiedzenia trzech komisji sejmowych³⁹ wskazano konieczność podjęcia wielopłaszczyznowej rewitalizacji, przywołując problematykę blokowisk jako jedną z wymagających działań w tym zakresie⁴⁰. Powołana podkomisja ds. rozwoju i rewitalizacji miast rozpoczęła działalność 25 września 2014 roku⁴¹.

W trakcie opracowywania jest Narodowy Plan Rewitalizacji Miast⁴². Ma to być dokument całościowo ujmujący problemy rewitalizacji i wprowadzający systemowe rozwiązania do przeprowadzenia tych procesów. Dotychczas, w 2014 roku, ukazał się wspomniany już *Narodowy Plan Rewitalizacji 2020 – Założenia*⁴³, w których blokowiska wymieniono jako jedne

36 *Narodowy Plan Rewitalizacji 2020 – Założenia*, Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju, Warszawa 2014, s. 19–20.

37 Tekst regulacyjny dot. projektu: *Założenia ustawy o rewitalizacji*, w ramach działalności Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju, Warszawa 2014, s. 1.

38 <http://samorzad.pap.pl/depesze/cytat_dnia/129344/> [dostęp: styczeń 2017].

39 Były to: Komisja Infrastruktury (nr 208), Komisja Polityki Społecznej i Rodziny (nr 142), Komisja Samorządu Terytorialnego i Polityki Regionalnej (nr 230).

40 Zapis przebiegu posiedzenia komisji (Komisja Infrastruktury /nr 208/, Komisja Polityki Społecznej i Rodziny /nr 142/, Komisja Samorządu Terytorialnego i Polityki Regionalnej /nr 230/) z dn. 12.12.2013 r. (<<http://www.sejm.gov.pl/sejm7.nsf/biuletyn.xsp?documentId=1AFEB778F4C3C741C1257C47004B1AB0>> [dostęp: styczeń 2017]).

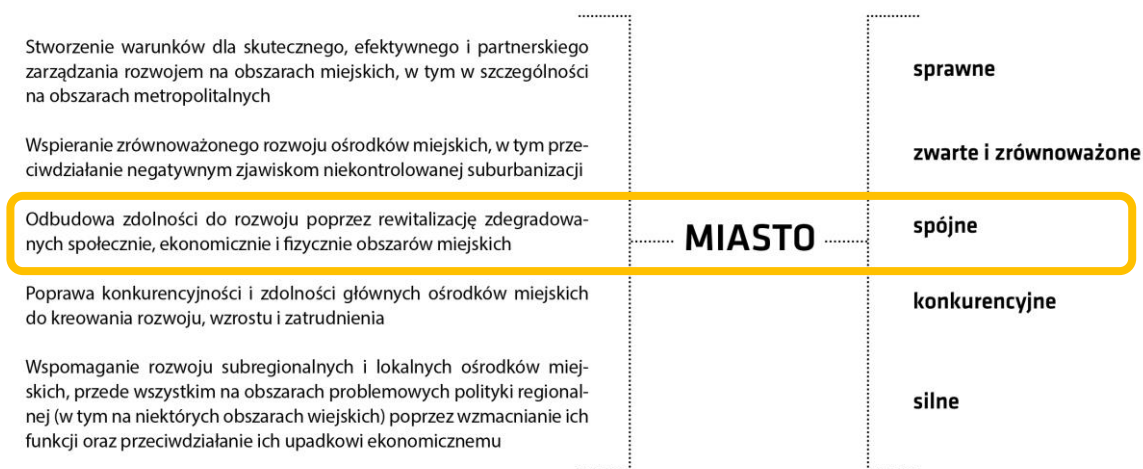
41 <<http://orka.sejm.gov.pl/SQL2.nsf/Skladpkom7?OpenAgent&INF06S>> [dostęp: styczeń 2017].

42 Jego koncepcja przedstawiona została przez szefa rządu Donalda Tuska we wrześniu 2013 r.

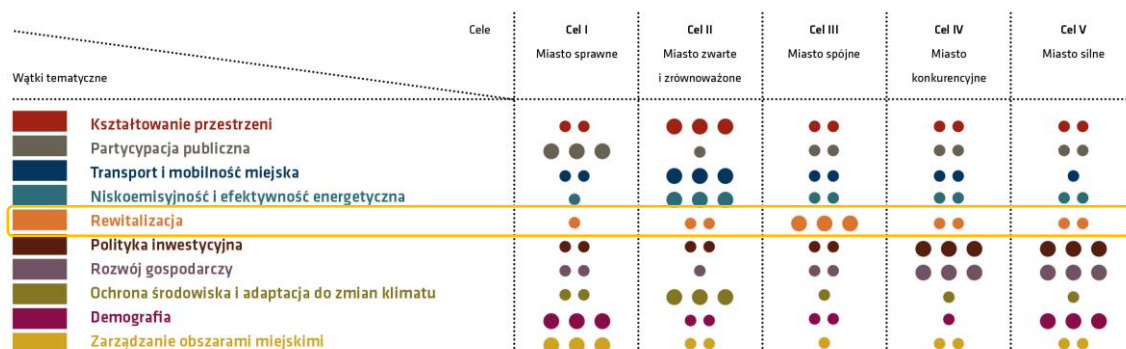
43 *Narodowy Plan...*, op. cit.

z obszarów, do których plan ten będzie się odnosił w aspekcie poprawy relacji społecznych, jak i rozwiązywania problemów infrastrukturalno-technicznych.

O tym, jak należy postrzegać rewitalizację, o jej aspektach, a także czym jest program rewitalizacji, traktuje jeden z wątków tematycznych obowiązującego już dokumentu *Krajowa Polityka Miejska 2023*⁴⁴. Zapisano w nim: „Strategicznym celem polityki miejskiej jest wzmocnienie zdolności miast i obszarów zurbanizowanych do zrównoważonego rozwoju i tworzenia miejsc pracy oraz poprawa jakości życia mieszkańców”. Ten cel ma być osiągnięty poprzez pięć celów szczegółowych, a „odbudowa zdolności do rozwoju poprzez rewitalizację zdegradowanych społecznie, ekonomicznie i fizycznie obszarów miejskich” jest jednym z nich. Realizacja tego celu odpowiada także w największym stopniu za spójność miasta⁴⁵.



Ryc. 3.3. Cele szczegółowe *Krajowej Polityki Miejskiej*; źródło: *KPM 2023*, Warszawa 2015, s. 12.



Ryc. 3.4. Obszary realizacji celów szczegółowych polityki miejskiej – macierz wątków tematycznych; źródło: *KPM 2023*, Warszawa 2015, s. 15.

44 Dokument opracowywany pod auspicjami Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju i przyjęty uchwałą Rady Ministrów w dn. 20.10.2015 r.; w 2013 opracowane zostały Założenia do Krajowej Polityki Miejskiej; w 2014 pojawiła się pierwsza wersja projektu dokumentu.

45 *Krajowa Polityka Miejska 2023 (KPM 2023)*, Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju, Warszawa 2015, s. 12–15.

Jednoczenie dokument określa, że poprawa warunków zamieszkania na obszarach zdegradowanych jest w zakresie mieszkalnictwa jednym z ważniejszych elementów procesu rewitalizacji, a blokowiska mogą do takich obszarów należeć⁴⁶.

Krajowa Polityka Miejska realizuje cele i kierunki zawarte w dokumentach wyższego rzędu: *Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju do 2030 (KPZK 2030)*⁴⁷ oraz *Krajowej Strategii Rozwoju Regionalnego 2010–2020 (KSRR 2020)*⁴⁸.

Jednym z głównych celów polityki przestrzennego zagospodarowania kraju (cel 6) jest przywrócenie i utrwalenie ładu przestrzennego, uznając zagospodarowanie przestrzenne za jeden z najważniejszych narzędzi budowania ciągłości terytorialnej. W dokumencie podkreślono przy tym konieczność całościowego i systemowego podejścia prowadzącego do „ładu zintegrowanego” w procesie zrównoważonego rozwoju, łączącego w sobie ład przestrzenny, społeczny, ekonomiczny i ekologiczny⁴⁹.

Na tym tle odniesiono się do niekorzystnej sytuacji, w której „dochodzi do obniżenia znaczenia gospodarczego pewnych obszarów, w szczególności miejskich, a także do koncentracji negatywnych zjawisk społecznych i fizycznej degradacji zabudowy mieszkaniowej oraz przestrzeni miejskich”. Wskazano przy tym, że jednym z obszarów z tendencjami do występowania negatywnych zjawisk są blokowiska. Ich degradacja jest wynikiem m.in. nieuporządkowanego systemu gospodarki przestrzennej. Utrzymanie w tej kwestii *status quo* prowadzi do konsekwencji ekonomicznych, jakimi są koszty niezbędne do eliminacji problemów w tym obszarze. Dlatego w dokumencie podkreślono konieczność identyfikacji obszarów zdegradowanych społecznie, gospodarczo i środowiskowo w planach zagospodarowania przestrzennego oraz strategiach rozwoju województw, a także opracowania kompleksowych i wieloaspektowych planów rewitalizacji⁵⁰.

W dokumencie *Krajowa Strategia Rozwoju Regionalnego 2010–2020* zadanie „Restrukturyzacja i rewitalizacja miast i innych obszarów tracących dotychczasowe funkcje społeczno-gospodarcze” wpisuje się z kolei w jeden z celów polityki regionalnej, który brzmi: „Budowanie spójności terytorialnej i przeciwdziałanie marginalizacji obszarów problemowych (»spójność«)”⁵¹.

Funkcjonuje już także ustawa o rewitalizacji⁵², której jednym z głównych celów jest wskazanie nowych narzędzi umożliwiających przeprowadzenie sprawnego procesu rewitalizacji. Zgodnie z ustawą podstawowym i kompleksowym dokumentem na poziomie lokalnym ma być *Gminny Program Rewitalizacji (GPR)*. Dodatkowymi narzędziami mają być powoływana na co najwyżej

46 Ibidem, s. 56, 61.

47 Dokument opracowany pod auspicjami Ministerstwa Rozwoju Regionalnego i przyjęty przez Radę Ministrów 13 grudnia 2011 r.

48 Dokument opracowany pod auspicjami Ministerstwa Rozwoju Regionalnego i przyjęty przez Radę Ministrów 13 lipca 2010 r.

49 *Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju do 2030 (KPZK 2030)*, Ministerstwo Rozwoju Regionalnego, Warszawa 2012, s. 159.

50 Ibidem, s. 160, 204–205.

51 *Krajowa Strategia Rozwoju Regionalnego 2010–2020. Regiony, miasta, obszary wiejskie (KSRR 2020)*, Ministerstwo Rozwoju Regionalnego, Warszawa 2010, Warszawa 2010, s. 89.

52 *Ustawa o rewitalizacji z dn. 9.10.2015 r.*, Dz.U. 2015 poz. 1777.

10 lat Specjalna Strefa Rewitalizacji (SSR) oraz Miejscowy Plan Rewitalizacji (MMR), będący szczególną formą miejscowego planu zagospodarowania.

Po raz pierwszy w akcie prawnym, jakim jest ustawa, sprecyzowana została także definicja rewitalizacji, która została przywołana we wstępie niniejszej pracy⁵³.

⁵³ Podrozdział VII, s.28.

3.2. Sytuacja wielkopłytytowych osiedli mieszkaniowych w Krakowie

3.2.1. Geneza i charakterystyka osiedli wielkopłytytowych w kontekście struktury miasta

Geneza osiedli wielkopłytytowych Krakowa związana jest z potrzebą dostarczenia dużej liczby mieszkań przede wszystkim w związku z intensywnie zwiększającą się liczbą ludności miasta na skutek industrializacji, która nastąpiła w okresie powojennym. Ominęła natomiast Kraków konieczność odbudowy zniszczonej wojną struktury miejskiej, w tym uzupełniania zasobów mieszkaniowych, gdyż zburzenia wojenne praktycznie nie miały tutaj miejsca. Powstające w ciągu ponad 3 dekad osiedla lokalizowane były po północnej i południowej stronie miasta, w tak zwanym paśmie północnym i południowym⁵⁴.

W latach 50. główną przyczyną znacznego przyrostu ludności Krakowa był rozwój przemysłu, który mocno koncentrował się wokół nowo powstałego kombinatu w Nowej Hucie⁵⁵. Był on silnym i znaczącym impulsem do powstawania przez długie lata osiedli mieszkaniowych w północno-wschodniej części Krakowa – nowe miejsca pracy generowały potrzebę nowych miejsc zamieszkania. W drugiej połowie lat 60. i w początkach lat 70. już nie tylko miejsca pracy w przemyśle, ale także w sektorach usługowych powodowały napływ ludności do miasta. W roku 1950, tj. na początku budowy kombinatu, Kraków liczył 344 tys. mieszkańców. Do roku 1960 ich liczba zwiększyła się do 481 osób, by w 1980 osiągnąć 716 tys.⁵⁶. W 2016 roku liczba mieszkańców wynosiła ponad 762 tys.⁵⁷.

54 Spis osiedli w Krakowie, ich lokalizację oraz okres rozpoczęcia budowy zawiera *Plansza 1: Osiedla wielkopłytowe w Krakowie*.

55 Decyzję o budowie kombinatu wraz z miastem Nowa Huta podjęto w 1949 r. W roku 1950 rozpoczęto budowę 12 km na wschód od miasta na ówczesnych terenach wsi Pleszów i Mogiła. Całe przedsięwzięcie okazało się być największą inwestycją planu 6-letniego, realizowanego w ramach uprzemysłowienia kraju. Wtedy też, w roku 1951, administracyjnie powiększono obszar Krakowa, przede wszystkim w kierunku wschodnim, i podzielono na sześć dzielnic. Nowa Huta o powierzchni 76,42 km² była największą z nich. Wraz z kombinatem metalurgicznym wchłonęła 12 wsi: Mogiła, Bierńczyce, Mistrzejowice, Zesławice, Kantorowice, Krzesławice, Grębałów, Lubocza, Wadów, Pleszów, Ruszcza i Branice. Vide: *Służby inwestycyjne Nowej Huty*, red. T. Binek, Kraków 2009, s. 6, 16.

56 Seibert K., *Plan Wielkiego Krakowa*, Wydawnictwo Literackie, Kraków–Wrocław 1983, s. 67–68.

57 <<http://krakow.stat.gov.pl/>> [dostęp: styczeń 2017].

W latach 50. skoncentrowanie krakowskiego budownictwa mieszkaniowego nastąpiło zatem głównie w Nowej Hucie w związku z budową kombinatu⁵⁸. Dla samego Krakowa miało to jednak dość niekorzystny wpływ, gdyż pogłębiło kryzys mieszkaniowy i doprowadziło do obniżenia warunków życia⁵⁹. W 1952 roku dzielnica ta uzyskała połączenie tramwajowe z centralną częścią Krakowa⁶⁰.

Zabudowa mieszkaniowa Nowej Huty jako stutysięcznego miasta powstawała według planu generalnego Tadeusza Ptaszycykiego w duchu socrealizmu i głównie w technologiach tradycyjnych. Jednak w trakcie jej budowy rozwijano i doskonalono technologie budowlane wprowadzając już pierwsze metody uprzemysłowienia⁶¹. Zmieniało się także podejście do formy architektonicznej i urbanistycznej. Przełom polityczny z 1956 roku to także koniec narzuconego socrealizmu, a tym samym otwarta droga i nowe możliwości tworzenia w duchu modernizmu – idei CIAMU-u⁶². Znalazło to wyraz w projekcie tzw. bloku szwedzkiego na osiedlu Szklane Domy w Nowej Hucie, powstałego w 1959 roku. Jego architektura zrywa z realizmem socjalistycznym, by nabrać wyraźnych cech modernistycznych. Rozpoczyna się także era powstawania osiedli inspirowanych ideami corbusierowskimi i tym samym nowego podejścia w tworzeniu struktury miasta⁶³. W 1959 roku zapadła decyzja o dalszej rozbudowie kombinatu, co oznaczało konieczność powiększenia towarzyszącej jej dzielnicy mieszkaniowej⁶⁴. W ten sposób Nowa Huta weszła w drugi etap rozbudowy, w której technologie tradycyjne już praktycznie nie miały miejsca. Rozpoczął się on budową w latach 1961–63, a następnie 1965–70, sąsiadujących ze sobą dwóch osiedli: Wzgórza Krzesławickiego i Na Stoku, wykonanych w technologii wielkoblokowej i wielkopłytkowej⁶⁵. Od pierwszej połowy lat 60. osiedlami mieszkaniowymi zabudowywane były również Bieńczyce.

Początek lat 60. to także okres budowy osiedli w północnej części Krakowa, m.in. Ugorek, Olsza II i Azory. W ten sposób zaczęło się formować północne pasmo zabudowy, znajdujące się po północnej stronie Wisły. W końcu lat 60. i w pierwszej połowie lat 70. pasmo północne uzupełniane było m.in. osiedlami Krowodrza, Widok i Dąbie, Prądnik Czerwony.

Powstanie osiedla Widok jest jednak ściśle związane z funkcjonowaniem Nowej Huty. Budowano je głównie jako miejsce zamieszkania dla pracowników kombinatu. Miało to na celu zintegrowanie ich z pozostałymi mieszkańcami miasta, gdyż umiejscowienie ich w jednej dzielnicy stało się przyczyną jej patologizacji. Ponadto integracja ta miała wymiar społeczno-polityczny – dążono do osłabiania Krakowa jako ośrodka środowiska inteligencji. Wtedy także, w celu zapewnienia powiązania komunikacyjnego z pozostałą częścią Krakowa, powstała

58 W latach 1949–58 mieszkania wzniesione w Nowej Hucie stanowiły 73% wszystkich powstałych wówczas mieszkań w Krakowie. Vide: *Służby...*, op. cit., s. 31.

59 Fabiański M., Purchla J., *Przewodnik po architekturze Krakowa*, Wydawnictwo Literackie, Kraków 2001, s. 99.

60 Seibert K., *Plan...*, op. cit., s. 32.

61 Znaczącym momentem dla rozwoju technologii uprzemysłowionych było użycie dźwigów wieżowych, dzięki którym możliwy był pionowy transport elementów o dużych gabarytach. Dało to początek budownictwu wielkoblokowemu, które w pełni stosowane było głównie w latach 60. Najpierw nastąpiła faza częściowego uprzemysłowienia (wielkoblokowe były stropy i klatki schodowe), po czym już wszystkie elementy były budowane w ten sposób. Kolejnym etapem uprzemysłowienia, które rozwijało i stosowane było na szeroką skalę głównie w latach 70., to technologia wielkopłytkowa. Vide: *Służby...*, op. cit., s. 60.

62 Congrès International d'Architecture Moderne (CIAM) – Międzynarodowy Kongres Architektury Nowoczesnej.

63 Fabiański M., Purchla J., *Przewodnik...*, op. cit., s. 101.

64 Związany z ponad dwukrotnym zwiększeniem produkcji stali (z 1,5 mln do 3,3 mln). Vide: *Służby...*, op. cit., s. 34.

65 Fabiański M., Purchla J., *Przewodnik...*, op. cit., s. 101.

tramwajowa linia nr 4. Rozbudowę terenów Nowej Huty jednak wciąż kontynuowano. Od 1968 powstawał tam, przewidziany dla 40 tys. mieszkańców, zespół czterech osiedli mistrzejowickich: Tysiąclecia, Złotego Wieku, Bohaterów Września i Piastów, które początkowo funkcjonowały pod nazwami: Wiosenne, Letnie, Jesienne, Zimowe. Budowę rozpoczęto od osiedla Tysiąclecia (Wiosenne) i Złotego Wieku (Letnie), czyli w najbliższym sąsiedztwie osiedli bieńczyckich, i ukończono je w 1973 roku⁶⁶.

W tym samym czasie po południowej stronie Wisły powstawały osiedla Podwawelskie i Na Kozłówce. Osiedle Podwawelskie, wówczas jako osiedle Tysiąclecia, budowano do strony wschodniej w rejonie ulicy Komandosów, kończąc w 1974 roku zabudowę w okolicach ulicy Słomianej.

Powstająca nowa zabudowa mieszkaniowa wpłynęła na stopniową zmianę układu przestrzennego Krakowa z bipolarnego w układ pasmowy⁶⁷. Lata 70. to okres, kiedy odległości między miejscem pracy a miejscem zamieszkania znacznie się zwiększyły, a sieć tramwajowa była już niewystarczająca i przeciążona. Rozbudowano wówczas sieć połączeń autobusowych.

W roku 1973 nastąpiło dalsze poszerzenie granic administracyjnych miasta w celu złagodzenia deficytu terenów budowlanych⁶⁸. Następnie rozwój miasta odbywał się na podstawie przyjętego w 1977 roku planu autorstwa Krystiana Seiberta, co także miało znaczenie dla formowania się osiedli mieszkaniowych. Plan zakładał współistnienie dwóch równoległych pasm zabudowy, których zwornikiem miało być historyczne śródmieście. Układ ten w dużym stopniu zdeterminowany był topografią terenu i doliną Wisły, a także lokalizacją obiektów kolejowych i zespołów przemysłowych⁶⁹. Obok budowanych już w pasmie południowym osiedli: Prokocim Nowy oraz Piaski Nowe, pod koniec lat 70. rozpoczęto budowę kolejnych osiedli: Bieżanów Nowy oraz Wola Duchacka Wschód. W pasie północnym, po przeniesieniu lotniska z Czyżyn na Balice, rozpoczęto w 1978 roku zabudowę tych terenów tworząc po północnej stronie pasa startowego osiedle Dywizjonu 303, zaś po stronie południowej osiedle 2. Pułku.

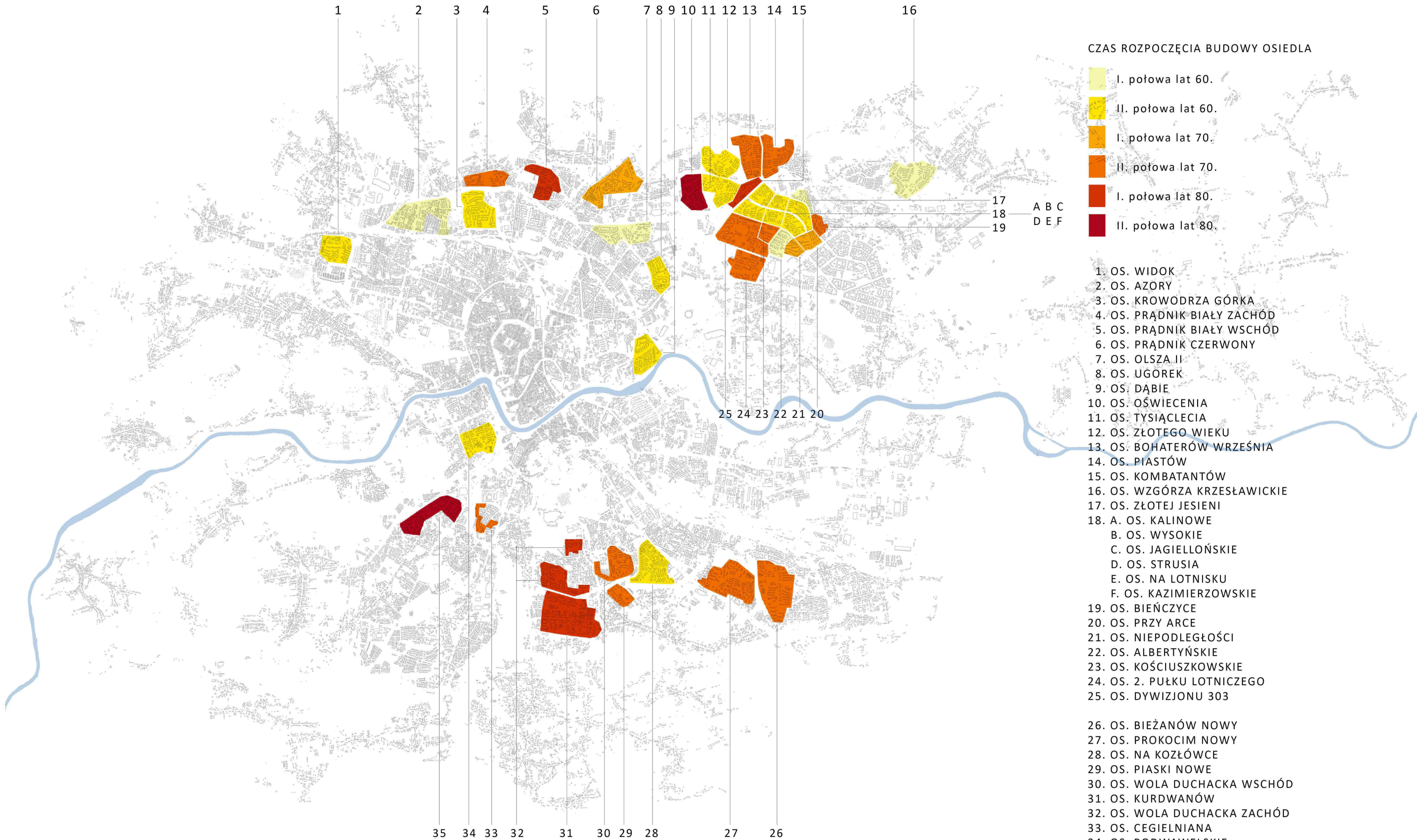
W latach 80. kontynuowano budowę rozpoczętych już osiedli, a także tworzone nowe. W pasie północnym powstały między innymi osiedla Komendantów, a potem Oświecenia. W pasie południowym zaś osiedla: Wola Duchacka Zachód, Kurdwanów oraz Ruczaj-Zaborze.

66 *Służby...*, op. cit., s. 35, 40.

67 Fabiański M., Purchla J., *Przewodnik...*, op. cit., s. 105.

68 *Ibidem*, s. 105.

69 *Zmiana studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa*, uchwalonego uchwałą nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dn. 16.04.2003 r.; *Tom I – Uwarunkowania*, Kraków 2014, s. 65 [dalej: *Zmiana studium...* (z dn. 16.04.2003)].



CZAS ROZPOCZĘCIA BUDOWY OSIEDLA

- I. połowa lat 60.
- II. połowa lat 60.
- I. połowa lat 70.
- II. połowa lat 70.
- I. połowa lat 80.
- II. połowa lat 80.

- 1. OS. WIDOK
- 2. OS. AZORY
- 3. OS. KROWODRZA GÓRKA
- 4. OS. PRĄDNIK BIAŁY ZACHÓD
- 5. OS. PRĄDNIK BIAŁY WSCHÓD
- 6. OS. PRĄDNIK CZERWONY
- 7. OS. OLSZA II
- 8. OS. UGÓREK
- 9. OS. DĄBIE
- 10. OS. OŚWIECENIA
- 11. OS. TYSIĄCLECIA
- 12. OS. ŻŁOTEGO WIEKU
- 13. OS. BOHATERÓW WRZEŚNIA
- 14. OS. PIASTÓW
- 15. OS. KOMBATANTÓW
- 16. OS. WZGÓRZA KRZESŁAWICKIE
- 17. OS. ŻŁOTEJ JESIENI
- 18. A. OS. KALINOWE
- B. OS. WYSOKIE
- C. OS. JAGIELLOŃSKIE
- D. OS. STRUSIA
- E. OS. NA LOTNISKU
- F. OS. KAZIMIERZOWSKIE
- 19. OS. BIEŃCZYCE
- 20. OS. PRZY ARCE
- 21. OS. NIEPODLEGŁOŚCI
- 22. OS. ALBERTYŃSKIE
- 23. OS. KOŚCIUSZKOWSKIE
- 24. OS. 2. PUŁKU LOTNICZEGO
- 25. OS. DYWIZJONU 303

- 26. OS. BIEŻANÓW NOWY
- 27. OS. PROKOCIM NOWY
- 28. OS. NA KOZŁÓWCE
- 29. OS. PIASKI NOWE
- 30. OS. WOLA DUCHACKA WSCHÓD
- 31. OS. KURDWANÓW
- 32. OS. WOLA DUCHACKA ZACHÓD
- 33. OS. CEGIELNIANA
- 34. OS. PODWAWELSKIE
- 35. OS. RUCZAJ-ZABORZE



* Niektóre osiedla zawierają również obiekty wykonane w technologii wieloblokowej

Zespoły zabudowy osiedlowej wykonanej w technologiach uprzemysłowionych są znaczącym pod względem terytorialnym elementem w strukturze miasta Krakowa. Zabudowa osiedlowa z lat 60. oraz początku 70. stanowi 25% mieszkań miasta. Największa ilość mieszkań – aż 35%, zlokalizowana jest w zespołach mieszkaniowych powstałych w latach 70. oraz początku lat 80.⁷⁰. We wspomnianych dwóch pasmach zabudowy największe nagromadzenie osiedli mieszkaniowych występuje we wschodniej części miasta, szczególnie po stronie północnej. Osiedla związane z rozbudową nowohuckiego kombinatu, mimo iż powstawały w różnym czasie i są najczęściej niezależne od siebie administracyjnie, z racji bliskiego sąsiedztwa, a najczęściej bezpośredniej lokalizacji, tworzą obszerny kompleks zabudowy osiedlowej w mieście. Nie pozostaje to bez wpływu na tożsamość tej części miasta, która w dużym stopniu jest zidentyfikowana z tego rodzaju zabudową.

Osiedla mieszkaniowe w południowej części miasta, ze względu na swoją wielkość i wzajemne sąsiedztwo, mocno definiują charakter tej części miasta. Jednakże struktura urbanistyczna jest tutaj bardziej zróżnicowana niż w przypadku osiedli nowohuckich. Osiedlom tym towarzyszy zabudowa o różnej typologii, w tym jednorodzinna.

Bieńczyce i Mistrzejowice, w których dominuje zabudowa osiedlowa, są dzielnicami o najwyższej gęstości zaludnienia w Krakowie (odpowiednio: 123 mieszkańców/ha i 100 mieszkańców/ha), w następnej kolejności są Stare Miasto i Krowodrza (ponad 90 mieszkańców/ha)⁷¹.

Pośród osiedli mieszkaniowych wykonanych w technologiach uprzemysłowionych najwyższe przeciętne ceny za m² (ok. 7500 zł/m²) można spotkać m.in. na osiedlach: Prądnik Czerwony, Widok, Krowodrza Górka, Azory, Prądnik Biały, Podwawelskie. Nieco tańsze (ok. 7000 zł/m²) to osiedla Ruczaj-Zaborze, osiedle Cegielniane. Najtańsze (ok. 6000 zł/m²) pośród tego typu zabudowy to osiedla: Ugorek, Dąbie, Wola Duchacka, Kurdwanów, Prokocim, Bieżanów Nowy⁷².

3.2.2. Problemy funkcjonowania osiedli krakowskich

Problemy funkcjonowania krakowskich osiedli wielkopłytowych wpisują się w ogólnopolskie uwarunkowania przedstawione w podrozdziale 1.3, a także podpunkcie 3.1.1 niniejszej pracy. Stanowią je zarówno mankamenty funkcjonowania od początku ich istnienia, jak i zmiany, jakim ulegają na przestrzeni lat.

Podobnie jak w wielu polskich miastach, największym obecnie problemem osiedli w Krakowie jest ich chaotyczne dogęszczanie nową zabudową. W dużym stopniu jest to konsekwencją uchylecia obowiązującego w całej Polsce planu ogólnego z 1994 roku⁷³, zgodnie z którym spore

70 *Zmiana studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa*, załącznik do uchwały nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dn. 9.07.2014 r., *Wprowadzenie*, Kraków 2014, s. 39–40 [dalej: *Zmiana studium...* (z dn. 9.07.2014)].

71 „W skali dzielnic średnio w Krakowie na jeden ha powierzchni przypada ponad 23 stałych i czasowych mieszkańców”. *Zmiana studium...* (z dn. 16.04.2003), *Tom I – Uwarunkowania*, s. 128.

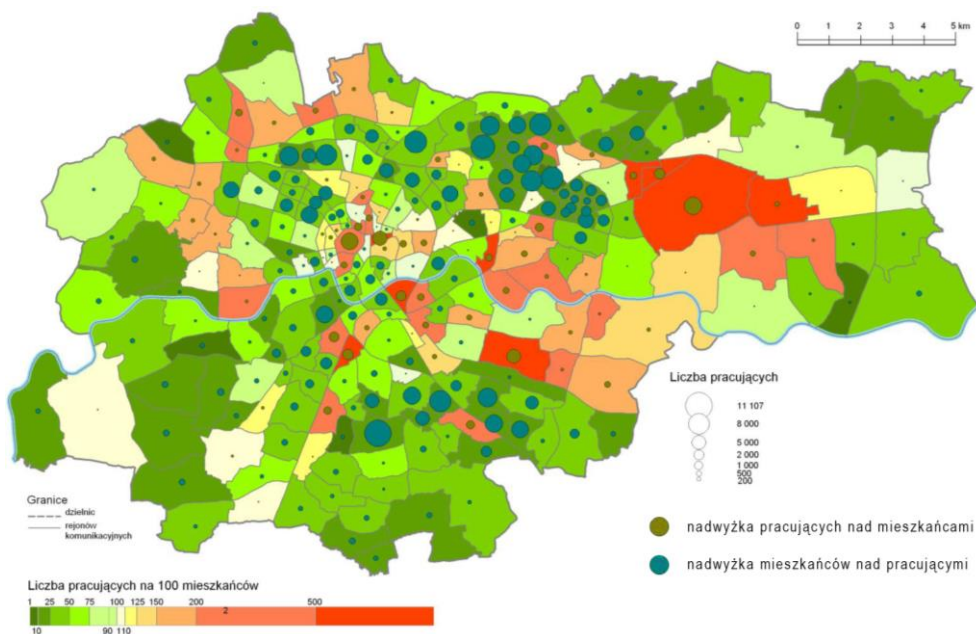
72 *Ibidem*, s. 172.

73 Plan z 1994 r. był ostatnim dokumentem planistycznym obejmujący cały obszar administracyjny miasta Krakowa. Utracił moc 1 stycznia 2003 r. zgodnie z ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym.

rezerwy wolnych terenów osiedlowych objęte były ochroną i przeznaczone na przestrzenie zielone. Uchylenie tego planu oraz brak przyjęcia na jego miejsce nowych, skutkuje udostępnianiem tych terenów zgodnie z prawem pod zabudowę⁷⁴.

Niekorzystny dla sytuacji przestrzennej osiedli w Krakowie jest sposób władania gruntami. Większość gruntów, mimo że należy do Gminy Kraków, oddana jest we władanie licznych podmiotów, przez co nie ma nad nimi bezpośredniej kontroli, co utrudnia podejmowanie całościowych decyzji. Ponadto, z uwagi na coraz częstsze wykupywanie ich przez różne podmioty, sytuacja ta będzie ulegać pogorszeniu⁷⁵, ponieważ, jak zauważono w podpunkcie 3.1.1, zabudowywane są one często chaotycznie, bez poszanowania całego kontekstu i przemyślanego, holistycznego podejścia. Dogęszczanie osiedli przyczynia się do ich defragmentacji, powodowanej m.in. wygradzaniem obszarów oraz utratą spójności przestrzennej będącej skutkiem zawłaszczania przestrzeni zielonych przez samochody.

Krakowskie osiedla wykonane w technologiach uprzemysłowionych, podobnie jak większość tego typu struktur zabudowy, stanowią monofunkcyjne organizmy, w których dominuje funkcja mieszkaniowa. W przypadku osiedli budowanych w latach 70. i początku 80. sytuacja ta występowała częściej niż w osiedlach budowanych nieco wcześniej. Monofunkcyjność osiedli związana jest z brakiem odpowiedniego balansu między miejscami zamieszkania a miejscami pracy. Znaczną nadwyżkę miejsc zamieszkania w stosunku do miejsc pracy obserwuje się głównie w północno-wschodniej i południowej części miasta, w miejscu dużej koncentracji osiedli mieszkaniowych. To samo zjawisko występuje na pojedynczych osiedlach.



Ryc. 3.5. Mapa ukazująca bilans miejsc pracy i zamieszkania w Krakowie. Na terenach osiedli mieszkaniowych wyraźnie widoczna jest nadwyżka miejsc zamieszkania w stosunku do miejsc pracy; źródło: *Zmiana studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa*. Uchwała nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dn. 16.04.2003 r., Tom I – Uwarunkowania, Kraków 2014, s. 159.

74 Jeżak J., Nejman M., Wierchowski M., *Wielokryterialna analiza 19 osiedli zabudowy blokowej położonych na terenie gminy miejskiej Kraków*, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2011, s. 19, 284.

75 Ibidem, s. 282.

Oprócz problemów przestrzennych w skali urbanistycznej krakowskie osiedla wielkopłytowe charakteryzują stosunkowo niskie standardy jakościowe, funkcjonalne i metrażowe mieszkań. W przypadku osiedli z lat 60. i początku lat 70. standardy te są najniższe spośród zabudowy powstałej po wojnie. W osiedlach budowanych w końcu lat 70. i początku 80. sytuacja wygląda nieco lepiej⁷⁶.

„Blokowiska” w Krakowie są uznane za obszary z wymagającymi rozwiązania licznymi problemami, co oddaje zapis *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa*: „Zespoły osiedli zabudowy wielorodzinnej są dominującym terytorialnie i gabarytowo składnikiem tkanki mieszkaniowej. W ich obrębie wyróżniają się zespoły koncentrujące największą ilość mieszkańców, o wyraźnie monofunkcyjnym charakterze, takie jak: Bieńczyce, Mistrzejowice, Wzgórza Krzesławickie, Wola Duchacka, Piaski Nowe, Kozłówek, Nowy Prokocim, Nowy Bieżanów. Są to z reguły osiedla zabudowy blokowej z lat 60.–80., zwłaszcza powstałych w systemie wielkopłytowym. Nie spełniają one dzisiejszych standardów w dziedzinie wyposażenia w usługi podstawowe, urządzenia obsługi technicznej (parkingi) oraz jakości przestrzeni publicznych. Dodatkowo na obszarach tych występuje zjawisko dogęszczania zespołów zabudowy nowymi budynkami mieszkalnymi, często obcymi skalą i stylistyką w stosunku do istniejącej substancji, potęgujące dysharmonię przestrzenną i funkcjonalną”⁷⁷.

Jednocześnie, zgodnie z powyższym dokumentem, osiedla krakowskie uznane zostały za obszary wymagające działań naprawczych określonych jako rehabilitacja.

3.2.3. Działania podejmowane dla poprawy sytuacji osiedli krakowskich

W Krakowie pierwsze działania na rzecz poprawy jakości środowiska mieszkaniowego na terenach osiedli wielkopłytowych miały miejsce już w latach 80⁷⁸. W zakresie praktycznym należy wspomnieć o, przywołanym we wstępie, projekcie dla Prądnika Czerwonego, realizowanym głównie w latach 1999–2004. W podjęte działania zaangażowana była wyłoniona do tego specjalna grupa robocza, władze lokalne oraz eksperci z Dani. Znaczący udział miała także lokalność społeczna. Celem była przede wszystkim poprawa funkcjonalności osiedla, stanu technicznego i estetyki osiedla. Brak funduszy zewnętrznych był jednym z ważniejszych problemów utrudniających prowadzenie podjętych działań⁷⁹.

⁷⁶ Zmiana studium... (z dn. 9.07.2014), *Wprowadzenie*, s. 39–40.

⁷⁷ Ibidem, s. 31.

⁷⁸ Należy m.in. wspomnieć, przywołane w stanie badań, prace teoretyczne. Jedną z nich dotyczy kompleksowych badań i analiz wybranych osiedli zrealizowanych w Polsce od lat 60. XX w. – w Krakowie objęto nimi osiedla: Widok, Krowodrza, Kozłówek, Prokocim, Mistrzejowice. Vide: Cęckiewicz W., Franta A., Palej A., *Przemiany w strukturze programowej i przestrzennej osiedli mieszkaniowych w Polsce. Wnioski z analizy zespołów powstałych w latach 1960–1978*, Wydawnictwo PK, Kraków 1986. Druga praca to szczegółowa analiza oraz propozycja rozwiązań przestrzennych dla zespołu osiedli w Nowej Hucie, osiedla Azory oraz osiedla Krowodrza, wykonana przez zespół autorski pracowników Wydziału Architektury PK; vide: Bieda K., Franta A., Palej A., *Modernizacja istniejących zasobów mieszkaniowych i usługowych w skalach urbanistycznych i architektonicznych*, Kraków 1981.

⁷⁹ *Demograficzne i społeczne uwarunkowania rewitalizacji miast w Polsce*, t. 5, red. A. Zborowski, Kraków 2009, s. 144–145, „Rewitalizacja Miast Polskich”.

Na uwagę zasługują także akcje mające na celu poprawę bezpieczeństwa na osiedlu Biezanów Nowy w ramach programu „Bezpieczne Osiedle”⁸⁰. Określono m.in. skalę zagrożeń oraz mapę miejsc szczególnie niebezpiecznych dla mieszkańców. Zdiagnozowano również cechy zespołu, które mają niekorzystny wpływ na bezpieczeństwo, po czym wskazano zakres działań przestrzennych i społecznych, sprzyjających poprawie bezpieczeństwa. Część z nich, w miarę możliwości, była wdrażana. Podjęto m.in. działania aktywizujące społeczność lokalną oraz organizujące i porządkujące przestrzeń, przede wszystkim zieloną. Zrealizowano ponadto szereg działań cząstkowych, np. w ramach programu „Bezpieczne Gimnazjum”.

W trakcie opracowywania są miejskie pilotażowe programy rehabilitacji. Do tej pory przygotowanie ich poprzedziły konsultacje społeczne, które przybrały formę dwudniowych warsztatów „Future City Game – Gra Miasto Przyszłości”⁸¹ organizowanych przez Wydział Rozwoju Miasta Urzędu Miasta Krakowa w każdym z wytypowanych do rehabilitacji osiedli – Azory, Olsza II i Ugorek⁸². Miały one być oceną doświadczeń zagranicznych jako podstawy do wypracowania koncepcji zwiększenia atrakcyjności dzielnicy i poprawy warunków życia poprzez twórcze działania i zaangażowanie mieszkańców. Efekty wspólnej pracy na krakowskich osiedlach to różnorodne pomysły ożywienia i poprawy sytuacji w blokowiskach wypracowane przez współpracę w grupach, w którą zaangażowani byli mieszkańcy, uczniowie, studenci, przedstawiciele lokalnych instytucji, a także UMK, miejskie jednostki organizacyjne oraz inni specjaliści.

Osiedle Azory objęte zostały także programem USER⁸³ – *Changes and conflicts in using public spaces*, realizowanym w ramach programu Urbact II w okresie 1.02.2013 – 30.04.2015 przez Biuro Funduszy Europejskich przy współpracy z Wydziałem Rozwoju Miasta oraz Wydziałem Mieszkalnictwa UMK. Tematyka projektu dotyczyła „problemu zmian i konfliktów w użytkowaniu miejskiej przestrzeni publicznej oraz zarządzania nią w zrównoważony sposób” i rozwijana była w trzech podtematach: „1 – bardziej interaktywna przestrzeń publiczna eliminująca konflikty w użytkowaniu; 2 – bezpieczniejsza przestrzeń publiczna w bardziej przyjaznym mieście; 3 – czysta i lepiej utrzymana przestrzeń publiczna”. Jednym z podjętych działań w ramach tego projektu było przeprowadzenie warsztatów realizowanych przez Urząd Miasta Krakowa we współpracy z Politechniką Krakowską oraz Uniwersytetem Jagiellońskim⁸⁴. Celem warsztatów pod hasłem „U mnie na Azorach” było zaangażowanie lokalnej społeczności, a także specjalistów, w tym zagranicznych, w celu wypracowania koncepcji i pomysłów

80 Program prowadzony w ramach ogólnego programu „Zintegrowana Polityka Bezpieczeństwa”. Vide: Racoń-Leja K., Kwiatkowski K., *Studium działań społecznych i przekształceń przestrzennych zmierzających w kierunku poprawy bezpieczeństwa na osiedlu Biezanów Nowy w Krakowie w ramach programu bezpieczne osiedle*, [w:] *Przestrzeń bezpieczna. Urbanistyczne i architektoniczne uwarunkowania kształtowania przestrzeni miejskiej dla zwiększenia bezpieczeństwa mieszkańców. Materiały konferencyjne*, red. A. Wyżykowski, S. Wehle-Strzelecka, Kraków 2005.

81 Metodologia gry opracowana została w ramach programu *Creative Cities* przez British Council, a sama gra przeprowadzana była do tej pory już w wielu krajach świata.

82 Na osiedlu Ugorek warsztaty odbyły się pod hasłem „Osiedle bez barier. Ugorek – przyjazne miejsce do zamieszkania” (listopad 2012 r.), na osiedlu Olsza II – „Olsza II – przyjazne miejsce do zamieszkania” (marzec 2013 r.), na osiedlu Azory – „Osiedle Azory – przyjazne miejsce do zamieszkania” (czerwiec 2013 r.). Vide: <https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=51896> [dostęp: styczeń 2017].

83 Projekt był realizowany w ramach programu Urbact II. Lider projektu: miasto Grenoble, partnerzy: Malaga, Pescara, Drezno, Kopenhaga, Lizbona, Ryga, Lublin, Kraków. Vide: <http://www.bip.krakow.pl/?dok_id=57112> [dostęp: styczeń 2017].

84 <<http://urbact.eu/en/projects/urban-renewal/user/our-project/>> [dostęp: sierpień 2016].

rehabilitacji przestrzeni publicznej osiedla Azory. Efektem programu jest wypracowany *Lokalny Plan Działania*.

W Krakowie coraz częściej podejmowane są akcje społeczne na terenach osiedli. Realizowany jest m.in. przez Wydział Rozwoju Miasta we współpracy z British Council program „Active Citizens – Aktywna Społeczność”⁸⁵. Jego celem jest wspieranie i aktywizowanie lokalnej społeczności oraz zwiększanie świadomości w takich aspektach, jak wykluczenie, różnorodność społeczna etc. Projekty podjęte na wytypowanych do rehabilitacji osiedlach mają stanowić część działań podjętych w ramach opracowywania Pilotażowych Programów Rehabilitacji Zabudowy Blokowej dla osiedli Ugorek, Olsza II i Azory.

Opracowana została także diagnoza funkcjonalno-przestrzenna osiedli Olsza II i Ugorek przez Katedrę Kształtowania Środowiska Mieszkaniowego, Instytut Projektowania Urbanistycznego, Politechnikę Krakowską oraz diagnoza kapitału społecznego, jakości życia i funkcjonalności osiedli Ugorek i Olsza II – przez Instytut Socjologii, Uniwersytet Jagielloński⁸⁶.

3.2.4. Podstawy formalno-prawne systemowych działań naprawczych osiedli w Krakowie

Potrzeba podjęcia działań mających na celu rozwiązywanie trudnych problemów osiedli mieszkaniowych w Krakowie znajduje obecnie odzwierciedlenie w programach, dokumentach kierunkowych miasta oraz innych dokumentach opracowanych na zlecenie Urzędu Miasta Krakowa.

W celu zróżnicowania i precyzyjnego określenia charakteru takich działań, dokumenty te posługują się spójną nomenklaturą w zakresie pojęć takich jak rewitalizacja i rehabilitacja.

Miejski Program Rewitalizacji⁸⁷ definiuje rewitalizację jako „kompleksowy, skoordynowany, wieloletni, prowadzony na określonym obszarze proces przemian przestrzennych, technicznych, społecznych i ekonomicznych, inicjowany przez samorząd terytorialny (głównie lokalny) w celu wyprowadzenia tego obszaru ze stanu kryzysowego, poprzez nadanie mu nowej jakości funkcjonalnej i stworzenie warunków do jego rozwoju, w oparciu o charakterystyczne uwarunkowania endogeniczne”⁸⁸. Wymienia się w nim nadrzędne cele rewitalizacji w Krakowie:

- dostosowanie warunków życiowych i mieszkaniowych społeczeństwa lokalnego do współczesnych standardów,

⁸⁵http://rewitalizacja.krakow.pl/aktualnosci/59445,1322,komunikat,active_citizens_-_aktywna_spolecznosc_w_krakowie.html [dostęp: styczeń 2017].

⁸⁶ http://rewitalizacja.krakow.pl/aktualnosci/167862,216,komunikat,projekty_naukowe_-_ugorek_i_olsza_ii.html [dostęp: styczeń 2017].

⁸⁷ *Miejski Program Rewitalizacji Krakowa. Aktualizacja*, załącznik do uchwały nr CXXI/1906/14 Rady Miasta Krakowa z dn. 5.11.2014 r., Kraków 2014, s. 14.

⁸⁸ Definicję rewitalizacji przyjęto za wytycznymi Ministra Rozwoju Regionalnego w zakresie programowania działań dotyczących mieszkalnictwa (Warszawa, 13 sierpnia 2008 r.).

- wzmocnienie gospodarki lokalnej i regionalnej i tworzenie dzięki temu nowych miejsc pracy,
- zachowanie i rewitalizacja budynków i obiektów o walorach historycznych, kulturowych, architektonicznych i urbanistycznych,
- podniesienie walorów przestrzeni publicznej dla mieszkańców i turystów,
- poprawa sytuacji ekologicznej oraz modernizacja infrastruktury socjalnej i technicznej.

W odniesieniu do osiedli mieszkaniowych w Krakowie używa się natomiast określenia „rehabilitacja”, zaznaczając, że rehabilitacja obszarów zabudowy blokowej osiedli mieszkaniowych stanowi istotny element procesów rewitalizacji miast⁸⁹.

Przyjęto, że na proces rehabilitacji składają się:

- humanizacja jako złożony proces społeczny dotyczący całego osiedla, polegający na takim uzupełnianiu infrastruktury społecznej oraz takiej stymulacji organizacyjnych form życia i aktywności własnej mieszkańców, które pozwoli im traktować osiedle jako przyjazne miejsce zamieszkania, związane integralnie z miastem,
- remonty wyrównujące powstałe w trakcie eksploatacji ubytki wartości technicznej obiektów,
- modernizacje, tj. wprowadzane w trakcie remontów nowe materiały i rozwiązania (w tym także sieci) dostosowujące obiekty do współczesnych wymagań techniki i współczesnych ocen ich wartości funkcjonalnych⁹⁰.

Znaczącym momentem, od którego nastąpiło wzmożenie działań na rzecz poprawy sytuacji na osiedlach krakowskich, było podjęcie w 2010 roku uchwały⁹¹ dotyczącej przygotowania programu rehabilitacji zabudowy blokowej na terenie Gminy Miejskiej Kraków.

Punktem wyjścia stało się opracowanie w 2010 roku przez Instytut Rozwoju Miast (IRM), na zlecenie UMK, dokumentu pt. *Założenia programu rehabilitacji zabudowy blokowej na terenie Gminy Miejskiej Kraków*⁹², którego głównym celem było stworzenie fundamentów dla zainicjowania procesów rehabilitacyjnych krakowskich osiedli mieszkaniowych. Był on też podstawą do przygotowania propozycji osiedli przeznaczonych do objęcia pilotażowymi programami rehabilitacji. Analizowane obszary blokowisk wynikały ze wskazań zawartych w *Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa* oraz w *Strategii Rozwoju Krakowa*⁹³.

Powyższy dokument stał się następnie podstawą do sporządzenia i wydania w 2011 roku *Wielokryterialnej analizy dziewiętnastu osiedli zabudowy blokowej położonych na terenie Gminy Miejskiej Kraków*⁹⁴. Wybór 19 osiedli został dokonany na podstawie *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, Strategii Rozwoju Krakowa*

89 *Założenia programu rehabilitacji zabudowy blokowej na terenie Gminy Miejskiej Kraków*, załącznik do uchwały nr CXV/1587/10, kier. zespołu: J. Adamski, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2010, s. 4.

90 Ibidem, s. 4, 11; [cyt. za:] *Strategie rehabilitacji blokowisk*, red. A. Rębowska, IRM, Kraków 2006, s. 10.

91 Uchwała Rady Miasta Krakowa nr C/1346/10 z dn. 12.05.2010 r. w sprawie kierunków działania dla Prezydenta Miasta Krakowa w zakresie przygotowania programu rehabilitacji zabudowy blokowej osiedli na terenie Gminy Kraków.

92 *Założenia programu rehabilitacji...*, op. cit.

93 Ibidem, s. 204.

94 Jeżak J., Nejman M., Wierzchowski M., *Wielokryterialna analiza...*, op. cit.

oraz Założenia programu rehabilitacji zabudowy blokowej na terenie Gminy Miejskiej Kraków⁹⁵. Wybrane osiedla to: Azory, Prądnik Czerwony, Olsza II, Ugorek, 2. Pułku Lotniczego, Bieńczyce, Niepodległości, Albertyńskie, Złotej Jesieni, Kazimierzowskie, Jagiellońskie, Przy Arce, Wzgórza Krzesławickie, Dąbie, Podwawelskie, Ruczaj-Zaborze, Wola Duchacka, Kurdwanów, Na Kozłowie⁹⁶. Analizy osiedli dokonano w oparciu o 37 czynników, zgrupowanych w 6 obszarów problemowych dotyczących kwestii: społecznych, ekonomicznych, środowiskowych, technicznych, architektoniczno-przestrzennych oraz ogólnomiejskich.

Lp.	Osiedle	Czynniki						ocena łączna
		społeczne	ekonomiczne	środowiskowe	techniczne	architektoniczno-przestrzenne	ogólne	
1	Olsza II	7,60	20,56	5,06	10,30	8,37	16,19	68,09
2	Azory	8,27	33,71	4,46	9,48	8,36	3,36	67,64
3	Ugorek	8,48	19,58	1,80	10,49	6,22	15,91	62,48
4	Wzgórza Krzesławickie	7,16	26,49	2,24	11,60	6,16	8,40	62,05
5	Ruczaj	6,37	22,12	4,65	10,31	8,57	9,71	61,73
6	Podwawelskie	8,17	14,40	2,03	9,09	6,42	19,34	59,45
7	Wola Duchacka	6,18	25,23	4,49	8,62	7,03	7,05	58,60
8	Złotej Jesieni	15,85	10,95	5,63	10,73	5,15	5,89	54,19
9	Kurdwanów	5,21	25,24	1,27	7,42	6,82	5,81	51,78
10	Kazimierzowskie	6,99	16,47	2,53	10,74	6,68	6,42	49,83
11	Na Kozłowie	7,97	17,48	1,18	9,03	5,78	5,81	47,25
12	Dąbie	8,22	10,30	2,48	10,52	5,34	10,01	46,87
13	Przy Arce	6,63	11,66	2,79	8,52	7,78	7,06	44,45
14	Prądnik Czerwony	5,64	15,82	3,62	7,12	7,64	4,33	44,16
15	Albertyńskie	7,21	12,49	1,61	11,25	4,70	6,64	43,91
16	Jagiellońskie	7,15	8,78	2,47	11,01	5,30	8,17	42,88
17	Niepodległości	5,80	8,18	2,82	8,47	6,84	8,23	40,35
18	II Pułku Lotniczego	5,67	9,95	2,49	8,57	5,26	6,67	38,62
19	Bieńczyce	4,69	4,75	4,50	7,81	6,24	6,55	34,55

Ryc. 3.6. Ranking analizowanych osiedli opracowany w oparciu o przyjęty zestaw 37 wskaźników; źródło: Jeżak J., Nejman M., Wierzchowski M., *Wielokryterialna analiza 19 osiedli zabudowy blokowej położonych na terenie gminy miejskiej Kraków*, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2011, s. 315.

Przyjęte wskaźniki waloryzujące osiedla w konkretnych aspektach pozwoliły na stworzenie rankingu osiedli pod względem stopnia występowania obszarów problemowych. To z kolei stało się podstawą do określenia, które z nich wymagają działań rehabilitacyjnych w pierwszej kolejności. Najlepiej według kryteriów wypadło osiedle Bieńczyce, natomiast najgorzej osiedle Olsza II, tuż po nim Azory oraz Ugorek. Dlatego też to one zostały wytypowane do objęcia

⁹⁵ Ibidem, s. 17.

⁹⁶ Obszary te łącznie stanowią 553 ha, co stanowi 2,05% powierzchni miasta, i są zamieszkiwane przez 145 tys. osób (1/5 ludności miasta). Vide: ibidem, s. 17.

pilotażowym programem rehabilitacji zabudowy blokowej, co zapisano w uchwale podjętej w lipcu 2012 roku przez Radę Miasta Krakowa.

W obowiązującym *Studium Zagospodarowania Przestrzennego Krakowa* z roku 2014 „rehabilitacja zabudowy osiedlowej” oraz „utrzymanie osiedli i nadanie nowej jakości ogólnodostępnym terenom zieleni osiedlowej” wskazane zostały jako jedne z głównych celów i priorytetów polityki przestrzennej na terenach zabudowy miejskiej. Ponadto należy do nich także „ochrona i tworzenie nowych sieci przestrzeni publicznych”⁹⁷, co ma szczególne znaczenie dla rozważań prowadzonych w niniejszej pracy w kontekście osiedli i wykorzystania ich potencjału. W zakresie kierunków zmian w zagospodarowaniu obszarów położonych w strefie miejskiej w dokumencie wymieniono m.in. „restrukturyzację i modernizację zdegradowanych obszarów z wymianą lub rehabilitacją zabudowy i rekompozycją układów urbanistycznych”, a także „porządkowanie ekstensywnie wykorzystanej przestrzeni, zagrożonej chaosem urbanistycznym drogą re parcelacji gruntów i scaleń”⁹⁸.

Oprócz wspomnianych 19 osiedli objętych analizą, *Studium* wyznacza do rehabilitacji kolejnych 20 osiedli⁹⁹. Są nimi: Bronowice Nowe, Krowodrza Górka, Prądnik Biały, 29 Listopada / Brogi, Prądnik Czerwony Południe, Mistrzejowice, Oświecenia, Bohaterów Września, Piastów, Tysiąclecia, Kombatantów, Grzegórzki Północ, Grzegórzki Południe, Prokocim, Nowy Prokocim, Nowy Bieżanów, Nowy Bieżanów Południe, Rząka, Wola Duchacka Południe, Nowe Piaski¹⁰⁰.

97 Zmiana studium... (z dn. 16.04.2003), *Tom II – Zasady i kierunki polityki przestrzennej*, s. 42–43.

98 Zmiana studium... (z dn. 9.07.2014), *Wprowadzenie*, s. 143.

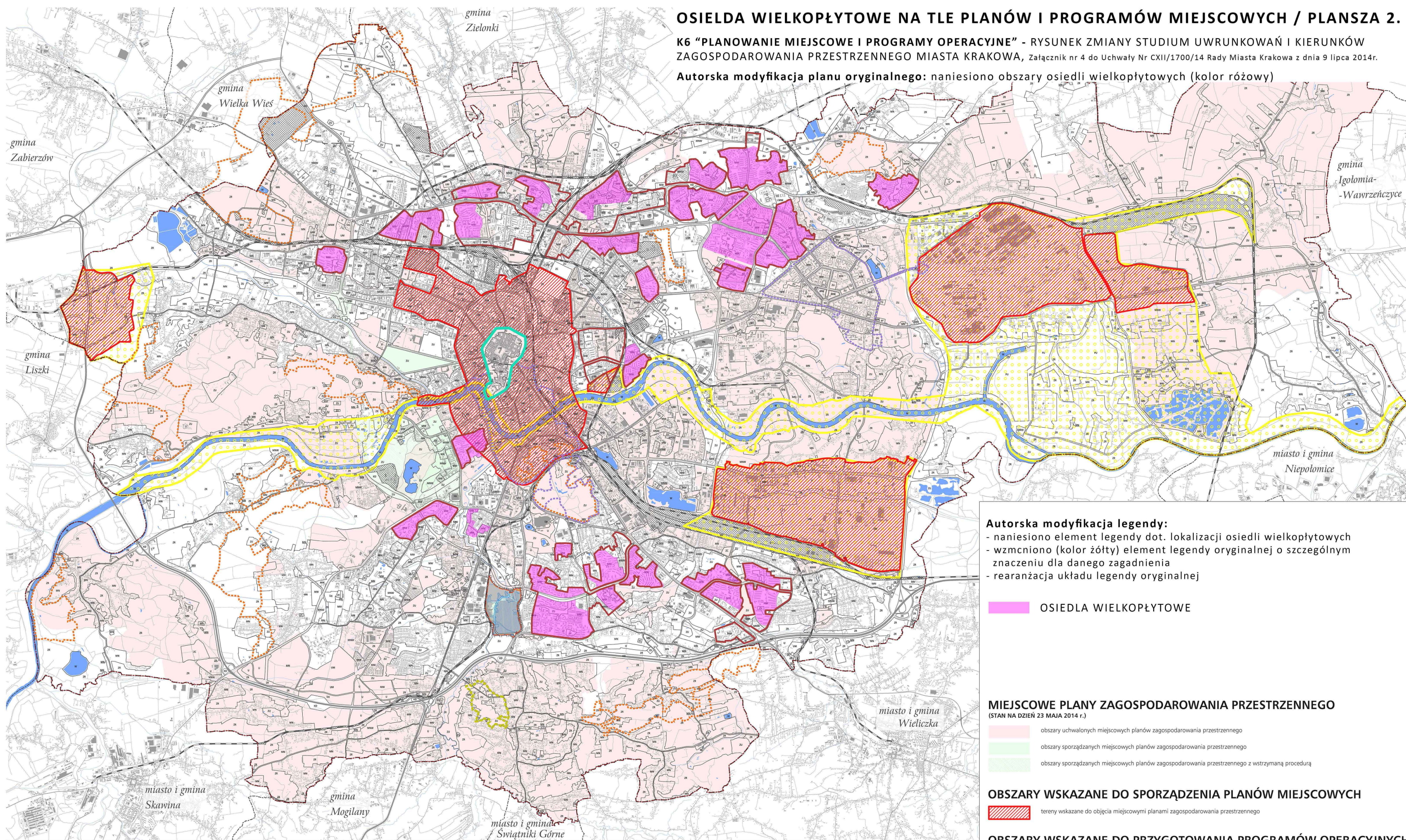
99 Poprzednie studium wyznaczało strefę rehabilitacji zabudowy blokowej obejmującej jedynie 11 obszarów.

100 Osiedla oraz obszary przeznaczone do rehabilitacji przedstawia *Plansza 2: Osiedla wielkopłytowe na tle planów i programów miejscowych*.

OSIEDLA WIELKOPŁYTOWE NA TLE PLANÓW I PROGRAMÓW MIEJSCOWYCH / PLANSZA 2.

K6 "PLANOWANIE MIEJSCOWE I PROGRAMY OPERACYJNE" - RYSUNEK ZMIANY STUDIUM UWRUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KRAKOWA, Załącznik nr 4 do Uchwały Nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014r.

Autorska modyfikacja planu oryginalnego: naniesiono obszary osiedli wielkopłytowych (kolor różowy)



Autorska modyfikacja legendy:

- naniesiono element legendy dot. lokalizacji osiedli wielkopłytowych
- wzmocniono (kolor żółty) element legendy oryginalnej o szczególnym znaczeniu dla danego zagadnienia
- rearanżacja układu legendy oryginalnej

OSIEDLA WIELKOPŁYTOWE

MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

(STAN NA DZIEŃ 23 MAJA 2014 r.)

- obszary uchwalonych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
- obszary sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
- obszary sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z wstrzymaną procedurą

OBSZARY WSKAZANE DO SPORZĄDZENIA PLANÓW MIEJSCOWYCH

- tereny wskazane do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego

OBSZARY WSKAZANE DO PRZYGOTOWANIA PROGRAMÓW OPERACYJNYCH

- obszary objęte strategicznymi projektami miejskimi

OBSZARY WYBRANYCH UWARUNKOWAŃ

- obszary dla których został utworzony park kulturowy
- obszary parków kulturowych rekomendowanych do utworzenia przez Gminę Miejską Kraków
- obszary parków kulturowych proponowanych do utworzenia z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego
- obszar w strefie "A" ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska Swoszowice
- tereny zamknięte
- OBSZARY REHABILITACJI ZABUDOWY BLOKOWEJ

ELEMENTY INFORMACYJNE NIE STANOWIĄCE USTALEŃ ZMIANY STUDIUM

- granica Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania
- granica miasta Krakowa
- granice gmin sąsiednich
- istniejące budynki
- istniejący układ drogowy - osie ulic
- istniejące linie kolejowe
- Wisła, ważniejsze ciekły i zbiorniki wodne

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA WYODRĘBNIONYCH KATEGORII TERENÓW

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- tereny usług
- tereny usług w tym handlu wielkopowierzchniowego
- tereny przemysłu i usług
- tereny cmentarzy
- tereny zieleni urządzonej
- tereny zieleni nieurządzonej
- tereny infrastruktury technicznej
- tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- tereny kolejowe
- tereny komunikacji

USTALENIA STUDIUM DLA OBSZARU W REJONIE SANKTUARIUM BOŻEGO MIŁOSIERDZIA W ŁAGIEWNIKACH

- granica obszaru objętego zmianą Studium z dnia 3 marca 2010 r.
- tereny przeznaczone do zabudowy i zainwestowania
- tereny zabudowane i zainwestowane
- Wisła, ważniejsze ciekły i zbiorniki wodne
- korytarze podstawowego układu drogowo - ulicznego
- OBSZARY WYBRANYCH UWARUNKOWAŃ
- grunty własności publicznej (Skarb Państwa, Skarb Miasta, Skarb Powiatu)
- granice i obszar zagrożony wodą stuletnią Q 1 %
- grunty rolne i leśne wg ewidencji gruntów (użytki R, Ps, Ł, S, Lz, Rz, Ls)
- OBSZARY WSKAZANE DO SPORZĄDZENIA PLANÓW MIEJSCOWYCH
- obszary w których przewiduje się realizację celów publicznych
- w tym dla tras drogowych i ulicznych



Kolejnym dokumentem kierunkowym miasta, odnoszącym się do problemu osiedli mieszkaniowych, jest *Strategia Rozwoju Krakowa* z 2005. W ramach jednego z „celów strategicznych” – „Kraków miastem przyjaznym rodzinie, atrakcyjnym miejscem zamieszkania i pobytu”, jako „cel operacyjny I-4” przyjęto w niej „rozwój mieszkalnictwa i rewitalizację terenów zdegradowanych”. Podkreślono, obok konieczności tworzenia warunków dla nowego budownictwa, konieczność poprawy stanu istniejących zasobów mieszkaniowych, ze szczególnym uwzględnieniem osiedli wielkopłytowych¹⁰¹. Dokument wskazuje także 10 osiedli jako kluczowe obszary rehabilitacji zabudowy blokowej. Są nimi: Azory, Prądnik Czerwony, Olsza II, Olsza, Dąbie, Bieńczyce, Czyżyny, Wola Duchacka, Ludwinów (osiedle Podwawelskie), Zestawice (osiedle Wzgórza Krzesławickie).

W ujęciu ogólnym kwestia ta poruszona została w dokumencie: *Polityka Mieszkaniowej Gminy Miejskiej Krakowa*¹⁰². Rehabilitacja zabudowy blokowej osiedli na terenie Gminy Miejskiej Kraków wskazana została tutaj jako jeden z celów.

Miejski Program Rewitalizacji Krakowa w ramach tzw. obszarów rozproszonych, charakteryzujących się znacznym stopniem degradacji o charakterze społecznym, kulturowym, gospodarczym lub środowiskowym, obejmuje krakowskie osiedla wielorodzinne. Wskazuje na konieczność podjęcia działań rehabilitacyjnych: „Blokowiska – zespoły osiedli wielorodzinnych z wielkiej płyty: działania na terenie osiedli mieszkaniowych z wielkiej płyty powinny opierać się na modernizacji substancji budowlanej oraz poprawie otoczenia mieszkaniowego (rehabilitacja zabudowy blokowej)”¹⁰³. Nie włącza ich jednak do obszarów przeznaczonych do rewitalizacji¹⁰⁴. Wyjątkiem jest osiedle Azory wskazane jako podobszar IV-2.

W ramach Programu Urbact, Gmina powołała do życia Lokalne Forum Rehabilitacji, które odpowiedzialne jest za opracowanie dokumentu *Pilotażowy Program Rehabilitacji Zabudowy Blokowej osiedli Ugorek i Olsza II*, a także ma pełnić rolę organu wykonawczego, odpowiedzialnego za wdrażanie programu rehabilitacji osiedli.

Na szczeblu Urzędu Miasta Krakowa planowane jest także opracowanie *Programu Rehabilitacji Zabudowy Blokowej na terenie Gminy Miejskiej Kraków*, dla którego wspomniane założenia zostały już opracowane.

101 *Strategia Rozwoju Krakowa*, załącznik do uchwały nr LXXV/742/05 Rady Miasta Krakowa z dn. 13.04.2005 r., Kraków 2005, s. 26, 28, 31.

102 *Polityka mieszkaniowa Gminy Miejskiej Kraków* – załącznik do uchwały nr LVIII/797/12 Rady Miasta Krakowa z dn. 10.10.2012 r.

103 *Miejski Program Rewitalizacji Krakowa, aktualizacja*, załącznik do uchwały nr CXXI/1906/14 Rady Miasta Krakowa z dn. 5.11.2014 r., Kraków 2014, s. 17.

104 Dokument wyznacza 8 zespołów przeznaczonych do rewitalizacji.



Ryc. 3.7. Struktura Programu Rehabilitacji Zabudowy Blokowej Osiedli na terenie Gminy Miejskiej Kraków; źródło: Założenia programu rehabilitacji zabudowy blokowej na terenie Gminy Miejskiej Kraków, załącznik do uchwały nr CXV/1587/10, kier. zespołu: J. Adamski, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2010, s. 51.

Spojrzenie na potrzebę rewitalizacji osiedli może odbywać się w dwóch perspektywach. Jedną to analiza potrzeb samego osiedla i oszacowanie, jakie zmiany powinny zostać dokonane, by stało się ono atrakcyjnym środowiskiem zamieszkania. Drugą to spojrzenie od strony miasta i określenie, w jaki sposób, poprzez rewitalizację osiedli i przy wykorzystaniu ich potencjału, można wpłynąć na poprawę całego środowiska miejskiego. W niniejszym „symbiotycznym” ujęciu problemu duże znaczenie ma fakt, że zespoły zabudowy powstałe w latach 60. do początku lat 80. w Krakowie stanowią znaczną część zasobów mieszkaniowych, wynoszącą około 60%¹⁰⁵.

W dążeniu do uzyskania komplementarności i ciągłości przestrzeni publicznych miasta poprzez rewitalizację osiedli szczególnie istotne wydają się następujące aspekty: warunki aerosanitarne oraz system zieleni miejskiej wraz ciekami wodnymi, zapobieganie „rozlewaniu” się miasta poprzez kontrolę jego krawędzi, a także wydobywanie i utworzenie Historycznego Szlaku Twierdzy Kraków – elementu związanego z wątkiem kulturowym i historycznym oraz łączącego zagadnienia kreowania ciągłości przestrzeni publicznej i systemu zieleni. Wymienione aspekty są przedmiotem kolejnego podrozdziału.

¹⁰⁵ Zmiana studium... (z dn. 9.07.2014), Wprowadzenie, s. 40.

3.3. Wybrane zagadnienia przestrzenne miasta a rewitalizacja osiedli wielkopłytowych

3.3.1. System zieleni miejskiej i cieków wodnych oraz warunki aerasanitarne

Początek XIX wieku to dla Krakowa czas rozpoczęcia formowania się miejskiego systemu zielonego w układzie koncentryczno-promienistym. W ramach tego powstały m.in. Planty, a następnie promieniście odchodzące od nich ulice ze szpalerami drzew oraz Aleje Trzech Wieszczów. Mimo woli, jaką było utrzymanie takiego kierunku rozwoju systemu zieleni w Krakowie, tak się nie stało i dalszy konsekwentny rozwój nigdy nie nastąpił. Powstawały jedynie opracowania i plany, lecz wcielenie ich w życie nie powiodło się¹⁰⁶.

Koniec XX wieku to kolejne próby formowania systemu zieleni i wdrażania ich w dokumenty planistyczne miasta¹⁰⁷. Nowym spojrzeniem było silne sprzęgnięcie go z systemem hydrograficznym miasta. Koncepcję tę zaczęto rozwijać pod hasłem „parków rzecznych”, z korytem Wisły jako głównym kręgosłupem oraz jego dopływami. Idea ta jest wciąż podtrzymywana i rozwijana, co znajduje odzwierciedlenie w zapisie obecnego studium¹⁰⁸. Dokument ten odnosi się również do systemu zieleni w układzie pierścieniowo-klinowym postulując rozwój w tym kierunku¹⁰⁹. Chaotyczne zabudowywanie wolnych terenów w mieście, co niejednokrotnie ma miejsce, temu nie sprzyja, lecz, zgodnie ze zdaniem ekspertów, uzyskanie struktury zbliżonej do takiego układu jest wciąż możliwe¹¹⁰.

Istotna dla wewnątrzmijskiego systemu zieleni w Krakowie jest jego przynależność do systemów zieleni w większej skali i zapewnienie ich ciągłości także na terenach pozamiejskich¹¹¹.

106 Były to między innymi zwycięski projekt konkursu urbanistycznego na Wielki Kraków z 1909 r., plan Anny Ptaszyckiej z lat 50. XX wieku, czy koncepcja zieleni miejskiej autorstwa Janusza Bogdanowskiego z lat 70.

107 Opracowania wykonane przez Instytut Architektury Krajobrazu PK w latach 1996–97 na zlecenie UMK, zostało wprowadzone do studium rozwoju miasta Krakowa.

108 *Zmiana studium...* (z dn. 16.04.2003), *Tom II – Zasady i kierunki polityki przestrzennej*, s. 49, 94–97.

109 *Ibidem*, *Tom I – Uwarunkowania*, s. 95.

110 Degórska B., *Koncepcja kształtowania struktury przestrzennej sieci ekologicznej Krakowa*, [w:] *Środowisko przyrodnicze Krakowa. Zasoby – ochrona – kształtowanie*, Kraków 2013, s. 257.

111 System przyrodniczy Krakowa jest systemem otwartym i jest częścią systemu regionalnego, krajowego i międzynarodowego. *Vide: ibidem*, s. 255.

Dlatego należy dążyć do utrzymania i rozwijania powiązań z sąsiadującymi terenami zielonymi. Sprzyjają temu obszary zielone wzdłuż cieków wodnych.

Obszary przyrodnicze wzdłuż koryta Wisły w kierunku zachodnim wiążą obszary centralne miasta z zielenią pozamiejską, m.in. z Bielańsko-Tynieckim Parkiem, zaś w kierunku wschodnim z projektowanym Niepołomickim Parkiem Krajobrazowym.

W ten sposób tereny przyrodnicze wzdłuż cieku wodnego Rudawy łączą zielony centralny obszar miasta – Błonia – z terenami pozamiejskimi – Bielańsko-Tynieckim Parkiem Krajobrazowym i Tenczyńskim Parkiem Krajobrazowym, zaś tereny przewidziane jako Park Rieczny Prądnika z dopływami wyprowadza poprzez Dolinki Krakowskie do Ojcowskiego Parku Narodowego. Od strony wschodniej także po północnej stronie Wisły, obszary przyrodnicze wzdłuż cieku wodnego Dłubni prowadzą do Dłubiańskiego Parku Krajobrazowego.

Obszary zielone skupione wokół południowych dopływów Wisły, tj. Wilga i Drwinka z Serafą i Malinówką, prowadzą dalej do przestrzeni przyrodniczych położonych poza miastem od strony południowej. W przypadku Wilgi istotne jest połączenie z terenami zielonymi, przewidzianymi na Kanał Ulgi, łącząc się z Parkiem Riecznym Wisły.

Osiedla mieszkaniowe, z uwagi zarówno na ich liczebność, jak i ilość terenów otwartych, odgrywają istotną rolę w formowaniu zielonego systemu miasta¹¹². Dlatego tak istotne jest włączenie ich przestrzeni do tego systemu. Dalszy brak kontroli i chaotyczne zabudowywanie tych terenów doprowadzi do nieodwracalnych zmian i zamknie tę możliwość.

Osiedla niejednokrotnie znajdują się w sąsiedztwie cieków wodnych¹¹³, które, obok wartości przyrodniczych, także odgrywają szczególną rolę w kreowaniu ciągłości przestrzeni publicznych. Kształtowane wzdłuż strumyków i rzek, zadbane i otoczone roślinnością, mogą stanowić atrakcyjny element rekreacyjny w mieście i korzystnie oddziaływać na mieszkańców.

W wizji tworzenia systemów atrakcyjnych parków rzecznych w Krakowie o charakterze parkowym, bulwarów etc. istotne znaczenie ma uczytelnienie funkcji rzeki, ale także jej bezpośredniego otoczenia dla terenów mieszkaniowych¹¹⁴. Rewitalizacja osiedli wielkopłytowych, które niejednokrotnie zlokalizowane są w sąsiedztwie takich cieków, mogłyby objąć ich rewaloryzację, przyczyniając się do poprawy ich jakości, i stworzyć atrakcyjne sąsiedztwo terenów mieszkaniowych i przyrodniczych.

Planowany Park Rieczny Rudawy z Młynówką Królewską ma znaczenie w kształtowaniu przestrzeni zielonych osiedla Widok. Drugi z powyższych cieków wodnych przepływa bezpośrednio od jego południowej strony łącząc się z przestrzenią zieloną osiedla rozciągającą się w kierunku północnym.

112 Lokalizację osiedli w kontekście terenów zielonych przedstawia *Plansza 3: Osiedla wielkopłytowe na tle głównych powiązań systemu przyrodniczego Krakowa z otoczeniem*.

113 Lokalizację osiedli w kontekście cieków wodnych i parków rzecznych przedstawia *Plansza 4: Osiedla wielkopłytowe na tle istniejących i planowanych parków rzecznych*.

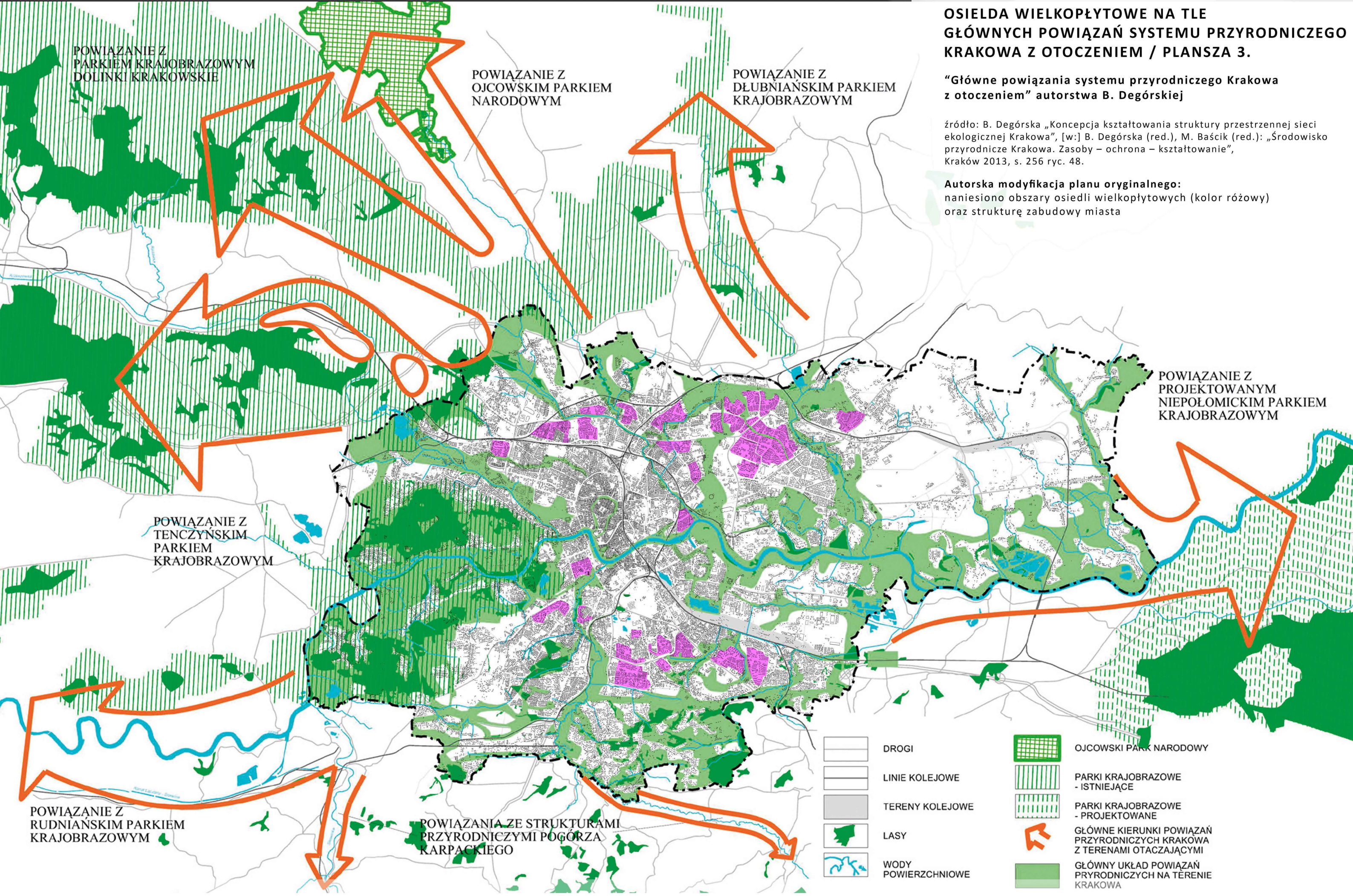
114 *Zmiana studium...* (z dn. 16.04.2003), *Tom II – Zasady i kierunki polityki przestrzennej*, s. 49.

OSIEDLA WIELKOPŁYTOWE NA TŁE GŁÓWNYCH POWIĄZAŃ SYSTEMU PRZYRODNICZEGO KRAKOWA Z OTOCZENIEM / PLANSZA 3.

“Główne powiązania systemu przyrodniczego Krakowa z otoczeniem” autorstwa B. Degórskiej

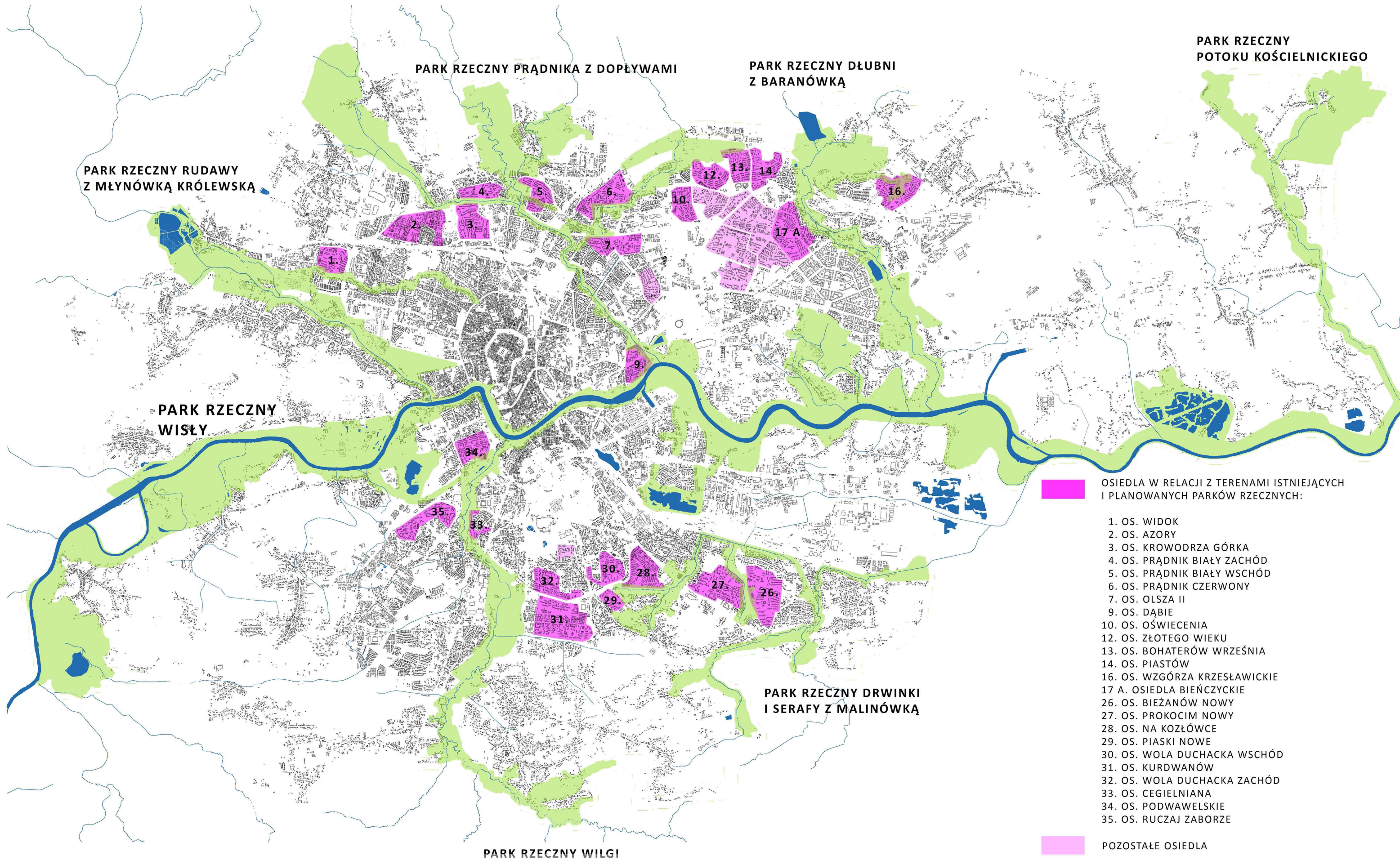
źródło: B. Degórska „Koncepcja kształtowania struktury przestrzennej sieci ekologicznej Krakowa”, [w:] B. Degórska (red.), M. Baścik (red.): „Środowisko przyrodnicze Krakowa. Zasoby – ochrona – kształtowanie”, Kraków 2013, s. 256 ryc. 48.

Autorska modyfikacja planu oryginalnego:
naniesiono obszary osiedli wielkopłytowych (kolor różowy)
oraz strukturę zabudowy miasta



OSIEDLA WIELKOPŁYTOWE NA TLE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH PARKÓW RZECZNYCH / PLANSZA 4.

Rysunek opracowany na podstawie: planu "parki rzeczne" - materiał Wydziału Kształtowania Środowiska UMK Kraków



Rzeka Sudół, będąca pośrednim dopływem Prądnika, płynie w sąsiedztwie osiedli Azory i Krowodrza Górka oraz znajdujących się między nimi terenów zielonych Parku Krowoderskiego. Ciek wodny oddzielony jest jednak od nich dwupasmową ulicą stanowiącą silną barierę urbanistyczną. W bezpośrednim sąsiedztwie Sudołu, nieco bardziej w kierunku wschodnim, znajduje się natomiast osiedle Prądnik Biały Wschód, stanowiąc niemalże integralną jego część. Zachodnią zaś stroną osiedla – Prądnik Biały Zachód – sąsiaduje z kolejnym dopływem Prądnika – Białuchą, która przepływa na tym obszarze także m.in. przez zielone tereny Parku Kościuszki, tworząc cenne obszary przyrodnicze w pobliżu osiedla. Istotną rolę w kształtowaniu przestrzeni zielonych związanych z terenami rzecznyymi może odegrać osiedle Dąbie, znajdujące się tuż przy dopływie Prądnika do Wisły. Lokalizacja przy dwóch ciekach wodnych stanowi duży walor tego miejsca.

Lokalizacja rzeki Dłubni po wschodniej stronie osiedli mistrzejowickich i bieńczyckich sprawia, że przestrzeń osiedli stanowią istotny element kształtowania obszarów przeznaczonych na Park Reczny Dłubni, zaś tereny mają istotną wartość dla osiedli. Podobnie jest ze znajdującym się nieco dalej i po drugiej stronie ciek osiedlem Wzgórza Krzesławickie, które także do pewnego stopnia przynależy do tych obszarów.

Po południowej stronie Wisły, zielone tereny proponowanego Parku Rzecznego Wilgi związane są bezpośrednio z osiedlem Podwawelskim, które znajduje się niedaleko ujścia Wilgi. Powiązanie terenów pozostawionych jako przestrzeń zielona, lub też jako Kanał Ulgi, odgrywają istotną rolę w kształtowaniu przestrzeni publicznej osiedla, także ze względu na układ i kompozycję osiedla, której główna oś zielona skierowana jest w kierunku Wilgi.

Kolejnym osiedlem przestrzennie związanym z tym ciekami wodnymi jest, zlokalizowane bliżej jego źródeł, osiedle Cegielniana. Po przeciwnej stronie koryta, w bliskim jego sąsiedztwie, lecz nie całkiem bezpośrednim, znajduje się osiedle Ruczaj-Zaborze. Bezpośrednie sąsiedztwo zielonych terenów nadrzecznych z przestrzeniami osiedla ma duże znaczenie w ich kształtowaniu.

W kierunku południowym ciek ten przepływa niedaleko osiedli Wola Duchacka Zachód oraz Kurdwanów. Oprócz znajdującej się między terenem nadrzecznym a osiedlami zabudową, główną barierę stanowi droga szybkiego ruchu odgradzona ekranami, przez co przestrzeń te pozostają obecnie bez fizycznego związku.

W przypadku osiedli wielkopłytywych szczególną rolę ma także kształtowanie Parku Rzecznego Drwinki i Serafy z Malinówką. Meandrująca między osiedlami: Prokocim Nowy, Na Kozłowie, Piaski Nowe, Wola Duchacka, w tym przepływająca przez Park Jerzmanowskich, rzeka Drwinka stanowi istotny i cenny walor tych terenów. Zaś potok Bieżanówka w miejscu Parku Aleksandry przepływa między osiedlami Prokocim Nowy a Bieżanów Nowy, natomiast potok Malinówka płynie po południowej stronie osiedla Bieżanów Nowy.

Planowanie urbanistyczne z uwzględnieniem kreowania różnego rodzaju terenów zielonych ma szczególne znaczenie w Krakowie z uwagi na jego problemy z przewietrzaniem oraz ogólnie nie najlepszym stanem aerosanitarnym¹¹⁵. Dlatego „kształtowanie korzystnych warunków aerosanitarnych” jest jednym z zadań wyszczególnionych w głównych kierunkach rozwoju i ochrony środowiska przyrodniczego w *Studium*¹¹⁶.

Zielone systemy w mieście i związane z tym tworzenie powiązań pieszo-rowerowych to także możliwość zmiany sposobu przemieszczania się. Dla miasta oznacza to szansę na spadek liczby używanych samochodów, co przyczyni się nie tylko do zmniejszenia zatorów komunikacyjnych, ale i tym samym do zmniejszenia zanieczyszczenia. Emisje ze źródeł mobilnych są poważnym problemem, z którym boryka się miasto¹¹⁷.

Znaczący wpływ na poprawę warunków aerosanitarnych ma lokalizacja miasta w dolinie Wisły, której przebieg pokrywa się z kierunkiem dominujących wiatrów wiejących z zachodu. Prowadzi to do skanalizowania strumienia powietrza w strefie przygruntowej. Niesprzyjające są też w tej sytuacji odległe źródła zanieczyszczeń napływających do Krakowa z kierunków zachodniego oraz północno-zachodniego i południowo-zachodniego. Niewiele jest przy tym mas czystego powietrza napływających z północy oraz południa¹¹⁸.

Zagospodarowanie przestrzenne Krakowa z intensywnie zabudowanym centrum i niewielką ilością terenów zielonych ma także dość niekorzystny wpływ na warunki aerosanitarnie panujące w mieście. Parki i tereny zieleni wysokiej zajmują jedynie 10% powierzchni Krakowa. Ponadto miasto otoczone jest zakładami przemysłowymi emitującymi zanieczyszczenia oraz oplecione siecią dróg o dużym natężeniu ruchu. Stosunkowo mała jest ilość obszarów leśnych, szczególnie na kierunkach napływu powietrza na miasto. Dotyczy to terenów na północ od miasta, gdzie praktycznie brak terenów zalesionych¹¹⁹.

W Krakowie występuje zjawisko tzw. miejskiej wyspy ciepła¹²⁰. Jest ono konsekwencją takich czynników, jak: znaczne pochłanianie promieniowania słonecznego przez powierzchnie sztuczne na terenach zabudowanych i przemysłowych, wzmożona emisja ciepła na tych terenach, a także małe straty ciepła przez parowanie z powodu niewielkiej ilości terenów zielonych¹²¹. Skutkiem tego jest wyższa temperatura środowiska przetworzonego przez człowieka w porównaniu do terenów otaczających miasto. Duży stopień przekształceń środowiska wpływa niekorzystnie na ogólne warunki panujące w mieście.

115 Okresowo dochodzi do przekroczenia norm sanitarnych stężenia niektórych zanieczyszczeń. Vide: Błażejczyk K., *Analiza stanu aerosanitarnego Krakowa oraz opracowanie koncepcji układu nawietrzania miasta i regeneracji powietrza wraz ze wskazaniem możliwości rozwoju określonych funkcji i ograniczeń w użytkowaniu*, Warszawa 2008, s. 28. Ma to miejsce szczególnie zimą, w czasie której smog w Krakowie utrzymuje się praktycznie cały czas.

116 *Zmiana studium...* (dn. 9.07.2014), *Wprowadzenie*, s. 174.

117 *Ibidem*, s. 109.

118 Błażejczyk K., *Analiza stanu...*, op. cit., s. 42.

119 *Ibidem*, s. 29, 31.

120 Ziobrowski Z., *Urbanistyczne wymiary miast*, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2012, s. 78.

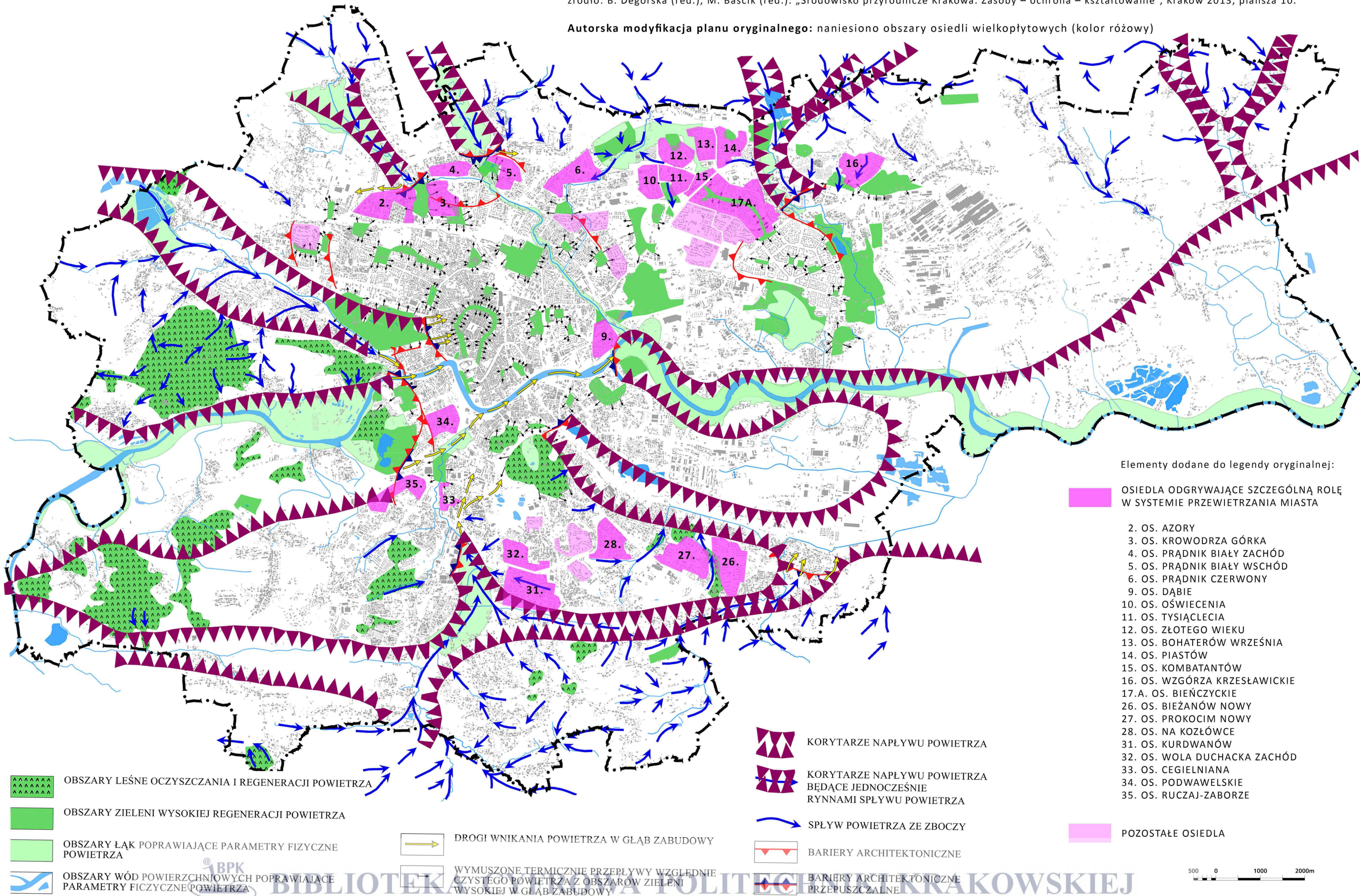
121 Błażejczyk K., *Analiza stanu...*, op. cit., s. 9.

OSIEDLA WIELKOPŁYTOWE NA TLE SYSTEMU WYMIANY I REGENERACJI POWIETRZA / PLANSZA 5.

“System wymiany i regeneracji powietrza” autorstwa K. Błażejczyka

źródło: B. Degórska (red.), M. Baścik (red.): „Środowisko przyrodnicze Krakowa. Zasoby – ochrona – kształtowanie”, Kraków 2013, plansza 10.

Autorska modyfikacja planu oryginalnego: naniesiono obszary osiedli wielkopłytowych (kolor różowy)



Elementy dodane do legendy oryginalnej:

OSIEDLA ODGRYWAJĄCE SZCZEGÓLNA ROLĘ W SYSTEMIE PRZEWIETRZANIA MIASTA

- 2. OS. AZORY
- 3. OS. KROWODRZA GÓRKA
- 4. OS. PRĄDNIK BIAŁY ZACHÓD
- 5. OS. PRĄDNIK BIAŁY WSCHÓD
- 6. OS. PRĄDNIK CZERWONY
- 9. OS. DĄBIE
- 10. OS. OŚWIECENIA
- 11. OS. TYSIĄCLECIA
- 12. OS. ŻŁOTEGO WIEKU
- 13. OS. BOHATERÓW WRZEŚNIA
- 14. OS. PIASTÓW
- 15. OS. KOMBATANTÓW
- 16. OS. WZGÓRZA KRZESŁAWICKIE
- 17.A. OS. BIĘNCZYCKIE
- 26. OS. BIEŻANÓW NOWY
- 27. OS. PROKOCIM NOWY
- 28. OS. NA KOZŁÓWCE
- 31. OS. KURDWANÓW
- 32. OS. WOLA DUCHACKA ZACHÓD
- 33. OS. CEGIELNIANA
- 34. OS. PODWAWELSKIE
- 35. OS. RUCZAJ-ZABORZE

KORYTARZE NAPŁYWU POWIETRZA

KORYTARZE NAPŁYWU POWIETRZA BĘDĄCE JEDNOCZEŚNIE RYNNAMI SPŁYWU POWIETRZA

SPŁYW POWIETRZA ZE ZBOCZY

BARIERY ARCHYTEKTONICZNE

BARIERY ARCHYTEKTONICZNE PRZEPUSZCZALNE

OBSZARY LEŚNE OCZYSZCZANIA I REGENERACJI POWIETRZA

OBSZARY ZIELENI WYSOKIEJ REGENERACJI POWIETRZA

OBSZARY ŁĄK POPRAWIAJĄCE PARAMETRY FIZYCZNE POWIETRZA

OBSZARY WÓD POWIERZCHNIOWYCH POPRAWIAJĄCE PARAMETRY FIZYCZNE POWIETRZA

DROGI WNIKANIA POWIETRZA W GŁĄB ZABUDOWY

WYMUSZONE TERMICZNIE PRZEPEŁY WZGLĘDNIEM CZYSTEGO POWIETRZA Z OBSZARÓW ZIELENI WYSOKIEJ W GŁĄB ZABUDOWY

POZOSTAŁE OSIEDLA



Szczególne znaczenie dla miasta w kontekście jakości powietrza mają tereny leśne porastające wyniesienia. Stanowią bowiem barierę dla zanieczyszczeń spoza miasta, wytwarzają znaczną ilość tlenu, a także charakteryzują się korzystnymi cechami termiczno-wilgotnościowymi oraz specyficznymi właściwościami bakteriobójczymi¹²². Analizy stanu aerosanitarnego w Krakowie dowodzą, że należy dążyć do zwiększenia ilości obszarów leśnych w bezpośrednim otoczeniu Krakowa – w tym do nasadzeń leśnych wzdłuż jego północnych granic. Może to mieć znaczenie dla przestrzeni osiedli mistrzejowickich, znajdujących się przy północnej krawędzi miasta. Oprócz tego korzystny wpływ miałyby zalesienia po zachodniej stronie Krakowa, pozwalające wychwycić napływające z tego kierunku zanieczyszczenia. Ponadto, istnieje potrzeba zwiększania enklaw zielonych pośród zabudowy (parki, skwery, ogrody działkowe etc.). Obszary zieleni wysokiej są ważną częścią systemu regeneracji powietrza w mieście¹²³.

Istotne znaczenie w systemie nawietrzania i regeneracji powietrza w mieście mają korytarze przepływu powietrza, które dociera spoza miasta, a także rynny spływu powietrza o zasięgu lokalnym. Systemy korytarzowo-rynnowe najważniejsze dla centrum miasta przebiegają wzdłuż dolin rzek: Wilgi, Dłubni, Toni i Rudawy. Ich ochrona jest szczególnie istotna gdyż umożliwia napływ czystych mas powietrza z północy i południa¹²⁴.

Tereny zielone odgrywają kluczową rolę w funkcjonowaniu miasta, dlatego, w kontekście rewitalizacji osiedli mieszkaniowych, objęcie ochroną terenów zielonych wydaje się nad wyraz istotne. Osiedla wykonane w technologiach uprzemysłowionych mogą odegrać szczególną rolę w kształtowaniu systemów zielonych w mieście. Dotyczy to zarówno zwiększania ilości terenów zielonych, jak i formowania ich w systemy nawietrzania i regeneracji powietrza¹²⁵. Atutem osiedli jest najczęściej większy niż w zwartej tkance miejskiej udział terenów otwartych. Dlatego ich lokalizacja w miejscach szczególnie istotnych ze względów na poprawę warunków aerosanitarnych – w sąsiedztwie korytarzy napływu powietrza i rynien spływu powietrza, ma dużą wartość.

Od strony północnej takimi osiedlami są między innymi Azory i Krowodrza znajdujące się tuż przy ujściu korytarza napływu powietrza z rejonów Toni oraz osiedle Prądnik Biały zlokalizowane przy korytarzu sąsiednim.

W obszarze znaczących ruchów powietrza, głównie rynien spływu, znajdują się osiedla Prądnik Czerwony oraz większość osiedli mistrzejowickich, tj. Oświecenia, Tysiąclecia, Złotego Wieku i Piastów. Osiedle Bohaterów Września z osiedlami bieńczyckimi, w szczególności tymi zlokalizowanym najbardziej na wschód, mocno związane są korytarzem napowietrzającym w obszarze cieku Dłubnia. Centralny obszar Wzgórza Krzesławickie oraz jego tereny sąsiednie są obszarami będącymi rynnami spływu powietrza.

Od zachodu szczególną rolę pełni osiedle Ruczaj Zaborze, którego część znajduje się bezpośrednio w obszarze napływu powietrza – jednego z głównych korytarzy Krakowa.

122 Ibidem, s. 38.

123 Ibidem, s. 36, 37, 40.

124 Ibidem, s. 38, 42.

125 Lokalizację osiedli w kontekście systemu wymiany i regeneracji przedstawia *Plansza 5: Osiedla wielkopłytowe na tle systemu wymiany i regeneracji powietrza*.

Z tym korytarzem związane jest także osiedle Podwawelskie. Jednak bariera urbanistyczna już uniemożliwia łatwy dopływ świeżego powietrza z jednej z najszerszych rynien z kierunku lasów tynieckich. Natomiast ważną rolę pełnią tereny zielone w miejscu planowanego Kanału Ulgi, który jest obszarem wnikania powietrza w głąb zabudowy. Dlatego utrzymanie tych terenów jako otwartych łącznie z przestrzenią zieloną od strony południowej osiedla Podwawelskiego wydaje się kluczowe.

Ważną rolę w kwestii wymiany i regeneracji powietrza pełni także większość pozostałych osiedli z pasma południowego. Otoczone są one korytarzem napływu powietrza oraz przebiegającymi między nimi rynnami spływu powietrza, głównie w miejscach potoków i parków Aleksandry i Jerzmanowskich. Na uwagę zasługuje także otwarta przestrzeń osiedla Kurdwanów, która również stanowi integralny element systemu wymiany i regeneracji powietrza.

Wykorzystanie terenów zielonych na terenach osiedli oraz w ich sąsiedztwie może być istotnym elementem realizowania jednego z głównych celów i wizji rozwoju przestrzennego Krakowa, zawartych w *Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa*, określonego następująco: „System przyrodniczy Miasta będzie konsekwentnie chroniony, kształtowany i utrwalany”¹²⁶.

3.3.2. Problem kontroli zewnętrznej krawędzi miasta

„Rozwój, a nie rozbudowa” – w ten sposób zdefiniowany został kierunek rozwoju przestrzennego Krakowa. Mowa tutaj przede wszystkim o konieczności przeciwdziałania niekontrolowanej i chaotycznej zabudowie na obrzeżach miasta, czyli tzw. jego „rozlewania się” będącego negatywnym elementem procesu suburbanizacji, ale także o potrzebie kontroli zabudowy wewnątrz miasta tak, by powstawała ona w sposób uporządkowany na terenach dla niej przeznaczonych. Służą temu działania mające na celu przywrócenie poprzez rewitalizację wartości terenom zdegradowanym. Wszystko to w konsekwencji ma na celu stworzenie harmonijnych relacji między terenami zabudowanym a otwartymi i ekonomiczny rozwój miasta ograniczający niepotrzebne koszty związane z infrastrukturą niezbędną dla nowych terenów. Kierunek rozwoju miasta Krakowa został określony przy tym jako dążenie do miasta zwarteo o policentrycznej zabudowie¹²⁷. W strategicznym dokumencie zapisano także: „Rozwój przestrzenny miasta będzie zrównoważony i konsekwentnie podporządkowany zasadom ładu przestrzennego i ograniczania niekontrolowanego zainwestowania”¹²⁸.

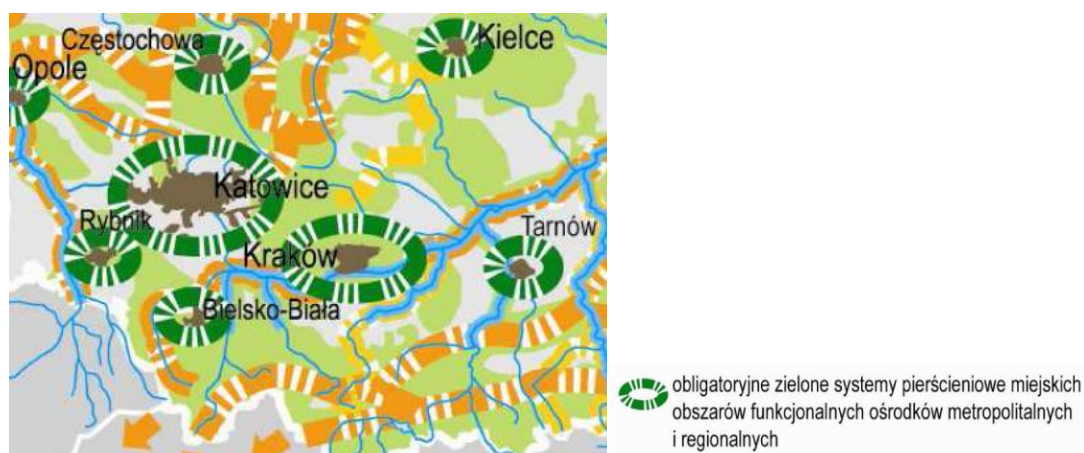
126 *Zmiana studium...* (z dn. 9.07.2014), *Wprowadzenie*, s. 9.

127 *Zmiana studium...* (z dn. 16.04.2003), *Tom II – Zasady i kierunki polityki przestrzennej*, s. 12.

128 *Zmiana studium...* (z dn. 9.07.2014), *Wprowadzenie*, s. 9.

Jednym z elementów zapobiegania „rozlewania się miasta” jest kontrola jego funkcjonalno-przestrzennej zewnętrznej krawędzi poprzez czytelne określenie przeznaczenia terenu. Istotną rolę odgrywa tutaj kształtowanie terenów zielonych na styku z terenami zurbanizowanymi.

Zgodnie z przywołanymi w rozdziale 1 wytycznymi zawartymi w *KPZK*, Kraków, podobnie jak inne polskie miasta, powinien dążyć do utworzenia ciągłego pierścienia zielonego, hamującego chaotyczny rozwój miasta i jego niekontrolowaną ekspansję. Szczególne znaczenie dla sposobu formowania zielonej strefy podmiejskiej Krakowa ma bliskie sąsiedztwo z terenami zielonymi, okalającymi konurbację katowicką, w formie Leśnego Pasa Ochronnego (LPO) Górnośląskiego Okręgu Przemysłowego. Rozwijanie tych struktur, jako ciągłego systemu przyrodniczego, ma znaczenie zarówno środowiskowe, jak i społeczno-kulturowe.



Ryc. 3.8. Fragment mapy Polski przedstawiający główne elementy sieci ekologicznej kraju 2030, w tym obligatoryjne zielone pierścienie wokół Krakowa i Katowic; źródło: *Konceptcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju do 2030 r. (KPZR)*, Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju, s. 58.

Na uwagę zasługuje opracowanie przedstawiające koncepcję kształtowania struktury przestrzennej sieci ekologicznej Krakowa¹²⁹, w której wyraźnie zdefiniowana została strefa kształtowania zewnętrznego pierścienia zieleni. W większości pokrywa się ona z terenami zielonymi stanowiącymi pierścień zieleni wielkiej rokadowej, czyli związanej z założeniem urbanistycznym Twierdzy Kraków.

W kwestii kształtowania zielonej krawędzi miasta w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych w Krakowie szczególną rolę mogą odegrać osiedla mistrzejowickie: Bohaterów Września i Piastów oraz Złotego Wieku. Znajdują się one na obrzeżach miasta przy sugerowanej strefie zielonej pierścienia miasta oraz zieleni rokadowej. Od strony południowej osiedle Bieżanów Nowy, mimo iż nie znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie, powinno być także uwzględnione w aranżacji zielonego pierścienia w tej części miasta. Rewitalizacja tych osiedli powinna szczególnie uwzględniać kontekst z terenami zielonymi i możliwość formowania krawędzi miasta. Przy pierścieniu zieleni rokadowej znajdują się natomiast osiedla bieńczyckie

129 Autorstwa B. Degórskiej; przedstawiona na *Planszy 6* niniejszego rozdziału.

oraz Wzgórza Krzesławickie, przez co mają szansę na tworzenie wewnętrznej krawędzi miasta¹³⁰.

3.3.3. Szlak Twierdzy Kraków w kontekście ciągłości przyrodniczej i przestrzeni publicznych

Istotnym aspektem w kontekście kształtowania przestrzeni miasta, ale i – w mniejszej skali – osiedli mieszkaniowych, jest spuścizna XIX-wiecznego Krakowa, rozwijanego jako Miasto Twierdza. Koncepcja Historycznego Szlaku Twierdzy Kraków, obok jego wartości kulturowo-historycznych, ściśle wiąże się także z ciągłością przyrodniczą oraz przestrzeni publicznych miasta.

Okres funkcjonowania miasta jako twierdzy pozostawił wiele śladów w postaci różnego rodzaju obiektów fortecznych¹³¹ i miał znaczący wpływ na rozwój przestrzenny miasta. Twierdza Kraków zalicza się do jednych z największych, a przy tym najlepiej zachowanych pierścieniowych twierdz europejskich z tego okresu. Prekursorem ochrony zabytków fortecznych i potrzeby włączenia ich w system zieleni miejskiej był prof. Janusz Bogdanowski¹³². Widział on konieczność działania nie o charakterze punktowym, lecz obszarowym, co oddaje następujące stwierdzenie: „zabytkowe dzieła obronne mają skalę nie gabloty muzealnej czy placu miejskiego, lecz wielką skalę krajobrazu”¹³³.

Warto wspomnieć o wykonanym w 1958 pod kierunkiem Z. Karakiewicza planie, w którym zieleni rokadowa dawnej Twierdzy Kraków miała stać się kręgosłupem kształtowania pierścienia zieleni miejskiej, podtrzymując w ten sposób koncentryczny układ urbanistyczny miasta¹³⁴. Był to pierwszy plan, na którym uwzględniono i naniesiono budowle fortyfikacyjne wraz z dawnymi drogami fortecznymi. W planie tym także wyraźnie zarysowano układ dużych, znaczących dla miasta, obszarów zielonych, takich jak: Błonia, Las Wolski, a także tereny zielone na Dębnikach, Podgórzu oraz pomiędzy Nową Hutą a Grzegórkami, gdzie łączył się on z zielenią obok Placu Centralnego¹³⁵. Plan ten jednak nie został zatwierdzony¹³⁶.

130 Lokalizację osiedli w kontekście zielonego pierścienia miasta przedstawia *Plansza 6: Osiedla wielkopłytowe na tle kształtowania zielonego pierścienia miasta*.

131 „Na obszarze Gminy Miejskiej Kraków znajduje się 35 fortów, 4 ostrogi bramne, 15 schronów amunicyjnych, baterie, szańce, kawerny, zespoły zieleni fortecznej; ponadto około stu innych obiektów, w tym zespoły koszarowe, magazyny oraz lotnisko. Znaczna część obiektów osadzona jest w oryginalnym krajobrazie warownym. Cztery forty Twierdzy Kraków znajdują się poza granicami Miasta. W większości fortów zachowały się zarówno obiekty kubaturowe jak i formy ziemne” oraz „W kształcie przestrzennym Miasta widoczne są tego następstwa: zachowane układy osadnicze dawnych wsi, mało intensywnie zagospodarowane przedmieścia, wysoki zasób gruntów rolnych, niezabudowane przedpola, zapola i międzypola fortów (często wartościowe przyrodniczo i krajobrazowo) a także rozwinięty układ dróg fortecznych.” *Zmiana studium...* (z dn. 16.04.2003), *Tom II – Zasady i kierunki polityki przestrzennej*, s. 69.

132 Ibidem, s. 68.

133 Bogdanowski J., *Architektura obronna w krajobrazie Polski. Od Biskupina do Westerplatte*, PWN, Kraków–Warszawa, s. 9.

134 Motak M., *Historia rozwoju urbanistycznego Krakowa w zarysie. Podręcznik dla studentów szkół wyższych*, Wydawnictwo PK, Kraków 2012, s. 41.

135 Seibert K., *Plan...*, op. cit., s. 27.

136 Motak M., *Historia...*, op. cit., s. 41.

Obowiązujące *Studium Zagospodarowania Przestrzennego* uznane jest za dokument, w którym po raz pierwszy w tak kompleksowy i szeroki sposób odniesiono się do konieczności ochrony obszarowej Twierdzy Kraków. W rozdziale pt. *Program ochrony i racjonalnego wykorzystania obiektów Twierdzy Kraków*, nawiązując do ustaleń wynikających z *Ramowego Programu Ochrony i Rewitalizacji Zespołu Historyczno-Krajobrazowego Twierdzy Kraków*¹³⁷, przewidziano wprowadzanie ich do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wspomniany *Program* mówi między innymi o konieczności ochrony prawnej zabytków Twierdzy Kraków, udostępnienia ich i powiązania z trasą turystyczną oraz stworzenia nierozzerwalnego zespołu historyczno-krajobrazowego Twierdzy, zwracając uwagę na jego znaczące walory krajobrazowo-widokowe. *Studium Zagospodarowania Przestrzennego* rekomenduje także utworzenie obejmujących ten zespół parków kulturowych będących obszarowymi formami ochrony krajobrazu i dziedzictwa kulturowego. Parki kulturowe mające na celu ochronę krajobrazu warownego Twierdzy Kraków zaproponowano w *Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego*. Jednym z nich jest Park Kulturowy „Lotnisko” znajdujący się w sąsiedztwie osiedli 2. Pułku Lotniczego i Dywizjonu 303, a także Park Kulturowy „Fort Dłubnia”, obejmujący ochroną północno-wschodni fragment II pierścienia Twierdzy Kraków, w tym fort Krzesławice, znajdujący się w bezpośrednim sąsiedztwie osiedla Na Wzgórzach Krzesławickich¹³⁸.

W ramach ochrony i kształtowania dziedzictwa kulturowego studium wyznacza także „obszary ochrony krajobrazu warownego”. Jedną z jego części odnosi się do kształtowania styku obszarów krajobrazu warownego z terenami zabudowanymi, m.in. zespołów bloków mieszkalnych, sugerując wprowadzenie tam pasm izolacyjnych w postaci zieleni wysokiej¹³⁹.

Studium, określając nadrzędne cele procesu rewitalizacji, powołuje się na *Miejski Program Rewitalizacji*. Uwzględniono w nim konieczność ochrony, rozwoju i wzmocnienia ciągłości systemu przyrodniczego jako sieci ciągłych korytarzy ekologicznych, tworzonych w oparciu o system zieleni związany z siecią rzeczną miasta oraz systemem zieleni fortecznej Twierdzy Kraków¹⁴⁰.

Osiedla krakowskie nierzadko znajdują się w sąsiedztwie lub na terenie fortów, dróg rokadowych czy też innych elementów należących do systemu fortyfikacji¹⁴¹. Oznacza to ich istotny udział w kreowaniu zielonej ciągłej przestrzeni publicznej w oparciu o zieleni forteczną i zabytki.

W tym kontekście na szczególną uwagę zasługują osiedla mistrzejowickie i Wzgórze Krzesławickie, znajdujące się w sąsiedztwie drugiego pierścienia fortyfikacji. Integralną częścią osiedla Bohaterów Września jest Fort Mistrzejowice, a osiedla Złotego Wieku – Fort Batowice. Osiedle Wzgórze Krzesławickie sąsiaduje z Fortem Krzesławice oraz nieco bardziej oddalonym Fortem Grębałów. Ponadto przechodzą tędy dawne drogi forteczne.

137 Przyjęty uchwałą Rady Miasta Krakowa w 2006 r. (uchwała nr CXIX/1294/06 Rady Miasta Krakowa z dn. 25.10.2006 r.).

138 *Zmiana studium...* (z dn. 16.04.2003), *Tom II – Zasady i kierunki polityki przestrzennej*, s. 64–69.

139 *Ibidem*, s. 61.

140 *Ibidem*, s. 152.

141 Lokalizację osiedli w kontekście istotnych elementów środowiska kulturowego przedstawia *Plansza 7: Osiedla wielkopłytkowe na tle środowiska kulturowego*.

Bliżej centrum to przede wszystkim osiedle Podwawelskie, przez które przebiegała droga forteczna i znajdował się punkt oporu ST III. Ponadto warto wspomnieć o osiedlach Azory i Krowodrza Górka, między którymi znajdował się niegdyś Fort Krowodrza. Po jego likwidacji powstał tam park. Przez tereny te przebiegały także drogi forteczne.

Okres intensywnego powstawania osiedli mieszkaniowych na terenie Krakowa niestety nie sprzyjał utrzymaniu i wyeksponowaniu walorów związanych z zabytkami Twierdzy Kraków, szczególnie w odniesieniu do zieleni, gdzie drogi rokadowe, które najczęściej obsadzone były podwójnymi szpalerami drzew, mogłyby być wykorzystane na osiedlowe aleje zielone¹⁴². Dobrym przykładem osiedla, którego rozplanowanie ściśle uwzględniło dawne ślady twierdzy, jest osiedle Podwawelskie.

Działania przestrzenne w ramach rewitalizacji osiedli powinny uwzględniać ów historyczny kontekst. Może on wzbogacić przestrzeń publiczną osiedla nadając im szczególne walory przyrodniczo-kulturowe. Przestrzeń osiedli mogą zaś odegrać znaczącą rolę w tworzeniu systemu przestrzeni publicznych związanych z funkcjonującym szlakiem kulturowym, jakim jest Szlak Twierdzy Kraków obejmujący dwa pierścienie austriackiej twierdzy¹⁴³.

Niewątpliwe walory kulturowe posiada także obszar dawnego lotniska Czyżyny, który wpisany jest do rejestru zabytków. Jego obecność ma silne oddziaływanie na osiedla 2. Pułku Lotniczego oraz Dywizjonu 303, które znajdują się w jego bezpośrednim kontekście.

Rewitalizacja wymienionych wyżej osiedli daje szansę na wydobycie ich walorów i na stworzenie szklaku fortecznego oraz wzmocnienie innych wartościowych elementów miasta, których ochrona pojawia się jako jedna z wytycznych zawartych w *Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa*.

Aspekty kształtowania środowiska kulturowego, a także środowiska przyrodniczego oraz krawędzi miasta, przywoływane w poprzednich podrozdziałach, zostały uwzględnione w problematyce rewitalizacji wybranych osiedli krakowskich, co jest przedmiotem kolejnego rozdziału.

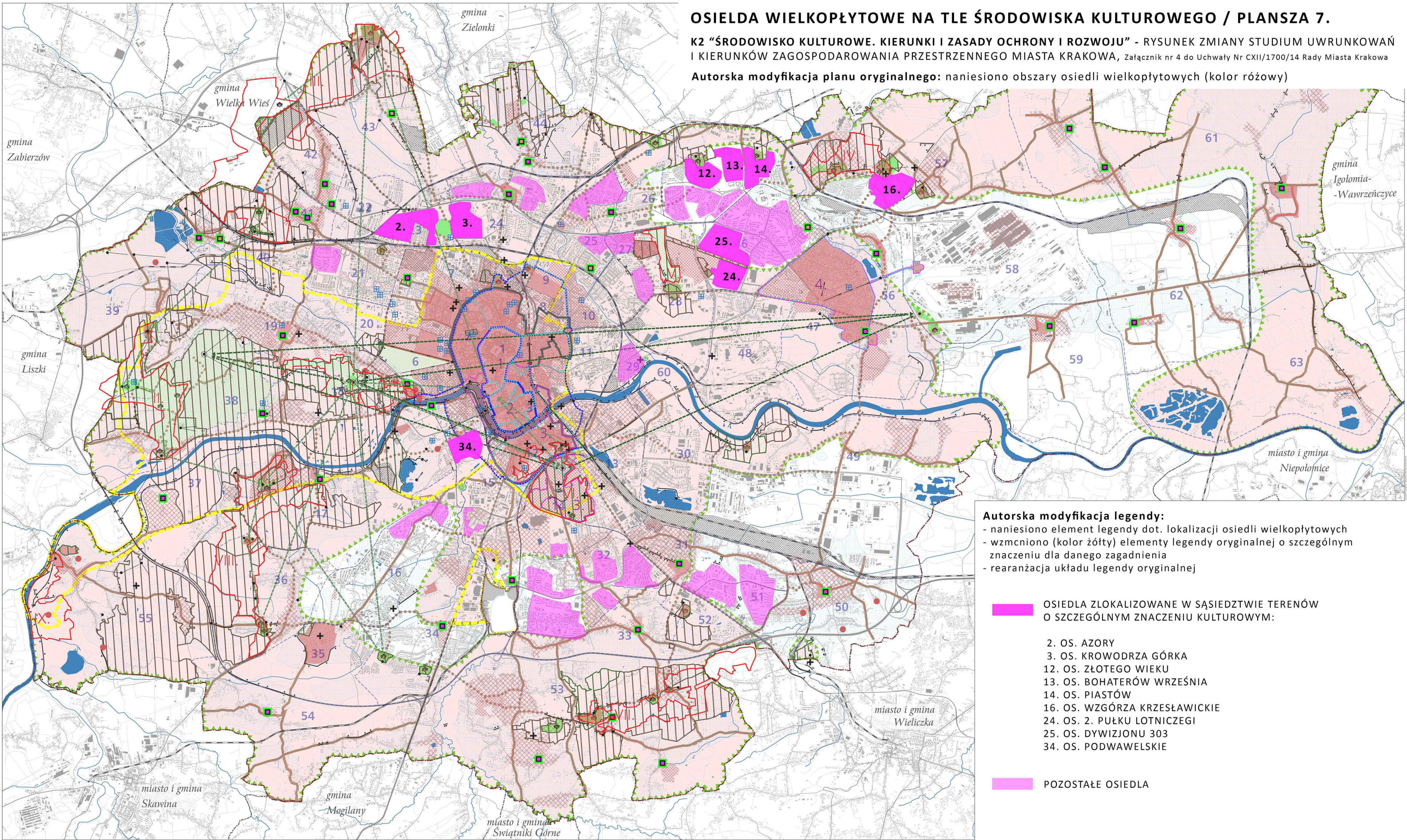
142 Motak M., *Historia...*, op. cit., s. 4.

143 *Zmiana studium...* (z dn. 16.04.2003), Tom II – *Zasady i kierunki polityki przestrzennej*, s. 76.

OSIEDLA WIELKOPŁYTOWE NA TLE ŚRODOWISKA KULTUROWEGO / PLANSZA 7.

K2 "ŚRODOWISKO KULTUROWE. KIERUNKI I ZASADY OCHRONY I ROZWOJU" - RYSUNEK ZMIANY STUDIUM UWRUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KRAKOWA, Załącznik nr 4 do Uchwały Nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa

Autorska modyfikacja planu oryginalnego: naniesiono obszary osiedli wielkopłytowych (kolor różowy)



Autorska modyfikacja legendy:

- naniesiono element legendy dot. lokalizacji osiedli wielkopłytowych
- wzmocniono (kolor żółty) elementy legendy oryginalnej o szczególnym znaczeniu dla danego zagadnienia
- rearanżacja układu legendy oryginalnej

OSIEDLA ZLOKALIZOWANE W SASIEDZTWIE TERENÓW O SZCZEGÓLNYM ZNACZENIU KULTUROWYM:

- 2. OS. AZORY
- 3. OS. KROWDRZA GÓRKA
- 12. OS. ŻŁOTEGO WIEKU
- 13. OS. BOHATERÓW WRZEŚNIA
- 14. OS. PIASTÓW
- 16. OS. WZGÓRZA KRZESŁAWICKIE
- 24. OS. 2. PUŁKU LOTNICZEJ
- 25. OS. DWIZJONU 303
- 34. OS. PODWAWELSKIE

POZOSTAŁE OSIEDLA

KIERUNKI OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA

	granica obszaru wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO		historyczny układ drożny
	granica pomnika historii "Kraków-Historyczny Zespół Miasta"		układ dróg Twierdzy Kraków
STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ			
STREFA BUFOROWA OBSZARU WPISANEGO NA LISTĘ UNESCO			
	granica strefy buforowej obszaru wpisanego na listę UNESCO	STREFA OCHRONY SYLWETY MIASTA	
STREFA OCHRONY WARTOŚCI KULTUROWYCH			
	dominacji		na obszarach zieleni
	rewaloryzacji		
	integracji		

STREFA OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU	
	granica strefy ochrony i kształtowania krajobrazu
	obszary ochrony krajobrazu warownego - A
	obszary ochrony krajobrazu warownego - B
	punkty widokowe
	ciągi i osie widokowe
	powiązania widokowe pomiędzy kopcami krakowskimi
	powiązania widokowe pomiędzy obiektami fortecznymi

STREFA NADZORU ARCHEOLOGICZNEGO	
	granica strefy nadzoru archeologicznego
	stanowiska archeologiczne (poza obszarem pomnika historii)
	dobra kultury współczesnej
	miejsca pamięci narodowej

PARKI KULTUROWE	
	1. istniejące
	2. Stare Miasto proponowane
	3. Kazimierz - Stradom z Bulwarami Wisły
	4. Stare Podgórze z Krzemionkami
	4. Stara Nowa Hula
	IV. wg planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Małopolskiego
	I. Wzgórze Św. Bronisławy
	II. Skała
	III. Mydlonki - Tonie
	IV. Fort Dłubnia
	V. Lotnisko
	VI. Krzemionki podgórskie
	VII. Bąsiński-Kotłowski
	VIII. Skotniki-Bożów
	IX. Tynieć

ELEMENTY INFORMACYJNE NIE STANOWIĄCE USTALEŃ ZMIANY STUDIUM

	granica zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa		fortyfikacje i zielen Twierdzy Kraków
	granica miasta Krakowa		zespoły rezydencjonalno - parkowe - rejestr zabytków
	granice gmin sąsiednich		zespoły rezydencjonalno - parkowe - ewidencja zabytków
	16 granice i numery jednostek urbanistycznych		obszary urbanistyczne objęte wpisem do rejestru zabytków
	istniejące budynki		
	istniejący układ drogowy - osie ulic		
	istniejące linie kolejowe		
	Wisła, ważniejsze cieki i zbiorniki wodne		
	tereny zamknięte		



BIBLIOTEKA CYFROWA POLITECHNIKI KRAKOWSKIEJ



ROZDZIAŁ 4.

Podejście do rewitalizacji wybranych osiedli krakowskich pod kątem kreowania komplementarności przestrzeni publicznych, budowania ich ciągłości w skali miasta oraz kształtowania jego krawędzi

„Działania dotyczące rozwoju mieszkalnictwa powinny zmierzać do tworzenia warunków dla nowego budownictwa mieszkaniowego, jak i do poprawy stanu istniejących zasobów mieszkaniowych, powstałych w różnych okresach, ze szczególnym uwzględnieniem osiedli wykonanych „z wielkiej płyty”¹.

Fragment jednego z celów operacyjnych wskazanych w Strategii Rozwoju Krakowa

„Powinno istnieć ogólne zobowiązanie do zapewnienia, że nieużytki miejskie (*brownfields*) są wykorzystywane przed terenami zielonymi, lecz nie może odbywać się to kosztem sieci przestrzeni otwartych. Tereny zielone w mieście oraz obrzeża miasta powinny być traktowane z należytą wrażliwością”².

Nowa Karta Ateńska

Osiedla wielkopłytowe w Krakowie są ważnym elementem tożsamości miasta, bowiem obszarowo stanowią znacząco jego część. Wykorzystanie potencjału osiedli w postaci przestrzeni otwartych to szansa zarówno na poprawę jakości środowiska mieszkaniowego, jakie tworzą, jak i wzbogacenie różnorodności oraz wzmocnienie ciągłości systemu przestrzeni publicznych miasta. Kluczowa jest ochrona tych terenów, szczególnie w obliczu obecnej tendencji, jaką jest ich zanikanie poprzez chaotyczne dogęszczanie. Dlatego cytowany punkt Karty Ateńskiej staje się wyjątkowo aktualny i istotny.

¹ *Strategia Rozwoju Krakowa*, załącznik do uchwały nr LXXV/742/05 Rady Miasta Krakowa z dn. 13.04.2005 r., Kraków 2005, s. 31.

² Punkt 2.9 *Nowej Karty Ateńskiej*, 1998.

4.1. Charakterystyka wybranych osiedli krakowskich w kontekście potencjalnych działań rewitalizacyjnych

4.1.1. Założenia i kryteria doboru materiału badawczego

Materiałem badawczym w niniejszym rozdziale są wybrane krakowskie osiedla mieszkaniowe. Przyjęto dwa główne założenia określające rodzaj osiedli, które są przedmiotem zainteresowania, a następnie uszczegółowiono kryteria wyboru, wyznaczając 6 osiedli do dalszych analiz.

Pierwszym ze wspomnianych założeń, które zawęża pole badawcze, jest technologia, w której osiedla zostały wykonane. Praca dotyczy obiektów mieszkaniowych wykonanych w uprzemysłowionej technologii wielkopłytovej. Należy przy tym zaznaczyć, że technologia sama w sobie nie jest przedmiotem badań. Jest istotna z punktu widzenia możliwości dokonywania zmian formy architektonicznej budynków oraz jest elementem, który silnie zdefiniował formę i charakter osiedli w skali urbanistycznej³.

Drugim założeniem jest okres, w którym osiedla te powstawały. W pracy przyjęto przedział czasowy 1960–1989⁴. Związany jest on z ustrojem politycznym – okresem PRL-u, który miał istotny wpływ na formowanie się osiedli mieszkaniowych, a także z rozpoczęciem budowania obiektów w technologiach uprzemysłowionych.

Przyjmując wymienione wyżej podstawowe założenia, określono następnie kryteria wyboru osiedli, które stały się przedmiotem bardziej szczegółowej analizy. Przyjęte kryteria to:

- lokalizacja w stosunku do centrum i granic miasta (odległość),
- cechy charakterystyczne wynikające z uwarunkowań przestrzenno-funkcjonalnych,
- układ urbanistyczny.

3 Niektóre analizowane osiedla wybudowane są częściowo w technologii wielkoblokowej. Nie ma to jednak większego znaczenia dla podejmowanych w pracy zagadnień.

4 Górna granica przedziału czasowego określona jako rok 1989 jest datą umowną. Jest to moment przełomowy w historii kraju, związany ze zmianą ustroju, co z kolei przełożyło się na zmiany funkcjonowania osiedli. Założono wszakże, by materiał badawczy stanowiły także osiedla, których budowa zakończyła się rok po tym okresie. Zmiany ustroju wymagały bowiem czasu, by ich wpływ był widoczny w funkcjonowaniu osiedli.

Osiedla do analizy dobrano tak, by stanowiły materiał badawczy wyraziście ilustrujący różnorodne problemy określone tymi kryteriami. Wybranych zostało 6 osiedli:

- osiedle Podwawelskie,
- osiedle Krowodrza Górka,
- osiedle 2. Pułku Lotniczego,
- osiedle Dywizjonu 303,
- osiedle Bohaterów Września,
- osiedle Piastów.

Analizę wybranych według powyższych kryteriów osiedli krakowskich dokonano pod kątem konkretnych problemów dotyczących aspektów przestrzenno-programowych i funkcjonalnych. Następnie wskazano korzystne kierunki działań rewitalizacyjnych, wykorzystując wnioski z doświadczeń niemieckich.

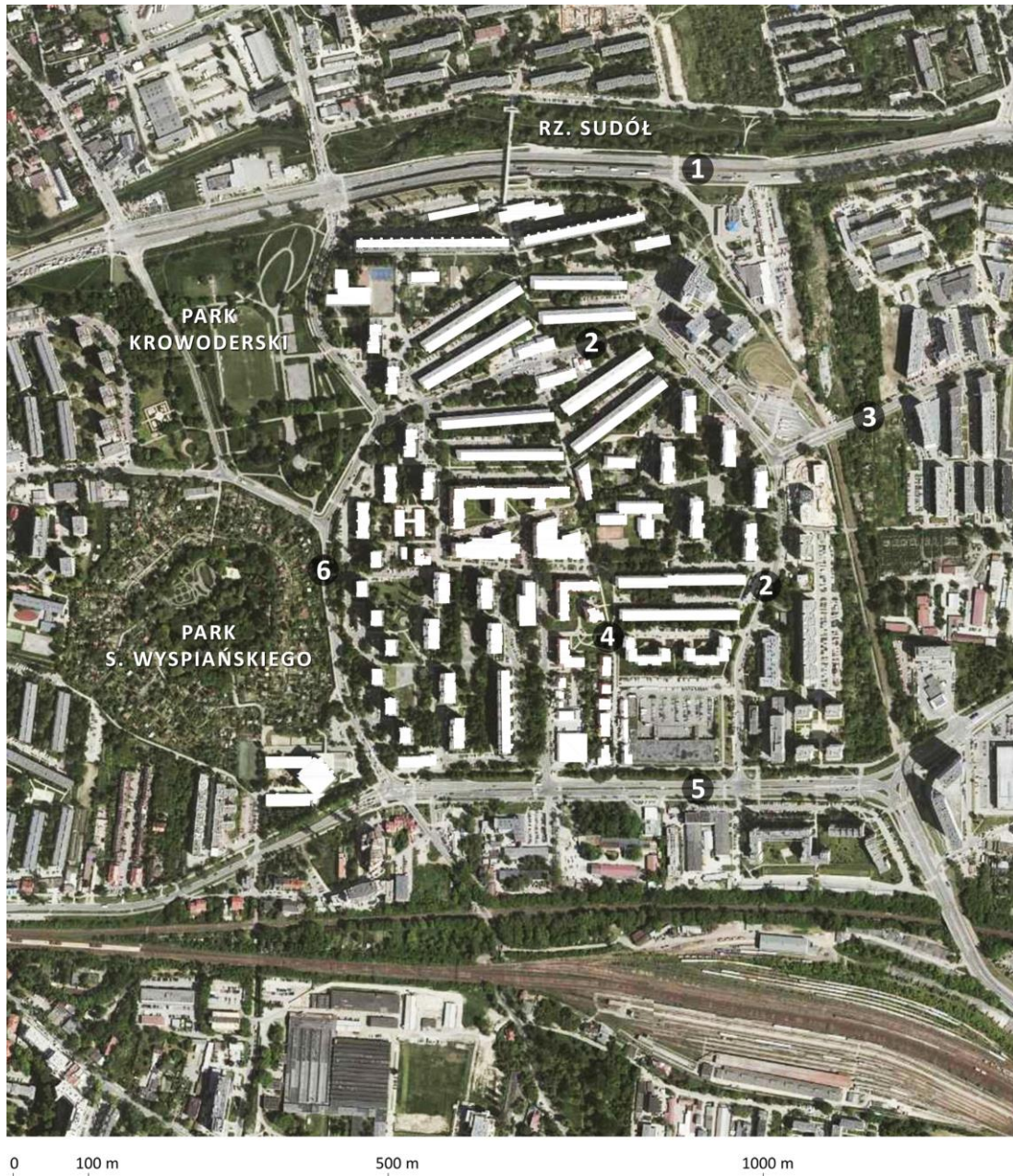
Rozdział ten rozpatruje wybrane osiedla wielkopłytowe z dwóch perspektyw: perspektywy problemów osiedli oraz perspektywy miasta. Przedstawienie problemów na zasadzie sprzężenia zwrotnego: miasto ↔ osiedle ma na celu udowodnienie tezy pracy, która odnosi się do zależności przestrzennych między osiedlem i miastem.



Ryc. 4.1. Mapa ilustrująca lokalizację osiedli wielkopłytowych w Krakowie (kolor jasnofioletowy) oraz osiedla wybrane – stanowiące materiał badawczy niniejszego rozdziału (kolor ciemnofioletowy): 1 – os. Krowodrza Górka, 2 – os. Podwawelskie, 3 – os. Dywizjonu 303, 4 – os. 2. Pułku Lotniczego, 5 – os. Bohaterów Września, 6 – os. Piastów.

4.1.2. Osiedle Krowdrza Górka

Dzielnica / IV Prądnik Biały
 Liczba mieszkańców / 12 470
 Okres powstania / 1968–1976
 System technologii / WUFT (wielkopłytowy), ŻERAN (wielkoblokowy)
 Liczba kondygnacji; typ zabudowy / 5, 11 kondygnacji – klatkowce,
 11 kondygnacji – punktowce
 Odległość od centrum miasta / ok. 3,5 km
 Rodzaj obsługi komunikacji masowej / tramwaj, autobus



Ryc. 4.2. Ortofotomapa przedstawiająca osiedle Krowdrza Górka; źródło: <www.google.pl/maps>
 Legenda: 1. ul. Opolska, 2. ul. Krowoderskich Zuchów, 3. ul. gen. Fieldorfa-Nila, 4. ul. Rusznikarska-Deptak, 5. ul. J. Wybickiego, 6. ul. W. Łokietka.

Lokalizacja i relacje przestrzenne z otoczeniem

Osiedle Krowodrza Górka zlokalizowane jest w północnym pasmie zabudowy Krakowa, w bezpośrednim sąsiedztwie administracyjnej strefy śródmiejskiej. Jednocześnie znajduje się w niedalekiej odległości od wartościowych terenów przyrodniczych Wyżyny Krakowsko-Częstochowskiej (m.in. obszar Tonie-Łąki), nazywanych zielnymi płucami Krakowa, głównie dlatego, że są jednym z korytarzy przewietrzania miasta. Dalej prowadzą one w głąb terenów Jury Krakowsko-Częstochowskiej, z których część należy do Parku Krajobrazowego. Relatywnie niedaleka odległość osiedla zarówno do centrum miasta, jak i terenów zielonych, stanowi o specyfice tego miejsca.

Po zachodniej stronie osiedla znajdują się: park Krowoderski z otwartymi terenami sportowymi i rekreacyjnymi oraz park Stanisława Wyspiańskiego wraz z ogródkami działkowymi. Park ten ma historyczne znaczenie z uwagi na to, iż powstał w miejscu dawnego, obecnie już nieistniejącego, fortu austriackiego. Poprzez te zasoby zieleni osiedle Krowodrza sąsiaduje z osiedlem Azory.

W sąsiedztwie osiedla Krowodrza Górka od strony wschodniej znajduje się zabudowa głównie mieszkaniowa, powstała po roku 1989. Tutaj zlokalizowana jest też pętla autobusowa oraz tramwajowa z szybkim tramwajem stanowiącym dogodną komunikację z centrum miasta. Na północ od pętli, przy ulicy Krowoderskich Zuchów, rozpoczyna się Szlak Orlich Gniazd, który dalej prowadzi w głąb Jury Krakowsko-Częstochowskiej.

Od północnej strony osiedle ogranicza dwujezdniowa ulica Opolska. Wzdłuż niej, po przeciwnej stronie, znajduje się ciek wodny – Sudół, będący częścią planowanego Parku Rzecznego Prądnika z dopływami i terenami chronionymi. Stanowi on południową krawędź osiedla mieszkaniowego Prądnik Biały Zachód.

Od strony południowej osiedle Krowodrza ograniczone jest kolejno: dwujezdniową ulicą J. Wybickiego, pasem zabudowy, a następnie torami kolejowymi. Na południowy zachód od osiedla zlokalizowany jest przystanek kolei miejskiej.

Zabudowa i układ urbanistyczny – kompozycja pierwotna

Zabudowę mieszkaniową osiedla stanowią podłużne klatkowce oraz punktowce. Obiekty w układzie klatkowym najczęściej tworzą układ liniowy, przy czym nie wszystkie są w stosunku do siebie ułożone równolegle. Wytwarzają tzw. wnętrza heliotropowe, mające na celu uzyskanie optymalnego nasłonecznienia. W przeważającej części ich wysokość sięga 5 kondygnacji. Występują także 11-piętrowe klatkowce, z których najbardziej charakterystyczne są dwa podłużne obiekty biegnące wzdłuż ulicy Opolskiej. Ich znaczne gabaryty sprawiają, że są elementami dominującymi w przestrzeni osiedla, a także stanowią jego silną krawędź. Ponadto 11- i 12-kondygnacyjne punktowce tworzą układy gniazdowe lub rozmieszczone są wzdłuż krawędzi osiedla.

Kompozycja osiedla oparta jest na głównej osi urbanistycznej o kierunku nieco odchylonym od osi pn.-pd. W formie deptaku przebiega przez całe osiedle, od północy rozpoczynając się od ulicy

Opolskiej, na południu zaś przechodząc w ul. Rusznikarską-Deptak, po czym dochodzi do ul. Józefa Wybickiego. Zgodnie z założeniem projektowym jest ona nakierowana na Rynek Główny i Kościół Mariacki. Prostopadle do niej biegną dwie kolejne osie. Jedną z nich stanowi fragment ulicy Krowoderskich Zuchów, zaś drugą, widoczną na rzucie osiedla, lecz mniej czytelną w przestrzeni, przedłużenie ulicy Generała Augusta Fieldorfa-Nila.

Dogęszczanie nową zabudową – jako elementy modyfikujące pierwotną kompozycję osiedla oraz generujące jego przestrzenno-funkcjonalne problemy⁵

Dogęszczenia miały miejsce głównie w środkowej i południowej części osiedla oraz, w mniejszym stopniu, w zachodniej. Stanowią je przeważnie obiekty mieszkalne, niektóre z usługami w parterach, niektóre ogrodzone.



W centralnej części osiedla nowa zabudowa powstała w miejscu dawnych ogródków działkowych, anektując przestrzeń zieloną. Złamała także pierwotną ideę projektową, która polegała na lokalizacji w centralnym obszarze osiedla głównie obiektów oświatowych i publicznych zatopionych w zieleni. Obecnie przestrzeń ta zajęta jest przez zabudowę mieszkaniową, częściowo z usługami w parterach, oraz zdominowana przez parkingi. Układ budynków dostosowany jest do przebiegającej tam osi kompozycyjnej, jednak nie stwarza dogodnych warunków dla pieszych. Wąski chodnik wraz z zaparkowanymi samochodami tworzy ciąg pieszy, który umożliwia przemieszczanie się, nie zachęcając do zatrzymania się.



Intensywne dogęszczenia miały miejsce również w południowej części osiedla. Układ zabudowy w większości wydaje się pozostawać w neutralnej relacji do obiektów istniejących. Jednak aranżacje parterów oraz przestrzeni między obiektami, a przede wszystkim ogrodzenia, sprawiają, że nie stanowią one pozytywnego dopełnienia, momentami wręcz uniemożliwiają swobodne przejście. W tej części osiedla, przy jego południowej krawędzi, znajduje się także teren po dawnym domu handlowym, który uległ spaleni. Obecnie przestrzeń ta jest w całości ogrodzona i częściowo zagospodarowana na cele parkingu.



Po zachodniej stronie osiedla nowo powstała zabudowa powieliła układ zlokalizowanych tam punktowców i znajduje się na przestrzeni oryginalnie zaprojektowanej jako zielone tereny przyszkolne.

⁵ Na miniaturach planów osiedla kolorem zaznaczono omawiane w danym akapicie obszary podlegające dogęszczeniu.



- obiekty powstałe w ramach budowy osiedla
- "dogęszczenia" - obiekty powstałe po roku 1989
- obiekty powstałe przed budową osiedla
- garaże i obiekty techniczne / bez uwzględnienia okresu powstania
- ogrodzenia obiektów publicznych (szkoły, przedszkola, żłobki etc.) i prywatnych, ogródków działkowych, boisk, placów zabaw etc.
- inne ogrodzenia:
 1. zabudowy wielorodzinnej
 2. obiektów usługowych
 3. obiektów mieszkalno-usługowych
 4. parkingu/grazy
 5. wzdłuż torowiska tramwajowego
 6. ekrany akustyczne

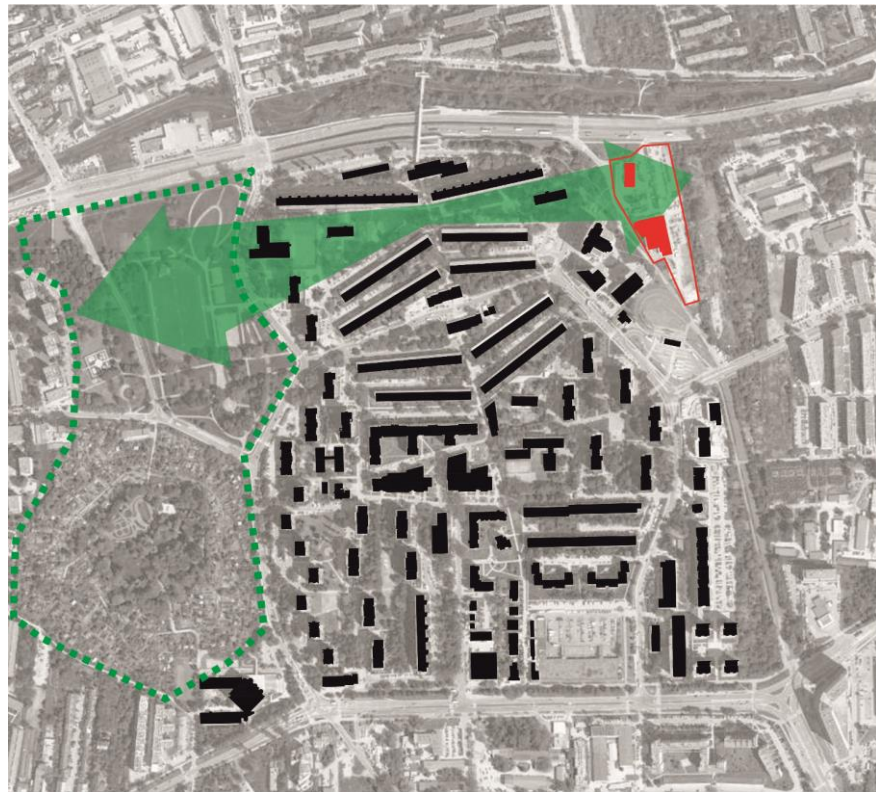
Ryc. 4.3. Mapa przedstawiająca zmiany w strukturze zabudowy osiedla oraz grodzenia terenów na tle relacji z otoczeniem.



Dogęszczenia bezpośrednio poza osiedlem, lecz nie pozostające bez wpływu na jego funkcjonowanie, miały miejsce także po wschodniej stronie osiedla. Pas zieleni opasujący osiedle po tej stronie został w dużym stopniu zabudowany. W części południowej są to obiekty mieszkaniowe w całości ogrodzone, tworząc zamknięte enklawy.



W partii północnej, na przedłużeniu osi ulicy Krowoderskich Zuchów oraz obok pętli tramwajowej, powstała wielokondygnacyjna punktowa zabudowa z usługami w parterze. Przestrzeń przed budynkami zdominowana jest przez parkingi. Nieco dalej na zachód obecnie znajdują się stacja benzynowa oraz salon samochodowy z towarzyszącym mu rozległym parkingiem. Uniemożliwiły one utworzenie powiązania zielonego wnętrza osiedla z pasem zieleni poza osiedlem.



Ryc. 4.4. Zabudowa (stacja benzynowa i salon samochodowy) wraz z parkingiem (zaznaczone kolorem czerwonym), które uniemożliwiły powiązanie zielonych terenów wewnątrzosiedlowych z pasem zieleni poza osiedlem; opracowanie własne na podstawie ortofotomapy (<www.google.pl/maps>).

Dogęszczenia nową zabudową mające miejsce na osiedlu Krowodrza nie zburzyły głównej jego kompozycji. Oparta na prostopadłych osiach zachowała swój układ, jednak miejscami nie jest ona czytelna w odbiorze. Ponadto charakter obiektów oraz grodzenia sprawiają, że nie oddziałują one pozytywnie na przestrzeń, szczególnie w miejscach o szczególnym znaczeniu, jaką jest przestrzeń publiczna wzdłuż głównych osi kompozycyjnych.



Ryc. 4.5, ryc. 4.6. Wąskie przejście między ogrodzeniami wzdłuż głównej osi kompozycyjnej osiedla i przestrzeni publicznej – Rusznikarska Deptak (po lewej). Przestrzeń publiczna stanowiąca jedno z głównych powiązań wewnątrz osiedla nie sprzyja poruszaniu się pieszo (wąski chodnik, grodzienia, zaparkowane samochody) (po prawej) (fot. E. Szczerek).



Ryc. 4.7, ryc. 4.8. Północna krawędź osiedla, zdefiniowana przez dwa podłużne klatkowce oraz towarzysząca im przestrzeń publiczna zdominowana przez samochody (po lewej) i kładka na przedłużeniu głównej osi osiedla (po prawej) (fot. E. Szczerek).



Ryc. 4.9, ryc. 4.10. Heliotropowe wnętrze jako cecha charakterystyczna osiedla (po lewej); przestrzeń publiczna w formie deptaku stanowiąca czytelną oś kompozycyjną osiedla (po prawej) (fot. E. Szczerek).

Potencjał osiedla w kontekście ciągłości i komplementarności przestrzeni publicznej

Głównym atutem osiedla jest bezpośrednie sąsiedztwo z dwoma założeniami parkowymi: parkiem Krowoderskich Zuchów oraz parkiem Wyspiańskiego, a także ciekim wodnym Sudół, będącym częścią planowanego parku rzeczno. Szczególnym walorem osiedla jest relatywnie bliska odległość do centrum miasta, jak i lokalizacja tuż przy terenach zielonych ciągnących się poza miasto w głąb Jury Krakowsko-Częstochowskiej, do której wprowadzeniem jest rozpoczynający się i przebiegający przez osiedle pieszy Szlak Orlich Gniazd.

W przypadku parku Wyspiańskiego, oprócz walorów przyrodniczych posiada on także walory historyczno-kulturowe związane z dawną lokalizacją fortu nr 9 „Krowodrza”. Obok licznych dawnych dróg fortecznych znajdujących się w sąsiedztwie osiedla był to jeden z elementów systemu obronnego miasta.

Wartością osiedla jest także zieleń osiedlowa, szczególnie w miejscach, w których odległość między obiektami jest zwiększona i gdzie wytwarzają się lokalne przestrzenie publiczne. Zlokalizowane tutaj usługi i placówki publiczne dodatkowo wzmacniają ten charakter, co ma istotne znaczenie z punktu widzenia kreowania czytelności i hierarchii przestrzeni osiedla.

Potencjałem jest również sam układ urbanistyczny osiedla, z charakterystycznymi wnętrzami heliotropowymi. Jest to jedyny taki układ osiedla w Krakowie i dość nietypowy dla tego typu struktur osiedlowych. Może on stanowić istotny element w kształtowaniu charakteru przestrzeni publicznych oraz tożsamości osiedla. Tym bardziej, że wzmocniony jest układem kompozycyjnym osiedla, którego „kręgosłup” tworzy linearna przestrzeń publiczna w postaci deptaku, zwieńczonego kładką pieszą. Ta również może stać się elementem rozpoznawalnym i charakterystycznym osiedla.

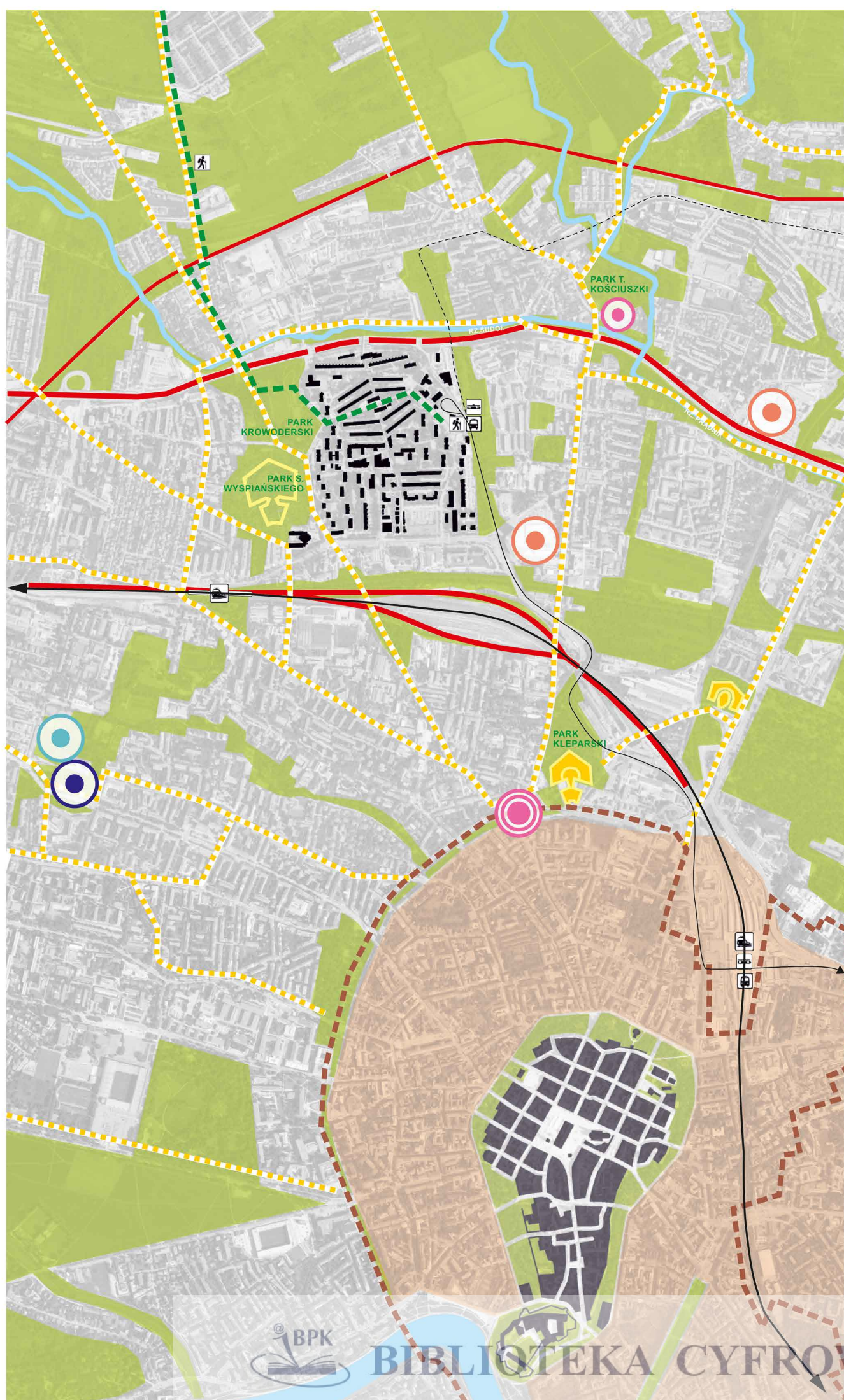
Istotnym dla funkcjonowania osiedla jest również szybki tramwaj łączący je, poprzez centrum (Dworzec Główny) z południową częścią miasta, a także sąsiedztwo z linią szybkiej kolei aglomeracyjnej.



Ryc. 4.11. Tereny zielone towarzyszące osiedlu Krowodrza Górka jako kluczowy potencjał dla dalszego jego rozwoju. Opracowanie własne na podstawie mapy dostępnej na: <www.google.pl/maps>.

PLAN 1.

WAŻNIEJSZE ELEMENTY ISTOTNE DLA BUDOWANIA
CIĄGŁOŚCI I KOMPLEMENTARNOŚCI
PRZESTRZENI PUBLICZNYCH W RELACJI
OSIEDLE /KROWODRZA GÓRKA/ - MIASTO



LEGENDA

- TERENY ZIELONE
- CIEKI I ZBIORNIKI WODNE
- OBSZAR MIEJSKIEGO CENTRUM WOKÓŁ STAREGO MIASTA
- OBIEKTY / MIEJSCA PO OBIEKTACH TWIERDZY KRAKÓW
- UKŁAD DRÓG TWIERDZY KRAKÓW LUB WAŻNIEJSZE SZLAKI HISTORYCZNE
- GRANICA POMNIKA HISTORII „KRAKÓW-HISTORYCZNY ZESPÓŁ MIASTA”
- SZLAK TURYSTYCZNY „SZLAK ORLICH GNIAZD”

WAŻNIEJSZE:

- | OBIEKTY UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ | PRZESTRZENIE PUBLICZNE | FUNKCJA: |
|---------------------------------|------------------------|---------------|
| | | UNIWERSYTECKA |
| | | KULTUROWA |
| | | SPORTOWA |
| | | HANDLOWA |

- LINIA SZYBKIEGO TRAMWAJU ISTNIEJĄCA
- PROJEKTOWANA W RAMACH DZIAŁALNOŚCI ZIKIT
- LINIA SZYBKIEJ KOLEI AGLOMERACYJNEJ Z PRZYSTANKIEM
- PRZYSTANKI KOŃCOWE LUB WĘZŁY TRANSPORTU ZBIOROWEGO
- BARIERA URBANISTYCZNA

4.1.3. Osiedle Podwawelskie

Dzielnica / VII Podgórze

Liczba mieszkańców / 10 000

Okres powstania / 1968–1974

System technologii / WUFT, DOMINO (wielkopłytowy), BSK, W-12 (wielkoblokowy)

Liczba kondygnacji; typ zabudowy / 5 kondygnacji – klatkowce,

11 kondygnacji – punktowce

Odległość od centrum miasta / ok. 2,5 km do Rynku; ok. 1,5 km do Wawelu

Rodzaj obsługi komunikacji masowej / tramwaj, autobus



Ryc. 4.12. Ortofotomapa przedstawiająca osiedle Podwawelskie; źródło: < www.geoportal.gov.pl >.

Legenda: 1. ul. Monte Cassino, 2. ul. Szwedzka, 3. ul. Kapelanka, 4. ul. Słomiana, 5. ul. Komandosów, 6. ul. M. Konopickiej.

Lokalizacja i relacje przestrzenne z otoczeniem

Jest to osiedle położone najbliżej centrum miasta, co stanowi jego szczególną zaletę. Administracyjnie należy do strefy śródmiejskiej i częściowo przynależy do strefy buforowej obszaru wpisanego na listę UNESCO (Stare Miasto). Znajduje się niedaleko wschodniego brzegu Wisły, z Bulwarami wpisanymi do rejestru zabytków⁶.

Pośród wszystkich pozostałych osiedli krakowskich powstających od lat 60. do końca lat 80., jest ono położone najbliżej wzgórza wawelskiego oraz układu urbanistycznego zespołu zabudowy w obrębie tzw. „nowego Kazimierza” z zabytkami takimi jak m.in. kościół św. Michała Archanioła i św. Stanisława Biskupa na Skałce.

Osiedle Podwawelskie od wschodu i zachodu bezpośrednio ograniczone jest ulicami dwujezdniowymi o stosunkowo dużym natężeniu ruchu. Od strony zachodniej sąsiaduje z ulicą Kapelanka. Po wschodniej stronie ulica Marii Konopnickiej stanowi barierę urbanistyczną, oddzielającą osiedle od bulwarów Wisły. Od północnej strony osiedle sąsiaduje z zabudową o charakterze obrzeżnym, należącą do XIX-wiecznego układu urbanistycznego Starych Dębnik. Wprowadzenie w drugiej połowie XX wieku dwujezdniowej ulicy Monte Cassino spowodowało jednak „rozcięcie” tego układu, a ulica ta wciąż stanowi barierę urbanistyczną. Szczególnie cenne dla osiedla wydają się tereny znajdujące się po południowej stronie osiedla – tereny zielone wzdłuż rzeki Wilgi.

Zabudowa i układ urbanistyczny – kompozycja pierwotna

Na zabudowę mieszkaniową osiedla Podwawelskiego składają się 5-piętrowe klatkowce skomponowane w układzie liniowym oraz 11-kondygnacyjne punktowce, usytuowane na obrzeżach osiedla, częściowo tworząc układ gniazdowy.

Układ urbanistyczny osiedla oparty jest na trzech głównych osiach kompozycyjnych. Dwie z nich, niemalże do siebie równoległe i odbiegające nieco od osi pn.-pd., to ulice: Słomiana i Komandosów. Odbywający się na nich ruch samochodowy umożliwia m.in. dojazd do usytuowanych prostopadle do nich obiektów mieszkalnych – klatkowców. Trzecia oś kompozycyjna, o jeszcze większym odchyleniu od kierunku pn.-pd., zlokalizowana jest pomiędzy dwiema pozostałymi osiami i ma charakter zielonego „klina”. Tworzy ją dostępna dla samochodów ulica Szwedzka oraz jej przedłużenie w postaci ciągów pieszych. Oś ta ma istotne znaczenie historyczne, gdyż przebiega w miejscu dawnej drogi fortecznej. W kierunku południowym prowadzi do terenów zielonych przy korycie Wilgi, zaś w kierunku północnym przez stare Dębники do Wisły. Kompozycję osiedla „domykają”, zlokalizowane głównie w jego południowej części oraz nieco po jego wschodniej i zachodniej stronie punktowce.

⁶ *Zmiana studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa*, uchwalonego uchwałą nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dn. 16.04.2003 r., Tom I – Uwarunkowania, Kraków 2014, s. 237 [dalej: *Zmiana studium...* (z dn. 16.04.2003)].

Dogęszczanie nową zabudową – jako elementy modyfikujące pierwotną kompozycję osiedla oraz generujące jego przestrzenno-funkcjonalne problemy



- obiekty powstałe w ramach budowy osiedla
- "dogęszczenia" - obiekty powstałe po roku 1989
- obiekty powstałe przed budową osiedla
- garaże i obiekty techniczne / bez uwzględnienia okresu powstania
- ogrodzenia obiektów publicznych (szkoły, przedszkola, żłobki etc.) i prywatnych, ogródków działkowych, boisk, placów zabaw etc.
- inne ogrodzenia:
 1. zabudowy wielorodzinnej
 2. obiektów sakralnych
 3. teren szkółki
 4. parkingu/grazy
 5. wzdłuż torowiska tramwajowego

Ryc. 4.13. Mapa przedstawiająca zmiany w strukturze zabudowy osiedla oraz grodzenia terenów na tle relacji z otoczeniem.

W przypadku osiedla Podwawelskiego dogęszczenia⁷ do tej pory miały miejsce głównie wokół osiedla, szczególnie przy jego krawędzi północnej i zachodniej.



Zmieniony został w ten sposób charakter przestrzeni między ulicą Dworską a Twardowskiego, która charakteryzowała się rozluźnioną, niską zabudową jednorodziną i pierzeją wśród zieleni. Dogęszczenia, głównie w postaci wielorodzinnych, kilkukondygnacyjnych obiektów, uniemożliwiły stworzenie zielonego korytarza, który, zgodnie z oryginalnym projektem prof. Cęckiewicza, miał stanowić północną krawędź osiedla. Zastrzeżenie budującej relacje nowych obiektów w stosunku do istniejącej zabudowy, szczególnie dotyczy to zabytkowej dawnej rogatki, znajdującej przy ulicy Szwedzkiej.



Przy ulicy Kapelanka powstała zabudowa wielorodzinna z usługami oraz wolnostojące obiekty usługowe z parkingami. Całość, mimo iż zlokalizowana wzdłuż ulicy, tworzy chaotyczny układ, bez spójności architektoniczno-urbanistycznej. Zabudowa wielorodzinna zaczęła także pojawiać się od strony południowo-zachodniej na terenach zielonych towarzyszących osiedlu. Rozmieszczenie obiektów wykazuje brak powiązań przestrzennych oraz przypadkowość form.



Kreuje się także nowy charakter przestrzeni między osiedlem Podwawelskim a ulicą M. Konopnickiej. Oprócz powstających tam obiektów komercyjnych, które wytwarzają nową krawędź wzdłuż ulicy począwszy od Centrum Kongresowego, zlokalizowana została także pętla komunikacji autobusowej.

Problemem osiedla są przestrzenie zawłaszczone przez samochody, zarówno wzdłuż ulic, jak i w formie skupisk garaży o chaotycznym rozmieszczeniu oraz grodzonych parkingów. Parkujące wzdłuż ulicy Szwedzkiej samochody oraz grodzienia obniżają jakość przestrzeni i czytelność układu kompozycyjnego.



Ryc. 4.14, ryc. 4.15. Niska jakość przestrzeni publicznych przy zachodniej krawędzi osiedla, wzdłuż ulicy Kapelanka (po lewej). Nowa zabudowa w sąsiedztwie zabytkowego obiektu rogatki przy ulicy Szwedzkiej; widok w kierunku osiedla (po prawej).

⁷ Na miniaturach planów osiedla kolorem zaznaczono omawiane w danym akapicie obszary podlegające dogęszczeniu.



Ryc. 4.16, ryc. 4.17. Grodzenie nowych obiektów w sąsiedztwie zabudowy wielokopłtowej osiedla, bez odniesienia się do kompozycji urbanistycznej, lecz wynikające ze struktury własności gruntu. Po prawej kolorem czerwonym zaznaczono widoczne na zdjęciu (po lewej) obiekty oraz przebieg ogrodzenia.

Źródło: <obserwatorium.um.krakow.pl/> [dostęp: styczeń 2017] (fot. E. Szczerek).



Ryc. 4.18, ryc. 4.19. Kameralne wnętrza pomiędzy liniowym układem zabudowy klatkowej (po lewej); zieleń jako ważny potencjał osiedla Podwawelskiego – tereny zielone wzdłuż ulicy Szwedzkiej (po prawej) (fot. E. Szczerek).



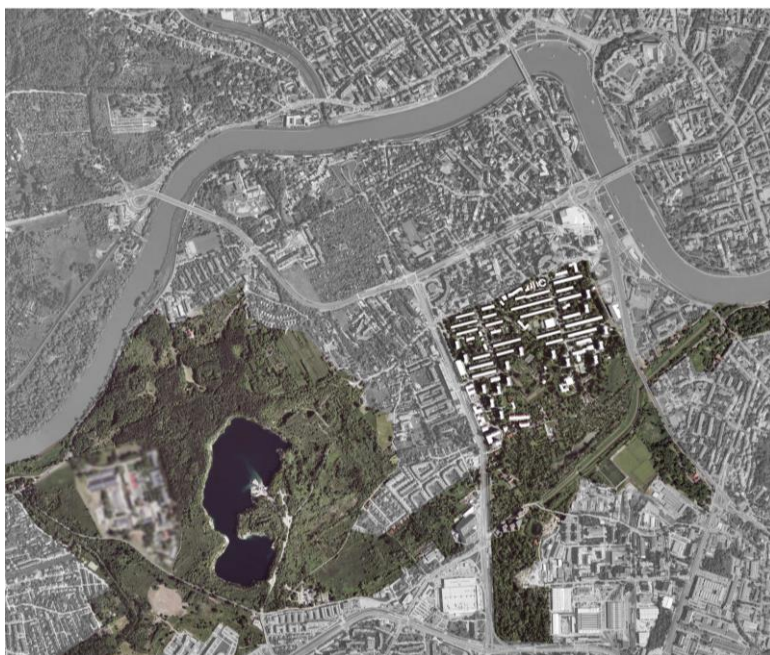
Ryc. 4.20, ryc. 4.21. Kościół Matki Boskiej Fatimskiej stanowiący akcent w kompozycji urbanistycznej (po lewej) oraz znajdujący się tuż obok obszar chaotycznej zabudowy garażowej. Widoczny na zdjęciu ciąg jest przedłużeniem ulicy Szwedzkiej – ciągiem zielonym prowadzącym do rzeki Wilgi (po prawej) (fot. E. Szczerek).

Potencjał osiedla w kontekście ciągłości i komplementarności przestrzeni publicznej

W przypadku osiedla Podwawelskiego jego lokalizacja z jednej strony – blisko strefy śródmiejskiej, a z drugiej – blisko rozległych zielonych terenów rekreacyjnych, stanowi jeden z głównych potencjałów. Szczególną rolę w dalszym rozwoju osiedla i jego funkcjonowaniu mogą odegrać tereny wzdłuż ciek wodnego Wilgi planowane jako park rzeczny oraz obszar Kanału Ulgi. Należy tutaj ponownie odnieść się do realizowanych obecnie planów miasta w stosunku do tych terenów. Koncepcja Kanału Ulgi najprawdopodobniej nie zostanie w najbliższym czasie zrealizowana, lecz utworzenie parku rzeczno jest realne. Oznacza to zwiększenie potencjału w skali osiedla i miasta. Obecnie tereny te są zaniedbane.

Lokalizacja osiedla Podwawelskiego ma także szczególne znaczenie w kontekście znajdujących się tam historycznych szlaków. Są to zarówno ważniejsze powiązania dawnej struktury urbanistycznej, jak i drogi forteczone związane z twierdzą Kraków, z której największe znaczenie ma przebiegająca centralnie przez osiedle, w miejscu ulicy Szwedzkiej. Znajdujący się przy niej kościół Matki Boskiej Fatimskiej mieści się w miejscu nieistniejącego już dawnego Punktu Oporu ST III.

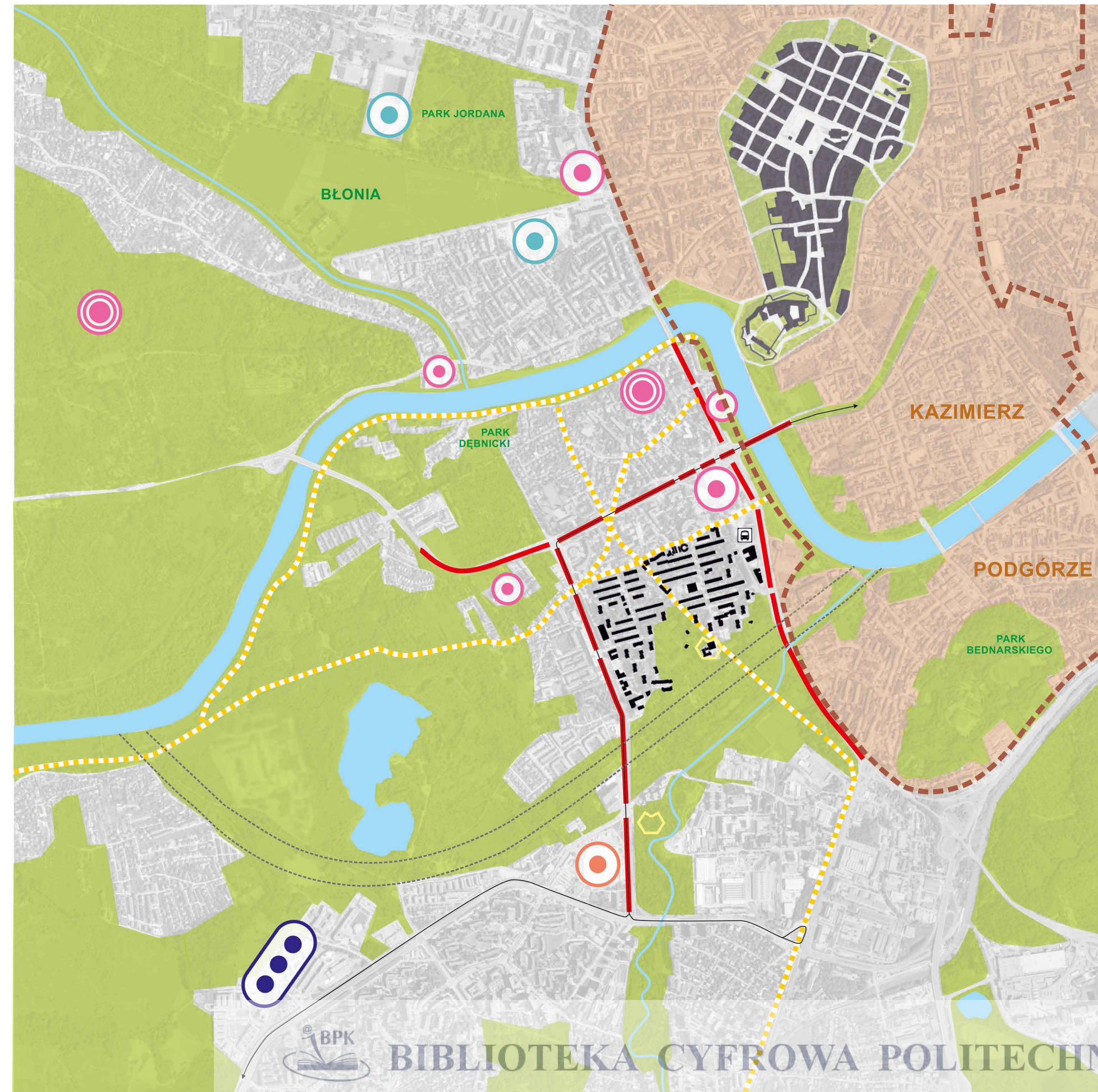
Istotny jest także wciąż czytelny układ kompozycyjny osiedla, który daje szansę na wytworzenie gradacji przestrzeni, począwszy od przestrzeni publicznych o różnym zasięgu oddziaływania, po przestrzenie społeczne. Zaletą osiedla jest także duża ilość znajdującej się tu zieleni, w szczególności zielony korytarz wzdłuż ulicy Szwedzkiej i jego przedłużenia.



Ryc. 4.22. Tereny zielone wzdłuż rzeki Wilgi jako potencjał utworzenia parku linearnego łączącego osiedle z Zakrzówkiem. Opracowanie własne na podstawie mapy dostępnej na: <www.google.pl/maps>.

PLAN 2.

WAŻNIEJSZE ELEMENTY ISTOTNE DLA BUDOWANIA
CIĄGŁOŚCI I KOMPLEMENTARNOŚCI
PRZESTRZENI PUBLICZNYCH W RELACJI
OSIEDLE /PODWAWELSKIE/ - MIASTO



LEGENDA

- TERENY ZIELONE
- CIEKI I ZBIORNIKI WODNE
- OBZAR MIEJSKIEGO CENTRUM WOKÓŁ STAREGO MIASTA
- MIEJSCE PO OBIEKTACH TWIERDZY KRAKÓW
- UKŁAD DRÓG TWIERDZY KRAKÓW LUB WAŻNIEJSZE SZLAKI HISTORYCZNE
- GRANICA POMNIKA HISTORII „KRAKÓW-HISTORYCZNY ZESPÓŁ MIASTA”
- MIEJSCE PRZEBIEGU PLANOWANEGO „KANAŁU ULGI”

WAŻNIEJSZE:

- | | | |
|---------------------------------|------------------------|----------|
| OBIEKTY UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ | PRZESTRZENIE PUBLICZNE | FUNKCJA: |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

ZESPOŁY OBIEKTÓW



- LINIA TRAMWAJU
- PĘTLA AUTOBUSOWA
- BARIERA URBANISTYCZNA

4.1.4. Osiedle 2. Pułku Lotniczego oraz osiedle Dywizjonu 303 (osiedla czyżyńskie)

	2. Pułku Lotniczego	Dywizjonu 303
Dzielnica /	Dzielnica XIV Czyżyny	Dzielnica XIV Czyżyny
Liczba mieszkańców /	4300	7400
Okres powstania osiedla /	1978–1990	1978–1988
System technologii /	WK 70, WUFT, DOMINO, SBM (wielkopłytowe), ŻERAŃ (wielkoblokowe)	
Liczba kondygnacji;	4 i 5 kondygn. – klatkowce	5 kondygn. – klatkowce
Typ zabudowy /	8–11 kondygn. – klatkowce, punktowce 16 kondygn. – punktowce	11 kondygn. – klatkowce, punktowce
Odległość od centrum miasta /	ok. 7 km	ok. 7 km
Rodzaj obsługi komunikacji masowej /	tramwaj, autobus	tramwaj, autobus



Ryc. 4.23. Ortofotomapa przedstawiająca osiedle Podwawelskie; źródło: <www.google.pl/maps>.

Legenda: 1. ul. gen. W. Andersa, 2. ul. I. Stella-Sawickiego, 3. ul. M. Dąbrowskiej, 4. ul. M. Medweckiego, 5. al. Jana Pawła II.

* Zabudowa obejmuje także osiedle Kościuszkowskie, które stanowi integralną część analizowanego założenia.

Lokalizacja i relacje przestrzenne z otoczeniem

Osiedle 2. Pułku Lotniczego oraz osiedle Dywizjonu 303 zlokalizowane są w XIV Dzielnicy Czyżyny, w odległości ok. 7 km od centrum miasta. Znajdują się we wschodniej części Krakowa i przynależą do północnego pasma jego zabudowy. Ich geneza, podobnie jak wielu innych osiedli zlokalizowanych w tej części miasta, związana jest rozbudową Nowej Huty.

Obydwa osiedla sąsiadują ze sobą i zlokalizowane są po obu stronach pasa startowego dawnego lotniska na Czyżynach⁸, który jest wpisany jako obszar chroniony, ze szczególnym uwzględnieniem wybranych fragmentów nawierzchni⁹. Bliskie relacje przestrzenne tych osiedli, a także bariery urbanistyczne definiujące ich obszar sprawiają, że osiedla te stanowią niemalże jedną całość, dlatego w aspekcie rozważań na temat kreowania nowej jakości przestrzeni publicznych będą rozpatrywane razem.

Osiedle 2. Pułku Lotniczego ograniczone jest od południa aleją Jana Pawła II, od zachodu ulicą Izydora Stella-Sawickiego, zaś od wschodu – Marii Dąbrowskiej. Będące ciągami komunikacyjnymi przeznaczonymi do szybkiego ruchu oddzielają osiedle od terenów znajdujących się po ich przeciwległej stronie. Ponadto przez osiedle przebiega dwujezdniowa ulica Mieczysława Medweckiego dzieląca go przestrzennie na dwie części. Osiedle 2. Pułku od północy graniczy z dawnym pas startowym, a następnie osiedlem wielkopłytowym Dywizjonu 303.

Osiedle Dywizjonu 303, podobnie jak osiedle 2. Pułku Lotniczego, ograniczone jest tymi samymi ulicami od wschodu i zachodu, od północy granicę stanowi ciąg komunikacyjny – aleja Generała Władysława Andersa. Przy jego skrzyżowaniu z ulicą Marii Dąbrowskiej zlokalizowane jest niewielkie osiedle, także wielkopłytowe – osiedle Kościuszkowskie, należące do Dzielnicy XVI Bieńczyce, która bezpośrednio sąsiaduje z osiedlem Dywizjonu 303.

Na północ i wschód od osiedli znajdują się obszary zdominowane przez zabudowę powstającą od lat 60. ubiegłego wieku. Na zachód od osiedla rozciągają się zarówno tereny zabudowane, jak i tereny zielone, m.in.: park Lotników, park Tysiąclecia i Ogród Doświadczeń. Ponadto znajdują się tam także m.in.: Muzeum Lotnictwa Polskiego, Krakowski Park Technologiczny, a także kampusy dwóch krakowskich uczelni: Politechniki Krakowskiej i Akademii Wychowania Fizycznego.

⁸ Lotnisko w Czyżynach powstało w roku 1912 i sukcesywnie rozbudowywane stało się przed II wojną światową drugim co do wielkości lotniskiem w Polsce. Wraz z budową kombinatu metalurgicznego i osiedli mieszkaniowych ograniczono działanie lotniska, aż wreszcie w 1963 r. zdecydowano o jego zamknięciu. Vide:

<<http://www.muzeumlotnictwa.pl/index.php/muzeum/historia>> [dostęp: styczeń 2016].

⁹ *Studium Zagospodarowania Przestrzennego* rekomenduje utworzenie Parku Kulturowego „Lotnisko”, będącego formą ochrony krajobrazu (warownego Twierdzy Kraków) i dziedzictwa kulturowego. Vide: *Zmiana studium...* (z dn. 16.04.2003), *Tom II – Zasady i kierunki polityki przestrzennej*, s. 64. Ponadto, część lotniska została wpisana do rejestru zabytków. Według obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego sam teren pasa startowego opisany jest jako obszar chroniony, ze szczególnym uwzględnieniem wybranych fragmentów nawierzchni. Vide: <http://www.bip.krakow.pl/?dok_id=57145> [dostęp: sierpień 2016].

Zabudowa i układ urbanistyczny – kompozycja pierwotna

Lokalizacja osiedla Dywizjonu 303 po północnej stronie, zaś 2. Pułku Lotniczego po południowej stronie wspomnianego pasa startowego sprawia, że stanowi on główny i charakterystyczny element obu założeń osiedlowych, rozpatrywanych razem. Jego podłużny kształt kompozycyjnie zaakcentowany jest centralnie zlokalizowanym przy nim kościołem św. Brata Alberta, autorstwa prof. W. Cęckiewicza.

Zabudowa mieszkaniowa osiedla Dywizjonu 303 zakomponowana została wokół centralnie położonego parku gen. S. Skalskiego oraz znajdujących się na południe od niego obiektów o funkcji usługowej, administracyjnej i publicznej, tj. szkoły, przedszkola, przychodni. Od wewnętrznej strony tego układu znajdują się klatkowce, o przeważającym układzie meandrowym po zachodniej stronie oraz układzie liniowo-grzebieniowym po wschodniej. Ich wysokość jest zróżnicowana w obrębie od 5 do 11 kondygnacji (przeważa zabudowa wysoka). Obiekty te otoczone są przez 23 punktowce o wysokości 11 kondygnacji, które po stronie wschodniej formują się w wyraźny układ gniazdowy.

Osiedle 2. Pułku Lotniczego przestrzennie podzielone jest na dwie części w związku z przebiegającą przez nie dwupasmową ulicę. Dominującą zabudowę stanowią podłużne bloki – klatkowce o różnych wysokościach (od 4 do 12 kondygnacji; przeważają obiekty wysokie). Układ północnej części osiedla tworzą centralnie zlokalizowane i skupione koło siebie trzy najwyższe budynki – 16-piętrowe punktowce oraz otaczające je klatkowce. Te drugie, jako podłużne obiekty w układzie liniowym, występują na przemian jako obiekty 4- i 5-kondygnacyjne oraz 8–12-kondygnacyjne.

Główną osią kompozycyjną tej części osiedla jest przebiegający przez jego środek deptak pieszy, prowadzący do usług znajdujących się przy dawnym pasie startowym. Towarzyszy jej inna oś, w formie deptaku i ulicy dostępnej dla samochodów, znajdująca się po jego zachodniej stronie.

Fragment osiedla po południowej stronie dwupasmowej ulicy ma kształt podłużny, z dominującą zabudową klatkowców zaaranżowanych w układzie meandrowym. Wysokość bloków od strony północnej faluje w obrębie od 8 do 12 kondygnacji, zaś bloków po południowej stronie między 4 a 5 kondygnacjami. Na krańcach tej części osiedla zlokalizowane są punktowce o wysokości od 9 do 11 kondygnacji.

Dogęszczanie nową zabudową – jako elementy modyfikujące pierwotną kompozycję osiedla oraz generujące jego przestrzenno-funkcjonalne problemy¹⁰

Czyżyny w drugiej dekadzie XXI wieku stały się miejscem znaczących inwestycji. Niestety nie sprzyjają one ani prawidłowemu rozwojowi istniejących tam osiedli, ani kreowaniu wartościowego środowiska mieszkaniowego, ani też wykorzystaniu potencjału wolnych terenów; wręcz przeciwnie – unicestwiają go. Od lat wznoszone są na terenach osiedli obiekty, głównie o funkcji mieszkaniowej, charakteryzujące się dość przypadkowym ułożeniem i formą.

¹⁰ Na miniaturach planów osiedla kolorem zaznaczono omawiane w danym akapicie obszary podlegające dogęszczeniu.

Nie stanowią całościowego dopełnienia kompozycyjnego osiedli. Ponadto chaos przestrzenny wprowadzają powstające drobne obiekty usługowe.



Największą ingerencją w obszar osiedli jest powstająca po południowej stronie pasa na wschód od osiedla 2. Pułku inwestycja pod nazwą „Nowe Czyżyny”. Jest to zabudowa wielorodzinna, 7–15-kondygnacyjna, częściowo z funkcją usługową w parterach (przeważająca mniejszość). Część osiedla jest przewidziana jako całkowicie ogrodzona, łącznie z powierzchnią pasa. Ma ona stanowić przestrzeń rekreacyjną, jednak dostępną wyłącznie dla mieszkańców tego osiedla. Biorąc pod uwagę tak znaczący potencjał pasa, takie działanie wydaje się sprzeczne z działaniem na korzyść miasta i wszystkich mieszkańców, a przede wszystkim mieszkańców sąsiadujących osiedli.

Podjęte działania inwestycyjne wydają się zaprzeczać zasadom tworzenia wartościowego środowiska mieszkaniowego. To także działania niekorzystne w kontekście newralgicznej relacji z osiedlami wielkopłyłowymi. Charakteryzują się bowiem odcięciem od tego, co istnieje, zarówno w sposób ideowy – nadając powstającej inwestycji określenie „Nowe Czyżyny” nie uwzględniają tego co zastane, jak i fizyczny – poprzez brak powiązania przestrzennego. Zatem zamiast wspierać i dopełniać to, co w przypadku osiedli przeznaczonych do rehabilitacji jest kluczowe, izoluje je, tworząc getto dla zamożnych. Taka sytuacja może sprzyjać polaryzacji społecznej i związanym z tym wykluczeniem.

Powstająca zabudowa o dominującej funkcji mieszkaniowej wzmacnia monofunkcyjność osiedli, która powszechnie uznawana jest za jeden z istotniejszych problemów. Obszar dawnego pasa, z potencjałem na ogólnomiejską przestrzeń publiczną, staje się przestrzenią dostępną dla „wybranych”. Grodzone obszary wzmacniają brak powiązań i ciągłości przestrzeni publicznych.

Sam teren pasa, wciąż jeszcze wolny od zabudowy, stanowi istotny potencjał, który może znacząco przyczynić się do poprawy jakości środowiska mieszkaniowego osiedli wielkopłytowych, a także do budowania ciągłości i komplementarności przestrzeni publicznych w skali całego miasta. „Poszatkowany” straci swoje walory, a poszczególne jego fragmenty nie będą tworzyły spójnej całości.



Wielorodzinna zabudowa, w całości ogrodzona, powstała w centralnej części osiedla między szkołą, przedszkolem i parkiem, przyczyniła się do fragmentaryzacji tej przestrzeni, obniżając przy tym jakość jednego z kluczowych powiązań osiedla – pasa dawnego lotniska i parku. Unicestwiła też czystość założenia urbanistycznego opartego na lokalizacji placówek oświatowych w sąsiedztwie parku.

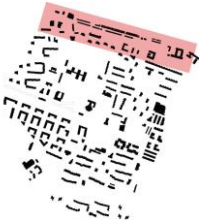


- obiekty powstałe w ramach budowy osiedla
- "dogęszczenia" - obiekty powstałe po roku 1989
- "dogęszczenia" - osiedle "Nowe Czyżyny" (w trakcie budowy / planowane)
- garaże i obiekty techniczne / bez uwzględnienia okresu powstania
- ogrodzenia obiektów publicznych (szkoły, przedszkola, żłobki etc.) i prywatnych, ogródków działkowych, boisk, placów zabaw etc.
- inne ogrodzenia:
 - 1. zabudowy wielorodzinnej
 - 2. obiektów sakralnych
 - 3. obiektów usługowych
 - 4. obiektów mieszkalno-usługowych
- projektowane ogrodzenie osiedla w ramach inwestycji "Nowe Czyżyny"
- 5. dawnego hangaru
- 6. parkingu/graży
- 7. ekrany akustyczne

Ryc. 4.24. Mapa przedstawiająca zmiany w strukturze zabudowy osiedla oraz grodzenia terenów na tle relacji z otoczeniem.



Dogęszczania na terenie osiedli mają także miejsce w okolicy wschodniego końca pasa. Budynki wielorodzinne (częściowo z usługami w parterze) powstały głównie po jego północnej stronie oraz w osi. Odebrało to szansę na wytworzenie spektakularnej przestrzeni akcentującej koniec pasa i otwierającej się w kierunku wschodnim, w stronę Nowej Huty.



Dogęszczania przy północnej krawędzi osiedla, szczególnie w części zachodniej, nie przyczyniają się do usystematyzowania przestrzeni. Obiekty wielorodzinne i usługowe, częściowo grodzone, powstały między istniejącymi obiektami, w miejscach wówczas wolnych od zabudowy oraz bezpośrednio wzdłuż ulicy. Jakość przestrzeni obniża także zlokalizowany wzdłuż północnej krawędzi osiedla ciąg garaży, będący także barierą urbanistyczną.

Problemy takie jak inwazja samochodów w przestrzeniach publicznych, ciągi garaży tworzące niskiej jakości strefy techniczne, grodzenia terenów, są powszechnie obecne na osiedlu. Problemem jest także obecne funkcjonowanie przestrzeni pasa, która jest niezagospodarowana, co wpływa na obniżenie jakości tej przestrzeni, mimo jej walorów.



Ryc. 4.25–4.28. Niezagospodarowana strefa dawnego pasa lotniska Czyżyny (po lewej) oraz dominująca gabarytowo nowa zabudowa; widok w kierunku zachodnim (po prawej) (fot. E. Szczerek).



Ryc. 4.29, ryc. 4.30. Zabudowa wielorodzinna przy zakończeniu dawnego pasa startowego od strony wschodniej (po lewej). Fragment północnej krawędzi osiedla zdominowanej przez wygradzone obiekty usługowe (po prawej) (fot. E. Szczerek).



Ryc. 4.31, ryc. 4.32. Ogrodzenia obiektów wielorodzinnych, powodujące fragmentaryzację przestrzeni publicznej między pasem startowym a parkiem gen. Skalskiego; obiekt mieszkalny „wetknięty” między budynek szkoły i przedszkola oraz park, niszcząc czytelność idei placówek oświaty w ścisłym powiązaniu z zielenią (po lewej). Współczesne „dogęszczenia” z ogrodzeniem fragmentaryzujące przestrzeń osiedla (po prawej) (fot. E. Szczerek).



Ryc. 4.33, ryc. 4.34. Kościół św. Brata Alberta zlokalizowany w centralnej części dawnego pasa lotniska, stanowiący akcent w kompozycji urbanistycznej (po lewej). Konstrukcja dawnego hangaru lotniska na osiedlu 2. Pułku Lotniczego (po prawej) (fot. E. Szczerek).

Potencjał osiedla w kontekście ciągłości i komplementarności przestrzeni publicznej

Lokalizacja osiedli po obu stronach byłego pasa startowego sprawia, że stanowi on główny i charakterystyczny element całego założenia osiedlowego na tym obszarze wraz z powiązaniem kompozycyjnie kościołem św. Brata Alberta. Pas startowy wciąż stanowi charakterystyczny i unikatowy element w skali nie tylko osiedli, ale całego miasta. Ze względu na swoje walory przestrzenne oraz historyczno-kulturowe niesie w sobie potencjał dla wykreowania przestrzeni publicznej o charakterze ogólnomiejskim¹¹. Jako otwarta przestrzeń o wiodącej funkcji rekreacyjnej, unikatowa w swojej formie i funkcji, miałyby szansę stać się przestrzenią komplementarną. Niczym kręgosłup dla znajdujących się po obu jego stronach osiedli, stanowiłaby istotne dopełnienie i wzbogacenie funkcji mieszkaniowej, przyczyniając się do podniesienia jakości środowiska mieszkaniowego. W kontekście miasta miałyby także szansę istotnie wzbogacić system przestrzeni otwartych wschodniej części Krakowa.

Lokalizacja Parku Lotników oraz obiektu Muzeum Lotnictwa w bliskim sąsiedztwie pasa startowego dodatkowo wzmacnia znaczenie tego miejsca i jego wartości kulturowych. Każdy z tych elementów stanowi osobną wartość, ale funkcjonując razem ich znaczenie i atrakcyjność wzrasta. Ich bliskie relacje przestrzenne i funkcjonalne mogą także istotnie przyczynić się do budowania ciągłości systemu przestrzeni publicznych. Sprzyja temu także linearny charakter przestrzeni pasa. Z jednej strony niczym szew spaja ze sobą dwa osiedla, a z drugiej – wyprowadza jego użytkownika poza ich tereny. Odpowiednia aranżacja przestrzeni, szczególnie w miejscach pokonywania barier urbanistycznych, daje szansę na włączenie przestrzeni osiedli w sieć przestrzeni publicznych miasta.

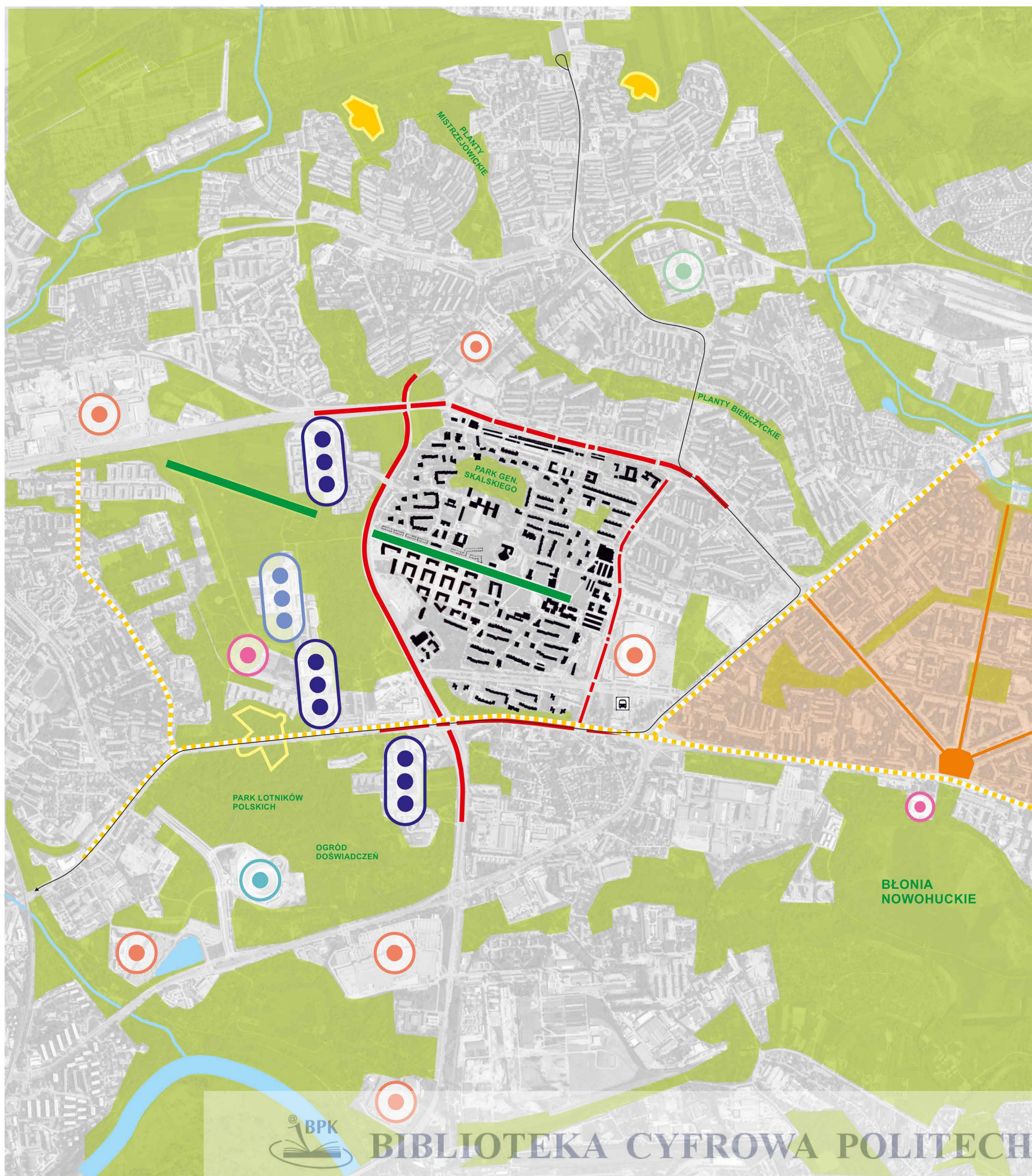


Ryc. 4.35. Ortofotomapa przedstawiająca osiedla czyżyńskie wraz z dawnym pasem startowym; <www.google.pl/maps>.

11 Problem aranżacji pasa startowego wraz z rewitalizacją osiedli był m.in. tematem międzynarodowych warsztatów studenckich *Eco Rehab*, które odbyły się w 2012 r. i w których autorka brała udział jako prowadząca grupę.

PLAN 3.

WAŻNIEJSZE ELEMENTY ISTOTNE DLA BUDOWANIA
CIĄGŁOŚCI I KOMPLEMENTARNOŚCI
PRZESTRZENI PUBLICZNYCH W RELACJI
OSIEDLA /DYWIZJONU 303 I 2. PUŁKU LOTNICZEGO/ - MIASTO



LEGENDA

- TERENY ZIELONE
- CIEKI I ZBIORNIKI WODNE
- OBSZAR NOWEJ HUTY Z PLACEM CENTRALNYM I GŁÓWNYMI OSIAMI
- OBIEKTY / MIEJSCA PO OBIEKTACH TWIERDZY KRAKÓW
- UKŁAD DRÓG TWIERDZY KRAKÓW LUB WAŻNIEJSZE SZLAKI HISTORYCZNE
- PAS STARTOWY DAWNEGO LOTNISKA W CZYŻYNACH

WAŻNIEJSZE:

- | OBIEKTY UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ | PRZESTRZENIE PUBLICZNE | FUNKCJA: |
|---------------------------------|------------------------|---------------------|
| | | UNIWERSYTECKA |
| | | PARK TECHNOLOGICZNY |
| | | KULTUROWA |
| | | SPORTOWA |
| | | HANDLOWA |
| | | SZPITAL |
| | | |
-
- | | |
|--|--------------------------|
| | LINIA SZYBKIEGO TRAMWAJU |
| | PĘTLA AUTOBUSOWA |
| | BARIERA URBANISTYCZNA |



4.1.5. Osiedle Bohaterów Września i osiedle Piastów (osiedla mistrzejowickie)

	Osiedle Bohaterów Września	Osiedle Piastów
Dzielnica /	XV Mistrzejowice	XV Mistrzejowice
Liczba mieszkańców /	7400	4300
Okres powstania osiedla /	1975–1982	1975–1982
System technologii /	WK70 (wielkopłytowy), ŻERAŃ (wielkoblokowy) – dotyczy obu osiedli	
Liczba kondygnacji;	5 kondygn. – klatkowce, punktowce	5 kondygn. – klatkowce
typ zabudowy /	11 kondygn. – punktowce	11, 12 kondygn. – punktowce
Odległość od centrum miasta /	ok. 8 km	ok. 8 km
Rodzaj obsługi komunikacji masowej /	tramwaj, autobus	tramwaj, autobus



Ryc. 4.36. Ortofotomapa przedstawiająca osiedle Bohaterów Września (po stronie zachodniej) oraz osiedle Piastów (po stronie wschodniej); źródło: <www.google.pl/maps>.

Legenda: 1. ul. Piasta Kołodzieja, 2. ul. Bitwy nad Bzurą, 3. ul. Popielidów, 4. ul. gen. F. Kleeberga, 5. ul. Kruszwicka, 6. ul. Srebrnych Orłów, 7. ul. gen. L. Okulickiego.

Lokalizacja i relacje przestrzenne z otoczeniem

Osiedla te przynależą administracyjnie do XV Dzielnicy Mistrzejowice. Zlokalizowane są w północnej części Krakowa, tworząc częściowo przestrzenną krawędź miasta. Podobnie jak osiedla 2. Pułku oraz Dywizjonu 303, wybudowane zostały z dala od historycznej części Krakowa, w rejonie Nowej Huty i znajdują się w pasmie północnym osiedli wielkopłytowych.

Osiedla oddzielone są od siebie ulicą Piasta Kołodzieja. Bariera urbanistyczna, jaką tworzy, wzmocniona jest przez przebieg wydzielonego torowiska tramwajowego. Pętla tramwajowa znajduje się w północnej części.

Od północnej strony osiedla przestrzennie ogranicza pas zieleni, który jest stopniowo zabudowywany. Jego znaczenie jest istotne z uwagi na zlokalizowane w jego pobliżu forty, które łączy. Jeden z nich – Fort 48a „Mistrzejowice”, znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie osiedla Piastów – po jego północnej stronie. Drugi – Fort „Batowice” mieści się nieco dalej, po zachodniej stronie osiedla Bohaterów Września, przy osiedlu wielkopłytowym Złotego Wieku. Na północ od przebiegającego zielonego pasa znajdują się tereny o dominującym charakterze przemysłowo-magazynowym. W ostatnich latach jednak ich charakter ulega zmianie, z uwagi na powstającą tam zabudowę mieszkaniową.

Na zachód od osiedla Bohaterów Września znajdują się Planty Mistrzejowickie – tereny zielone, w których mieszczą się m.in. place zabaw, scena letnia, boiska, *skatepark*. Po północno-wschodniej stronie osiedla Piastów, które w najbardziej klarowny sposób definiuje krawędź miasta, zlokalizowane są ogródki działkowe. Z tej części osiedla, z racji ukształtowania terenu, rozpościera się widok na tereny zielone wzdłuż rzeki Dłubni. Południowo-wschodnia krawędź osiedla, którą pod względem przestrzennym trudno jednoznacznie zdefiniować, przebiega wzdłuż znajdującego się tam osiedla Mistrzejowice Nowe. Osiedle tworzy głównie zabudowa jednorodzinna; nieliczne bloki wielorodzinne (częściowo wykonane w systemie wielkopłytowym) znajdują się od strony osiedla Piastów.

Zabudowa i układ urbanistyczny – kompozycja pierwotna

Oba osiedla charakteryzuje podobny układ zabudowy, którą stanowią głównie 5-kondygnacyjne bloki w układzie liniowym oraz towarzyszące im punktowce o wysokościach od 5 do 12 kondygnacji. Teren osiedla jest wyraźnie nachylony w kierunku południowym, co znajduje odzwierciedlenie w kompozycji podłużnych obiektów, które dostosowują się do układu poziomic. W osiedlu Piastów punktowce zlokalizowane są po zewnętrznej stronie zabudowy liniowej, po ich południowej, północnej i północno-zachodniej stronie. Na osiedlu Bohaterów Września tego typu obiekty znajdują się jedynie w północnej części.

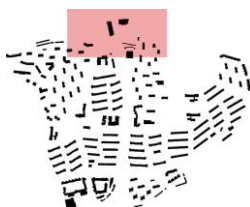
„Kręgosłupem” dla tych dwóch osiedli jest przebiegająca między nimi w kierunku pn.-pd. ulica Piasta Kołodzieja wraz z torowiskiem tramwajowym. Ruszt układu komunikacyjnego dopełniają prostopadłe do niej ulice Bitwy nad Bzurą i jej kontynuacja, ul. Popielidów, oraz ulica gen. Kleeberga wraz z Kruszwicką. Stanowią one także elementy przestrzenne definiujące strefy osiedli.

Dogęszczanie nową zabudową – jako elementy modyfikujące pierwotną kompozycję osiedla oraz generujące jego przestrzenno-funkcjonalne problemy¹²

Podobnie jak na pozostałych osiedlach, odbywa się tutaj anektowanie terenów zielonych przez nowo powstającą zabudowę. Pierwsze dogęszczenia miały miejsce jeszcze przed rokiem 1989, ale już po ukończeniu budowy osiedli. Intensywna presja deweloperska sprawia, że proces ten wciąż trwa. Dogęszczenia mają miejsce głównie na obrzeżach osiedli, ale także w przestrzeni międzyblokowej. Intensywnie zostały zabudowane tereny na południe od obu osiedli.



Sukcesywnie i intensywnie zabudowywane są zielone tereny od zachodniej krawędzi osiedla Bohaterów Września. Jest to proces bardzo niekorzystny, gdyż powoduje znaczące zawężanie się zielonego klina w postaci Plant Mistrzejowickich, będących dobrem wspólnym nie tylko mieszkańców osiedla, ale także mieszkańców całego miasta. Zaś lokalizowanie obiektów na zielonych przestrzeniach międzyosiedlowych powoduje zatracanie kompozycji urbanistycznej i idei obiektów skupionych wokół zieleni.



Istotnym problemem, będącym wynikiem dogęszczenia, jest przerwanie ciągłości systemu zieleni na północ od osiedli – powstały tam w ostatnich latach obiekt handlowy oraz biurowy, tworząc barierę. Tymczasem jest to przestrzeń znacząca, gdyż łączy dawne forty, a także może odegrać ważną rolę w kształtowaniu krawędzi miasta. W strefie północnej osiedla chaos przestrzenny wzmacnia także obszar targowiska oraz sąsiadujący z nim ogrodzony parking.



Zabudowę południowej części osiedli tworzą obiekty powstałe jeszcze w latach 80. oraz po tym okresie, aż do lat obecnych. W przeważającej części jest to zabudowa mieszkaniowa, w niektórych przypadkach z usługami w parterze. Nieliczne dogęszczenia na wschodnim krańcu osiedla Piastów stanowi 4-kondygnacyjna zabudowa wielorodzinną, która niejako domyka strefę zurbanizowaną.

W przypadku obu osiedli anektowanie terenów zielonych przez agresywne inwestycje stanowi poważny problem. Zanikają kluczowe tereny zielone oraz przerywana jest ich ciągłość, przez co walory tych obszarów są nieodwracalnie niszczone. Jest to ogromna strata nie tylko w kontekście samych osiedli, ale całego miasta.

¹² Na miniaturach planów osiedla kolorem zaznaczono omawiane w danym akapicie obszary podlegające dogęszczeniu.



- obiekty powstałe w ramach budowy osiedla
- "dogęszczenia" - obiekty powstałe po roku 1989
- obiekty powstałe przed 1989r. jako dodatkowy etap budowy osiedla
- garaże i obiekty techniczne / bez uwzględnienia okresu powstania
- ogrodzenia obiektów publicznych (szkoły, przedszkola, żłobki etc.) i prywatnych, ogródków działkowych, boisk, placów zabaw etc.
- inne ogrodzenia:
 1. zabudowy wielorodzinnej
 2. obiektów sakralnych
 3. targowiska
 4. parkingu/grazy
 5. wzdłuż torowiska tramwajowego

Rys. 4.37. Mapa przedstawiająca zmiany w strukturze zabudowy osiedla oraz grodzenia terenów na tle relacji z otoczeniem.



Ryc. 4.38, ryc. 4.39. Niekorzystne efekty dogęszczania. Plac parkingowy oraz nowa zabudowa anektująca zieloną przestrzeń Plant Mistrzejowickich (osiedle Bohaterów Września) (po lewej). Dogęszczenie przestrzeni między blokami – punktowcami, zaaranżowanymi w układzie gniazdowym (osiedle Bohaterów Września) (po prawej) (fot. E. Szczerek).



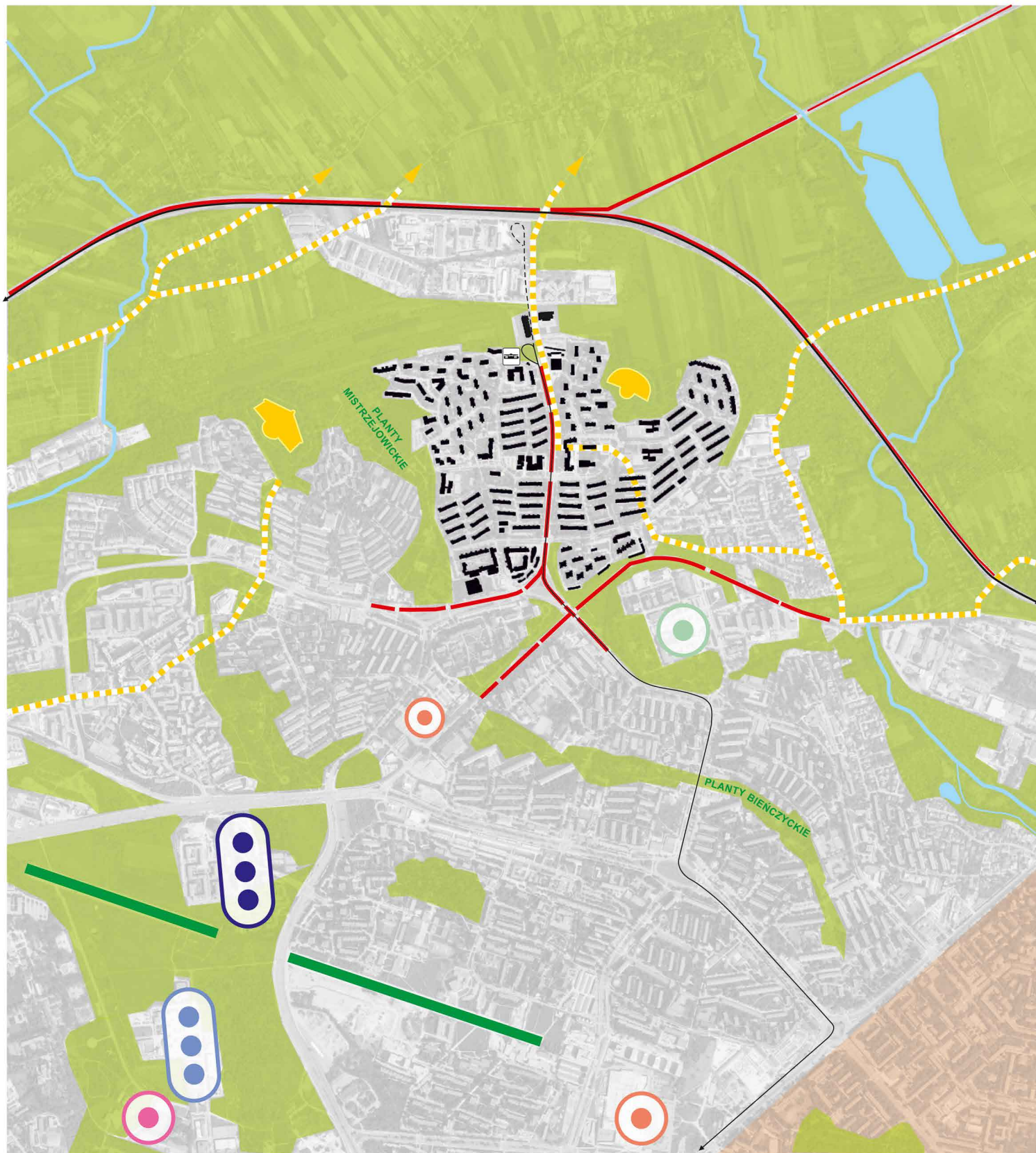
Ryc. 4.40, ryc. 4.41. Chaos przestrzenny w północnej strefie osiedli. Północna krawędź osiedla Piastów z grodzonym parkingiem (po lewej). Targowisko, nowa zabudowa w pasie zieleni niszcząca ciągłość zielonego powiązania między fortem Mistrzejowice i Batowice oraz w tle zabudowa mieszkaniowa i biurowa znajdująca się nieco dalej na północ (fot. E. Szczerek).









Ryc. 4.42, ryc. 4.43. Atrakcyjne alejki zielone o nachyleniu wynikającym z ukształtowania terenu i dostosowanego do tego układy zabudowy (fot. E. Szczerek).

PLAN 4.

WAŻNIEJSZE ELEMENTY ISTOTNE DLA BUDOWANIA
CIĄGŁOŚCI I KOMPLEMENTARNOŚCI
PRZESTRZENI PUBLICZNYCH W RELACJI
OSIEDLA /BOHATERÓW WRZEŚNIA I PIASTÓW/ - MIASTO



LEGENDA

-  TERENY ZIELONE
-  CIEKI I ZBIORNIKI WODNE
-  OBSZAR NOWEJ HUTY Z PLACEM CENTRALNYM I GŁÓWNYMI OSIAMI
-  OBIEKTY / MIEJSCA PO OBIEKTACH TWIERDZY KRAKÓW
-  UKŁAD DRÓG TWIERDZY KRAKÓW LUB WAŻNIEJSZE SZLAKI HISTORYCZNE
-  PAS STARTOWY DAWNEGO LOTNISKA W CZYŻYNACH

WAŻNIEJSZE:

OBIEKTY UŻYTECZNOŚCI
PUBLICZNEJ



PRZESTRZENIE
PUBLICZNE



FUNKCJA:

-  UNIWERSYTECKA
-  PARK TECHNOLOGICZNY
-  KULTUROWA
-  HANDLOWA
-  SZPITAL

ZESPOŁY OBIEKTÓW



-  LINIA SZYBKIEGO TRAMWAJU ISTNIEJĄCA
-  PROJEKTOWANA W RAMACH DZIAŁALNOŚCI ZIKIT
-  LINIA KOLEJOWA
-  PETLA TRAMWAJOWA
-  BARIERA URBANISTYCZNA



4.1.6. Główny potencjał osiedli jako punkt wyjścia do kreowania komplementarności przestrzeni publicznej w skali miasta (zestawienie)



Osiedle Krowdrza Górka

Wprowadzenie do zielonych terenów pozamiejskich – Szlak Orlich Gniazd

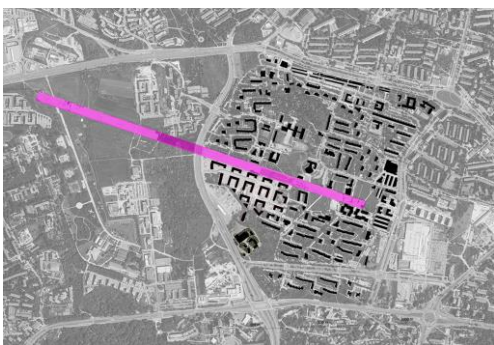
Ryc. 4.45



Osiedle Podwawelskie

Linearny Park Rzeczny (Kanał Ulgi)

Ryc. 4.46



Osiedle 2. Pułku Lotniczego i osiedle Dywizjonu 303

Pas startowy – ogólnomiejski identyfikator urbanistyczny

Ryc. 4.47



Osiedle Bohaterów Września i osiedle Piastów

System zieleni fortecznej jako podstawa kształtowania krawędzi miasta

Ryc. 4.48

4.2. Sposoby kreowania komplementarności przestrzeni publicznych wybranych osiedli krakowskich w kontekście niemieckich doświadczeń rewitalizacji

4.2.1. Osiedle jako wielofunkcyjne środowisko mieszkaniowe

Jednym z istotnych elementów poprawy jakości środowiska mieszkaniowego osiedli, warunkującego komplementarność jego przestrzeni, jest zmiana ich charakteru z „sypialni” miasta w pełnowartościową dzielnicę. Wiąże się to z przełamaniem ich monofunkcyjności poprzez wprowadzenie innych funkcji niż wyłącznie mieszkaniowej.

Szczególną rolę pełnią w tym przypadku przestrzenie publiczne o charakterze centrotwórczym, skupiające różne funkcje, takie jak: usługi, rozrywka, kultura, oświata, rekreacja etc. Mogą one sprzyjać nie tylko lokalnej ekonomii, dostarczając miejsc pracy, ale są także istotne ze społecznego punktu widzenia, jako przestrzenie integrujące.

Liczba, charakter i zakres oddziaływania przestrzeni centrotwórczych powinny być zróżnicowane w zależności od wielkości osiedla, a także miasta. Większe osiedle wymaga większej ilości ośrodków o charakterze centrów. Dobrze to ilustruje przykład osiedli Marzahn i Hellersdorf z łączną liczbą mieszkańców wynoszącą ponad 180 tysięcy i z 23 centrami o różnym charakterze, mniejszego, ponad 40-tysięcznego osiedla Grünau w Lipsku, gdzie wprowadzono 7 centrów, oraz przykład 7-tysięcznego osiedla Südstadt w Leinefelde, które przyjęło zasadę ciążenia do centrum starego miasta i rozwijania głównie drobnych ośrodków usługowych, wzbogacających ofertę mieszkaniową na terenie osiedla.

Lokalizacja i rozmieszczenie punktów centralnych wiąże się także z dostępem do najbliższych usług, biorąc pod szczególną uwagę ludzi starszych, o ograniczonych możliwościach motorycznych. Istotna jest przy tym łatwa dostępność do centrów i głównych przestrzeni publicznych, zarówno pieszo-rowerowa, jak i komunikacją publiczną. Kluczowe obszary centralne często stają się węzłem przesiadkowym.

W obowiązującym *Studium dla Krakowa*¹³ na planie wskazano istniejące oraz proponowane ośrodki centrotwórcze o różnym charakterze (publiczne, handlowe, naukowe, gospodarcze,

¹³ Zmiana studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania` Przestrzennego Miasta Krakowa, uchwalonego uchwałą nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dn. 16.04.2003 r., Tom II – Zasady i kierunki polityki przestrzennej, Kraków 2014.

przyrodniczo-rekreacyjne) i skali (osiedlowa, dzielnicowa, miejska, metropolitalna). Szczególną rolę odgrywają te o charakterze publicznym, gdyż wiążą się nie tylko z dostępem do innych funkcji niż mieszkaniowa, ale także odgrywają istotną rolę we wzmacnianiu tożsamości osiedla. W kontekście wielkopłytych osiedli krakowskich istniejąca liczba ośrodków centrotwórczych publicznych o skali osiedlowej i dzielnicowej wydaje się deficytowa; dotyczy to szczególnie osiedli nowohuckich. Według planu zawartego w *Studium*¹⁴ istnieją tam trzy takie ośrodki: na osiedlu Złotego Wieku oraz osiedlu Wzgórza Krzesławickie, a także przy Placu Centralnym (oznaczone na ryc. 4.49 kolejno jako: 1,2,3)¹⁵. Plan ten nie wskazuje przy tym potrzeby wprowadzenia nowych. Biorąc pod uwagę, iż określenie obszarów centrotwórczych różnej rangi jest ważnym elementem w wytyczaniu kierunku rozwoju osiedli, ale i całego miasta, rozważenie większej ilości takich przestrzeni wydaje się uzasadnione¹⁶.

Korzystniej wypada propozycja rozmieszczenia centrotwórczych ośrodków publicznych przedstawiona w tym samym dokumencie, w planie dotyczącym powiązań między centrami miejskimi¹⁷. W odniesieniu do przytoczonego wyżej obszaru osiedli nowohuckich wskazano 6 tego typu centrów, z którego jednym jest dawny pas startowy. W obliczu potencjału, jaki niesie ze sobą ta przestrzeń, mógłby odegrać istotną rolę zarówno w kontekście poprawy jakości środowiska mieszkaniowego osiedli 2. Pułku Lotniczego i Dywizjonu 303 oraz dzielnicy, a nawet całego miasta. Uzasadnione przy tym wydaje się jednak zdefiniowanie charakteru przestrzeni pasa, np. jako przestrzeń rekreacyjna, do której pretenduje. Mogłoby to wówczas znaleźć odzwierciedlenie w zapisie wspomnianego planu studium *Centra aktywności miejskich*¹⁸. Ważnym z punktu widzenia kreowania osiedlowych obszarów centralnych jest zawarty w *Studium* zapis, który brzmi: „Zespoły usługowe wewnątrzosiedlowe do utrzymania i przekształceń w lokalne centra wielofunkcyjne”¹⁹.

14 *Centra aktywności miejskich*, [w:] *Zmiana studium...* (z dn. 16.04.2003), *Tom II – Zasady i kierunki polityki przestrzennej*, s. 45.

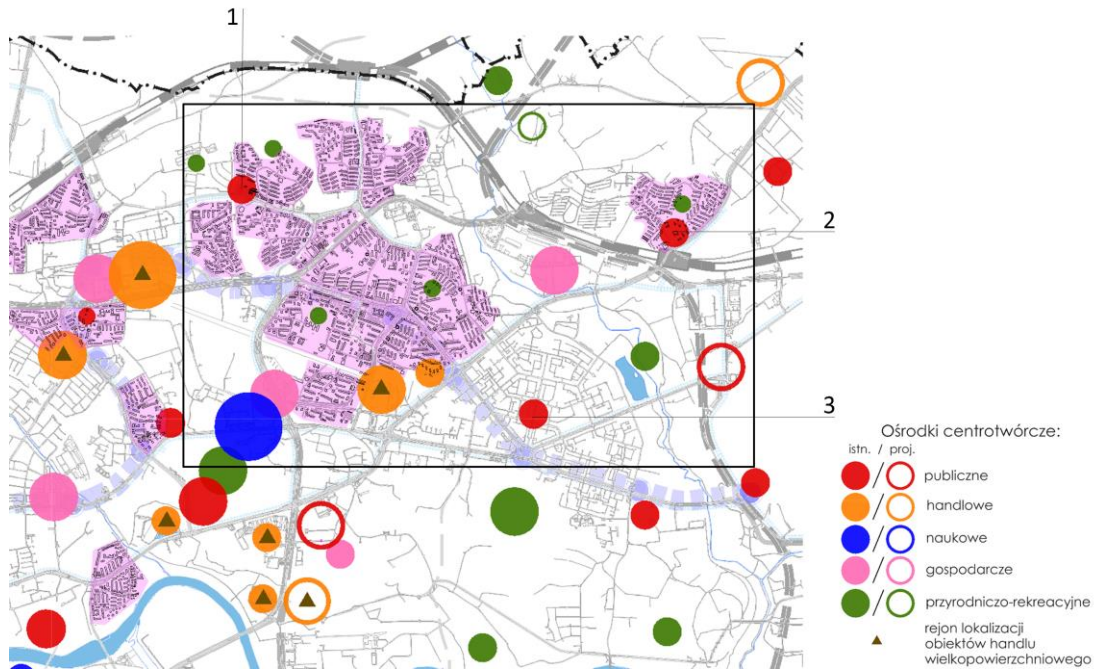
15 Ośrodki centrotwórcze dla całego miasta proponowane w *Studium* wraz z lokalizacją krakowskich osiedli wielkopłytych przedstawia w całości *Plansza 8: Osiedla wielkopłytych na tle centrów aktywności miejskich*.

16 Niniejsza praca nie podejmuje problemu wskazania potencjalnych centrów – przestrzeni publicznych, istotnych z punktu widzenia oddziaływania na osiedla wielkopłytych. Określanie lokalizacji i charakteru ważniejszych centrów w mieście wymaga znacznie szerszej analizy problemu, gdyż jest to proces wieloaspektowy, wymagający spojrzenia na całe miasto, przy jasno sprecyzowanych strategiach jego rozwoju. W pracy zasygnalizowano jedynie znaczenie kreowania takich miejsc jako ważnych z punktu widzenia funkcjonowania osiedli wielkopłytych, co jest istotne podczas kompleksowej rewitalizacji osiedli wielkopłytych.

17 *Powiązania między centrami miejskimi*, [w:] *Zmiana studium...* (z dn. 16.04.2003), *Tom II – Zasady i kierunki polityki przestrzennej*, s. 30. Plan ten wraz z lokalizacją osiedli krakowskich przedstawia *Plansza 9: Osiedla wielkopłytych na tle powiązań między centrami miejskimi* oraz jej fragment – ryc. 4.50.

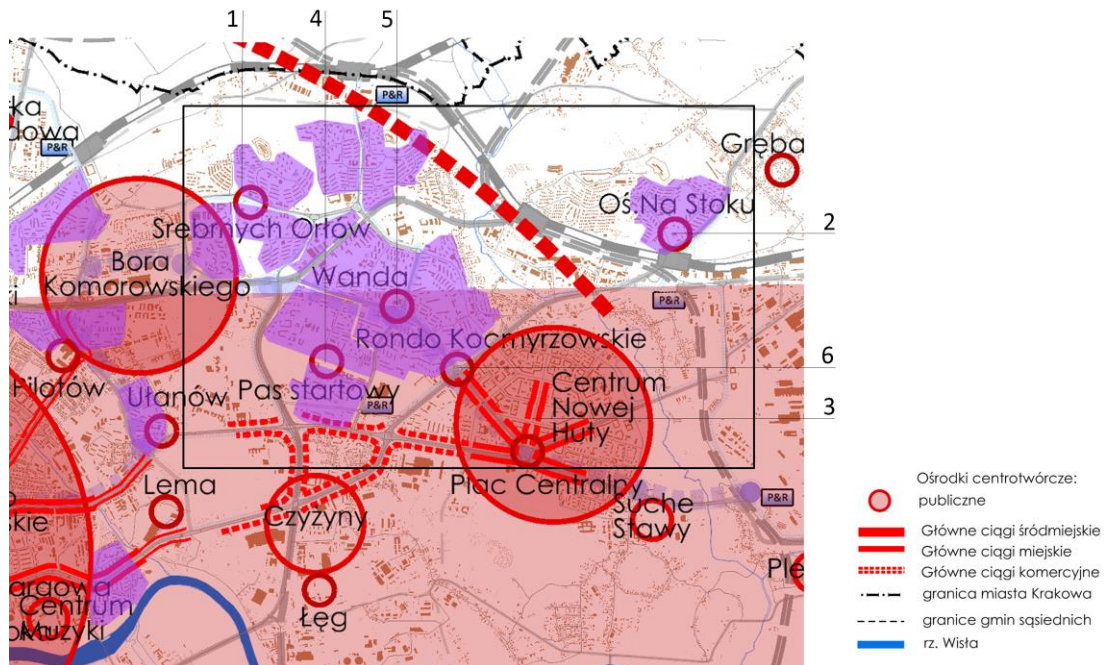
18 W kontekście osiedli czyżyńskich wskazano tylko jeden obszar: park gen. Skalskiego jako istniejący ośrodek centrotwórczy przyrodniczo-rekreacyjny.

19 *Zmiana studium...* (z dn. 16.04.2003), *Tom III – Wytyczne do planów miejscowych*, s. 45.



Ryc. 4.49. Fragment planu pt. *Centra aktywności miejskich*, [w:] *Zmiana studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa*, uchwalonego uchwałą nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dn. 16.04.2003 r., *Tom II – Zasady i kierunki polityki przestrzennej*, Kraków 2014, s. 45.

Autorska modyfikacja planu: naniesiono obszar osiedli wielkopłytytowych (kolor różowy) oraz wskazano w ramce umowy obszar osiedli nowohuckich wraz z wypunktowanymi centrami. Cały plan przedstawia *Plansza 8*.



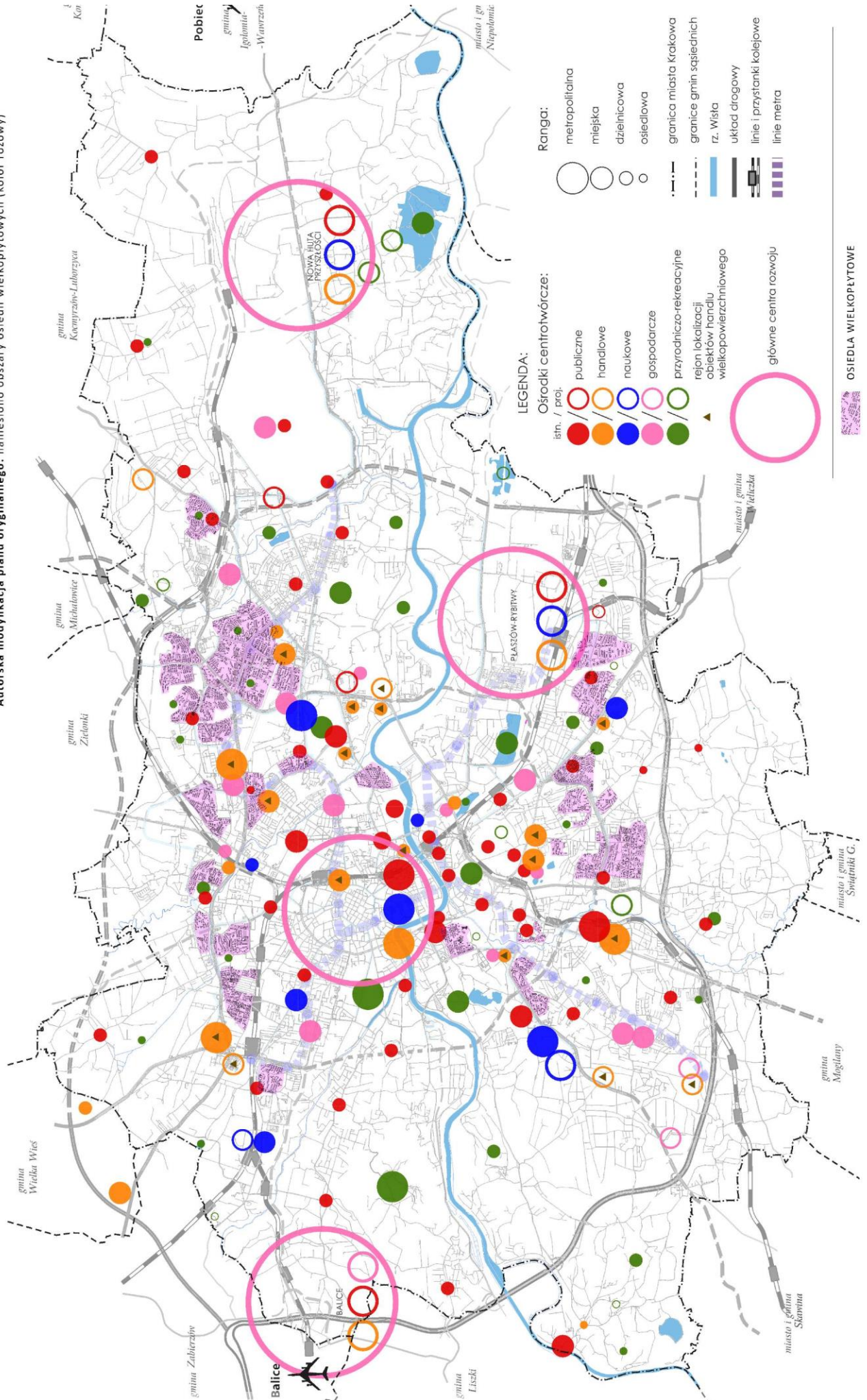
Ryc. 4.50. Fragment planu pt. *Powiązania między centrami miejskimi*, [w:] *Zmiana studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa*, uchwalonego uchwałą nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dn. 16.04.2003 r., *Tom II – Zasady i kierunki polityki przestrzennej*, Kraków 2014, s. 30.

Autorska modyfikacja planu: naniesiono obszar osiedli wielkopłytytowych (kolor fioletowy) oraz wskazano w ramce umowy obszar osiedli nowohuckich wraz z wypunktowanymi centrami. Cały plan przedstawia *Plansza 9*.

OSIEDLA WIELKOPŁYTOWE NA TLE CENTRÓW AKTYWNOŚCI MIEJSKICH. PŁANSZA 8

PLAN "CENTRA AKTYWNOŚCI MIEJSKICH" [W:] ZMIANA STUDIUM UWRUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KRAKOWA, tom 2. ZASADY I KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ, rys. nr 9, s. 45

Autorska modyfikacja planu oryginalnego: naniesiono obszary osiedli wielkopłytowych (kolor różowy)



W kontekście kreowania centrów na szczególną uwagę zasługują obiekty wielkopowierzchniowe, gdyż z jednej strony coraz częściej przejmują one rolę miejsc aktywności, z drugiej jednak, z powodu swojej specyfiki i relacji z otaczającą ich przestrzenią, ich sposób funkcjonowania bywa dyskusyjny i budzący wiele zastrzeżeń²⁰. Dlatego kształtowanie lub modernizacja obiektów wielkopowierzchniowych w sąsiedztwie osiedli powinny być dokonywane z wrażliwością na przestrzeń otaczającą. Bardzo ważne jest, by dopełniały i wzbogacały one przestrzeń publiczną wokoło, zamiast odcinać się od niej. Często jednak izolują się od otoczenia, czemu sprzyja towarzyszący im zazwyczaj rozległy parking, przez co ich oddziaływanie na przestrzeń sąsiadującą jest negatywne. Problem ten ilustruje przykład centrum handlowego w Marzahn; obrazuje on też pozytywną zmianę, jaka została dokonana przez włączenie takiego obiektu do przestrzeni go otaczającej²¹.

W przypadku osiedli krakowskich jednym z negatywnych przykładów obiektu wielkopowierzchniowego, funkcjonującego w oderwaniu od przestrzeni publicznej, jest centrum handlowe Czyżyny w sąsiedztwie osiedla 2. Pułku Lotniczego. Brak atrakcyjnej przestrzeni publicznej, rozległy parking, strefa dostawcza od strony osiedla sprawiają, że obiekt jest najłatwiej dostępny komunikacją indywidualną i nie bierze udziału we wzbogacaniu przestrzeni publicznej oraz wzmacnianiu jej ciągłości. Na uwagę przy tym zasługuje fakt, że obszar ten, zgodnie ze *Studium*, funkcjonuje jako jeden z centrów aktywności – ośrodek centrotwórczy (obiekt handlu wielkopowierzchniowego)²². W obecnej formie nie stanowi przykładu centra aktywności miejskiej wzbogacającego przestrzeń publiczną miasta i osiedla²³. By tak się stało, zmianie musiałyby ulec przestrzeń wokół centrum oraz sam obiekt. Potencjałem w kształtowaniu i reorganizacji tego obszaru jest znajdujący się obok Dworzec Autobusowy Czyżyny, który mógłby dopełniać funkcjonalnie tę przestrzeń jako węzeł komunikacyjny.

Przetłumaczenie monofunkcyjności związane z wprowadzeniem nowych funkcji, innych niż mieszkaniowa, może wiązać się z adaptacją istniejących, niewykorzystanych obiektów lub z wprowadzeniem nowych. Przykładem obiektu, który mógłby zyskać nowe życie i znacząco wzbogacić ofertę funkcjonalną jest np. dawny hangar lotniska na osiedlach czyżyńskich. Możliwa jest także adaptacja mieszkań w blokach w przypadku pustostanów bądź reorganizacja parterów na funkcje usługowe. W przypadku wprowadzania nowej zabudowy należy dążyć, by nie było ono przypadkowe, lecz wynikało z analizy funkcjonalnej, przestrzennej, kompozycyjnej, ekonomicznej etc. i by w sposób wartościowy uzupełniało program mieszkaniowy. Zabudowywanie wolnych przestrzeni osiedla wyłącznie na funkcje mieszkaniową, co często ma miejsce w Krakowie, prowadzi do wzmocnienia ich monofunkcyjności. Ilustrują to w szczególności przykłady osiedli czyżyńskich oraz osiedla Bohaterów Września.

Otwarte przestrzenie osiedli to także potencjał dla rozwijania i wzmacniania funkcji rekreacyjnych i sportowych. Zespół boisk szkolnych na terenie osiedla Piastów mógłby stać się

20 Problem obiektów wielkopowierzchniowych wpływających na fragmentaryzację przestrzeni publicznych został opisany w rozdziale 1.

21 Zagadnienie szerzej opisane w podpunkcie 2.3.2.

22 Vide: ryc. 4.49. *Centra aktywności miejskich*, [w:] *Zmiana studium...* (z dn. 16.04.2003 r.), *Tom II – Zasady i kierunki polityki przestrzennej*, s. 45.

23 Tymczasem tego należałoby oczekiwać, szczególnie w kontekście zapisu zawartego w *Studium*: „Szczególną rolę jako centra aktywności zaczynają odgrywać wielkopowierzchniowe obiekty handlowe”. *Zmiana studium...* (z dn. 16.04.2003 r.), *Tom II – Zasady i kierunki polityki przestrzennej*, s. 44.

punktem wyjścia do wprowadzenia funkcji towarzyszących, rozwijających przestrzenie osiedlowe, szczególnie, że boiska te zlokalizowane są w sąsiedztwie fortu.

Przykłady niemieckie dostarczają wielu dobrych praktyk aranżowania i rozwijania tego typu funkcji w osiedlach, m.in. berlińskie osiedle Märkisches Viertel, w którym stworzenie kompleksu sportowego stało się jednym z wiodących działań w ramach jego rewitalizacji. W osiedlu Südstadt w Leinefelde tereny sportowo-rekreacyjne w sąsiedztwie parku stanowią natomiast niemalże centralny obszar osiedla.

Tereny zielone osiedli niemieckich coraz częściej służą jako przestrzenie uprawy roślin, o czym świadczą licznie zakładane ogrody sąsiedzkie. Osiedla krakowskie wraz z terenami otaczającymi także mają potencjał do rozwijania przestrzeni o charakterze „farm miejskich”, co może być wartościowe, szczególnie w dobie coraz częściej wcielanej w życie idei „zero kilometer food” polegającej na uprawie żywności na miejscu, by uniknąć sprowadzania jej z daleka, angażując w ten sposób energochłonne środki transportu.

4.2.2. Przestrzeń osiedla jako czytelna i zhierarchizowana przestrzeń mieszkaniowa

Tworzenie wartościowych i przyjaznych przestrzeni osiedlowych wiąże się z potrzebą ich aranżacji i kształtowania w taki sposób, by były one łatwe i czytelne w odbiorze. Jednym z istotnych aspektów jest czytelność kompozycji urbanistycznej, co minimalizuje poczucie zagubienia oraz braku orientacji, a jest jedną z bolączek osiedli wielkopłytkowych. To także hierarchizacja przestrzeni pod względem jej charakteru, sposobu użytkowania, a także dostępności. Rozróżnienie jej na przestrzenie publiczne i społeczne (bez uciekania się do grodzienia) wzmacnia poczucie przynależności do danego obszaru. Istotne jest przy tym wykształcenie kluczowych przestrzeni publicznych, które miałyby szczególne znaczenie dla funkcjonowania osiedla, również w układzie system ogólnomiejskim, a także przestrzeni o charakterze kameralnym, które są ważnym elementem budowania więzi społecznych w środowisku mieszkaniowym.

Działania rewitalizacyjne na osiedlach niemieckich pokazują istotę wytworzenia klarownego, ciągłego systemu przestrzeni publicznych oraz czytelnego układu urbanistycznego. Przykładem może być wykształcenie nowych lub wzmocnienie istniejących wiodących przestrzeni publicznych – Märkisches Zentrum, Marzahner Promenade czy Helle Mite, a także przestrzeni publicznych o mniejszym zasięgu, jak na przykład Hellersdorfer Promenade²⁴. Z drugiej strony widoczne jest dążenie do uzyskania kameralności przestrzeni, co znalazło odzwierciedlenie na przykład w idei „zielonych pokojów” w Leinefelde – czyli ogródków będących przedłużeniem mieszkań. Kameralność wewnątrz wytwarzana jest także poprzez działania małą architekturą, zielenią, powierzchnią terenu etc., co w realizacji przynosi pozytywne efekty.

Osiedla krakowskie mają znaczny potencjał do wytworzenia lub wzmocnienia czytelności układu urbanistycznego wraz z istotnymi przestrzeniami publicznymi oraz kameralnymi wnętrzami.

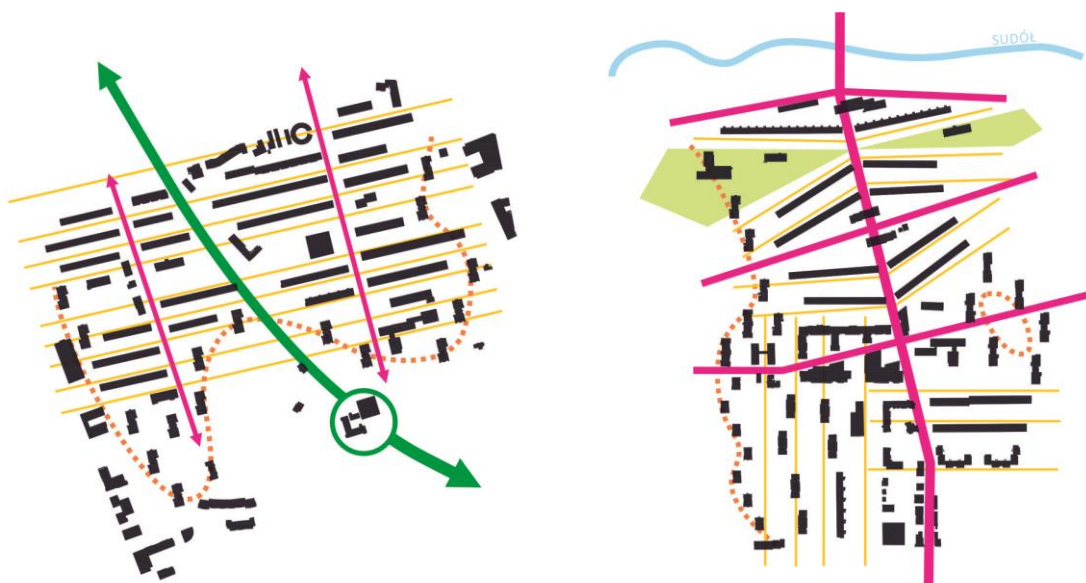
²⁴ Omówione szerzej w podpunktach: 2.3.2 oraz 2.3.4.

W przypadku osiedli na Czyżynach przestrzenią o kluczowym znaczeniu może stać się przestrzeń pasa startowego dawnego lotniska. Daje ona szansę na ucytelnienie kompozycji i uporządkowanie struktury zabudowy tych osiedli poprzez stworzenie z tego pasa rusztu, kręgosłupa w postaci przestrzeni linearnej, wzmacniającej lokalne powiązanie terenów osiedli. Dotyczy to m.in. powiązania z parkiem gen. Stanisława Skalskiego, a od strony południowej – scalenia z osiami kompozycyjnymi osiedla w formie deptaku i ulic.



Ryc. 4.51. Kompozycja urbanistyczna osiedli czyżyńskich jako podstawa do działań rewitalizacyjnych osiedla z przestrzenią pasa startowego dawnego lotniska jako „kręgosłupa” całego założenia.

Czytelny i wartościowy układ urbanistyczny może być także podstawą dalszych działań przestrzennych na osiedlu Podwawelskim, z wyraźnym układem liniowym obiektów oraz kręgosłupem zielonym w postaci ul. Szwedzkiej i osiami w charakterze ulic pieszych i jezdnych. Podobnie w osiedlu Krowodrza Górka kompozycja urbanistyczna, oparta na układzie prostopadłych do siebie osi, stanowi potencjał dalszego wzmacniania jej i ucytelniania.



Ryc. 4.52, ryc. 4.53. Kompozycja urbanistyczna osiedla Podwawelskiego (po lewej) i osiedla Krowdrza Górka (po prawej) jako podstawa do kształtowania przestrzeni osiedla.

Rozwijaniu i budowaniu kameralności w strukturach osiedlowych może sprzyjać zarówno układ budynków, jak i innych elementów przestrzennych, jak na przykład zieleń, ukształtowanie terenu czy obiekty małej architektury. Układ liniowy budynków, o relatywnie niedużej odległości między nimi, może nadać wnętrzom taki charakter, jak na osiedlu Podwawelskim czy osiedlach mistrzejowickich, gdzie opadający teren daje możliwości stworzenia atrakcyjnych przestrzeni międzyblokowych.

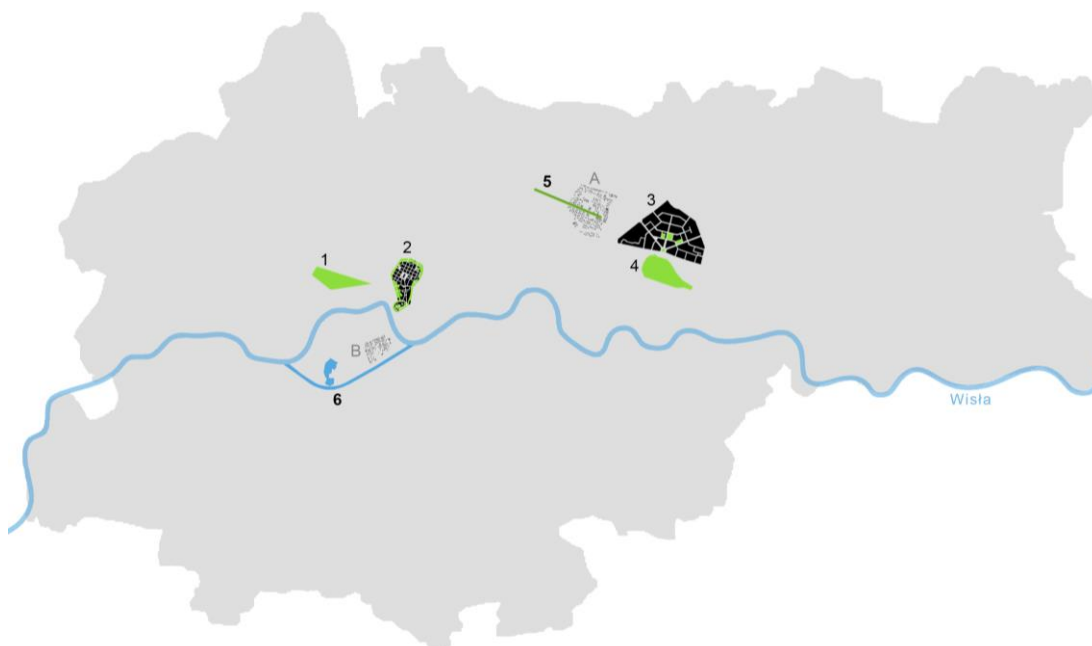
4.2.3. Cechy szczególne osiedli wielkopłytowych jako potencjał kształtowania przestrzeni komplementarnych i kreowania ich pozytywnego wizerunku

W relacji: tradycyjna tkanka miejska oraz struktura osiedlowa komplementarność tych drugich leży, po pierwsze – w samym układzie urbanistycznym obfitującym w znaczną ilość otwartych przestrzeni i terenów zielonych, po drugie – w pewnych unikatowych cechach szczególnych i uwarunkowaniach. Odnalezienie potencjału osiedla oraz wydobycie jego charakterystycznych cech i walorów przestrzennych to działania dające szansę na stworzenie wyjątkowego w swoim charakterze środowiska mieszkaniowego. W większości to „walory ukryte”, wymagające wydobycia, podkreślenia i uświadomienia ich roli w kreowaniu komplementarności. Działania te odgrywają także kluczową rolę w poprawie wizerunku osiedli oraz budowaniu ich nowej tożsamości. W kontekście osiedli jest to sprawa szczególnie newralgiczna. Z uwagi na ich często negatywny obraz i konotacje prowadzące do określania ich mianem blokowiska, o pejoratywnym zabarwieniu, budowanie nowego wizerunku osiedla jest niezwykle ważne.

Potencjał i cechy szczególne mogą wynikać na przykład z uwarunkowań przyrodniczych, lokalizacyjnych, struktury urbanistycznej czy też innych wartościowych elementów przestrzennych. W przypadku znaczących cech charakterystycznych mogą stać się punktem kluczowym dla przyjęcia strategii dalszego rozwoju osiedla.

Za przykład może posłużyć niemieckie osiedle w Schwerin, którego lokalizacja między jeziorem a lasem sprawiła, że stało to się motywem przewodnim i hasłem rozwoju osiedla. Jednocześnie przykład Hoyerswerdy pokazuje, że unikatowość ta musi być oparta na rzeczywistych elementach, a nie na fikcyjnych i oderwanych od rzeczywistości, gdyż to może prowadzić do błędnego wytyczenia kierunku rozwoju. Dlatego istotne jest działanie w odniesieniu do zastanego kontekstu i elementów przynależących do danego terenu, struktury.

W przypadku osiedli krakowskich wiele z nich posiada unikatowe walory przestrzenne, takie jak sąsiedztwo z ciekami wodnymi, obszarami zielonymi czy terenami o wartościach historyczno-kulturowych, co daje szansę na wykreowanie wysokiej jakości przestrzeni publicznych. Bogactwo zieleni na terenie osiedla w powiązaniu z bogactwem przyrodniczym jego okolicy może znacząco przyczynić się do stworzenia wyjątkowego środowiska mieszkaniowego. Przykładem może być osiedle Krowodrza Górka, które zlokalizowane jest w sąsiedztwie parków oraz ciekę wodnego. Podobnie osiedla mistrzejowickie, którym towarzyszą tereny zielone, w tym zieleni fortecznej wraz z fortami. W tym przypadku oprócz walorów przyrodniczych istotny staje się także walor historyczno-kulturowy. Dla osiedla Podwawelskiego kluczowe mogą być tereny zielone wzdłuż rzeki Wilgi, rozwijane jako park linearny „Kanał Ulgi”. Z uwagi na skalę tego założenia, mogłoby to mieć niebagatelne znaczenie również z punktu widzenia kreowania elementu rozpoznawalnego i identyfikowalnego w skali miasta. Można by to odnieść także do wspomnianego „zabytkowego” pasa dawnego lotniska. Wielkość oraz charakterystyczny podłużny jego kształt dają możliwość mocnego zaistnienia w świadomości mieszkańców.



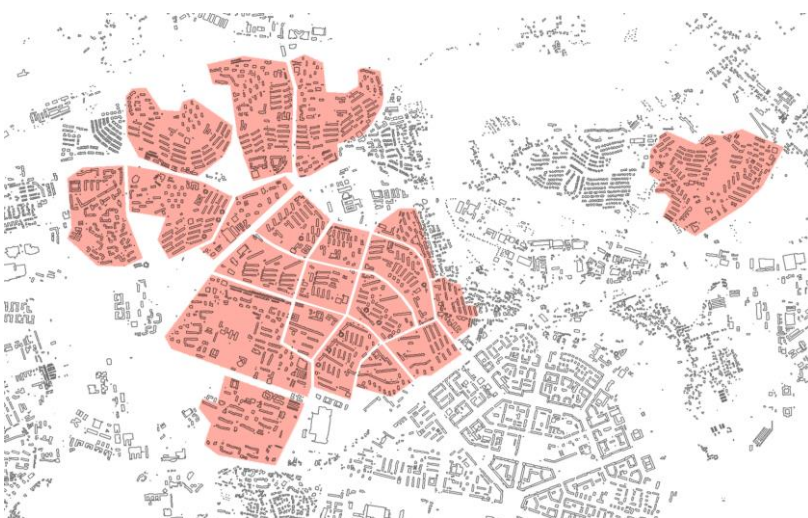
Ryc. 4.54. „Identyfikatory miasta Krakowa”, opracowanie własne. Legenda: identyfikatory: 1. Błonia krakowskie, 2. Stare Miasto z Plantami, 3. Obszar nowego miasta „Nowa Huta”, 4. Łąki Nowohuckie, 5. Dawny pas startowy lotniska w Czyżynach, 6. Park linearny „Kanał Ulgi” z zalewem Zakrzówek tworzące „wyspę” Dębniki–Zakrzówek; osiedla: A. Dywizjonu 303 i 2. Pułku Lotniczego, B. Podwawelskie.

Zarówno park linearny „Kanał Ulgi”, jak i dawny pas startowy aranżowany jako ciągła przestrzeń publiczna miałyby szansę stanowić wyraźny, jednoznaczny element wśród najbardziej charakterystycznych przestrzeni w Krakowie, podobnie jak Stare Miasto z Plantami, Wawelem i Błoniami krakowskimi oraz założenie urbanistyczne Nowej Huty z łąkami Nowohuckimi. W przypadku pasa to także nawiązanie do historii tego miejsca, również wzmacniające jego tożsamość. Operowanie znakiem – identyfikatorem dla zilustrowania i scharakteryzowania danej przestrzeni może mieć szczególne istotne znaczenie w budowaniu tożsamości miejsca.

Warstwa znaczeniowa, ukryta w elementach o wartościach historyczno-kulturowych, może być istotną wartością dodaną dla funkcjonowania osiedli. Nawiązywanie do takiej spuścizny jest ważnym aspektem działań rewitalizacyjnych w Niemczech. Przykładem może być wyeksponowanie i zaaranżowanie dawnego traktu solnego w osiedlu Grünau w Lipsku, czy też muzeum wzdłuż muru berlińskiego w sąsiedztwie osiedla Märkisches Viertel. Jest nim też eksponowanie pozostałości dawnych wsi, na których powstały osiedla, np. Marzahn. Na podobnych zasadach system dawnych fortyfikacji rozwijany jako Szlak Twierdzy Kraków mógłby stać się istotnym walorem w procesie rewitalizacji niektórych osiedli krakowskich, m.in. Podwawelskiego oraz osiedli mistrzejowickich.

Poczucie przynależności do miejsca i potrzeba identyfikacji z nim są istotnym elementem poczucia komfortu w środowisku zamieszkania. Próba nadania obszarom osiedlowym pewnych cech charakterystycznych i sprawienie, by były one obszarem rozpoznawalnym i unikatowym, wyraźnie widać na przykład w działaniach rewitalizacyjnych w berlińskim osiedlu Hellersdorf. Nadanie kwartałom wiodącego motywu kolorystycznego, ułatwiającego identyfikację, zastosowano w kwartałach, które nazwano kwartałem czerwonym i żółtym (*Rote Viertel* czy *Gelbe Viertel*).

W Krakowie sprawa rozpoznawalności obszarów osiedli rysuje się znacznie korzystniej, gdyż osiedla budowane były jako niewielkie założenia i każde z nich posiada swoją nazwę i pewne cechy charakterystyczne, w tym także układ urbanistyczny. Nawet w przypadku osiedli nowohuckich, gdzie występują one często obok siebie tworząc w rzeczywistości rozległą zabudowę osiedlową, każde z nich na swój sposób jest odrębne, przez co łatwiej identyfikowalne.



Ryc. 4.55. Mapa przedstawiająca obszar Nowej Huty z wyróżnionymi osiedlami wielopłytowymi.

Tożsamość miejsca istotnie mogą wzmocnić charakterystyczne elementy osiedla oraz ich układ urbanistyczny. W przypadku Krowodrzy potencjał tkwi np. w heliotropowym układzie zabudowy, związanym z przemieszczeniem się słońca i otrzymaniem optymalnego doświetlenia. Charakterystycznym elementem jest także kładka przebiegająca nad ulicą Opolską. Ona także mogłaby stać się elementem rozpoznawalnym i punktem wyjścia do działań wzmocniających tożsamość miejsca.

Wszelkie działania artystyczne, zarówno o charakterze tymczasowym, jak i stałym, mogą się istotnie przyczynić do budowania tożsamości. W osiedlach niemieckich obserwuje się wprowadzanie do przestrzeni publicznej rzeźb czy wykorzystanie ścian obiektów wielkopłytowych jako miejsce tworzenia murali. To także sposób na przełamywanie monotonii zabudowy osiedlowej. Stosowanie odpowiedniej kolorystyki i używanie kodu kolorystycznego i detalu może służyć także uczytelnieniu przestrzeni, podobnie jak działania bardziej radykalne, jak wyburzanie częściowe i całościowe obiektów czy wprowadzanie nowych. Mają one szansę na zwiększenie różnorodności zabudowy czy korektę skali obiektów. Wyburzenia powinny wynikać z głębszej potrzeby, jaką jest przede wszystkim likwidowanie pustostanów, zaś wprowadzanie nowej zabudowy harmonijnie uzupełniać istniejącą strukturę zabudowy. Dogęszczanie poprzez budowę osiedla grodzonogo, tak jak się to dzieje w przypadku osiedli czyżyńskich, jest przykładem odcinania się od tego, co zastane, i wytworzenia swoistej enklawy, bez relacji z otoczeniem i bez jego poszanowania.

4.3. Metody uzyskania ciągłości przestrzeni publicznych w skali miasta – użyteczne strategie niemieckie

4.3.1. Metody uzyskania ciągłości przestrzeni publicznych – powiązania wewnątrz osiedla

Spójne, ciągłe i atrakcyjne przestrzenie wewnątrz osiedla to jeden z kluczowych warunków uzyskania wartościowego środowiska mieszkaniowego. Charakter i intensywność powiązań może zależeć od wielkości osiedla, a także od wszelakich uwarunkowań przestrzennych, funkcjonalnych, kulturowych etc. Im większe osiedle, tym system powiązań przestrzennych bardziej złożony. Dotyczy to też systemu transportu publicznego.

Czytelność kompozycji urbanistycznej osiedla sprzyja kształtowaniu ciągłości przestrzeni publicznych. W analizowanych osiedlach krakowskich układy urbanistyczne mogą być podstawą do budowania systemu przestrzeni publicznych, w których zieleń czy program funkcjonalny odgrywają istotną rolę.

Budowanie ciągłości przestrzeni publicznych w Niemczech w oparciu o znajdujące się tam placówki i obiekty o różnorodnym programie funkcjonalnym nieraz odbywa się pod hasłem „sznur pereł” („*perlenketten*”). Pozwala to na klarowne i jasne wydobywanie idei, która następnie jest realizowana. Taka sytuacja miała m.in. miejsce w niedużej skali na osiedlu Märkisches Viertel oraz w znacznie większej – w osiedlach Marzahn i Hellersdorf.

Niewielkiej skali osiedle Krowodrza ma szansę rozwijać swój system przestrzeni publicznych w oparciu o istniejącą kompozycję osiedla oraz program usług. Wymaga to m.in. „udroźnienia” głównych ciągów pieszych, zagospodarowania miejsc, które spełniają nieodpowiednią funkcję (np. parking i niezagospodarowany teren po pawilonie handlowym Gigant), uporządkowania chaotycznych usług, a także poprawy jakości przestrzeni.

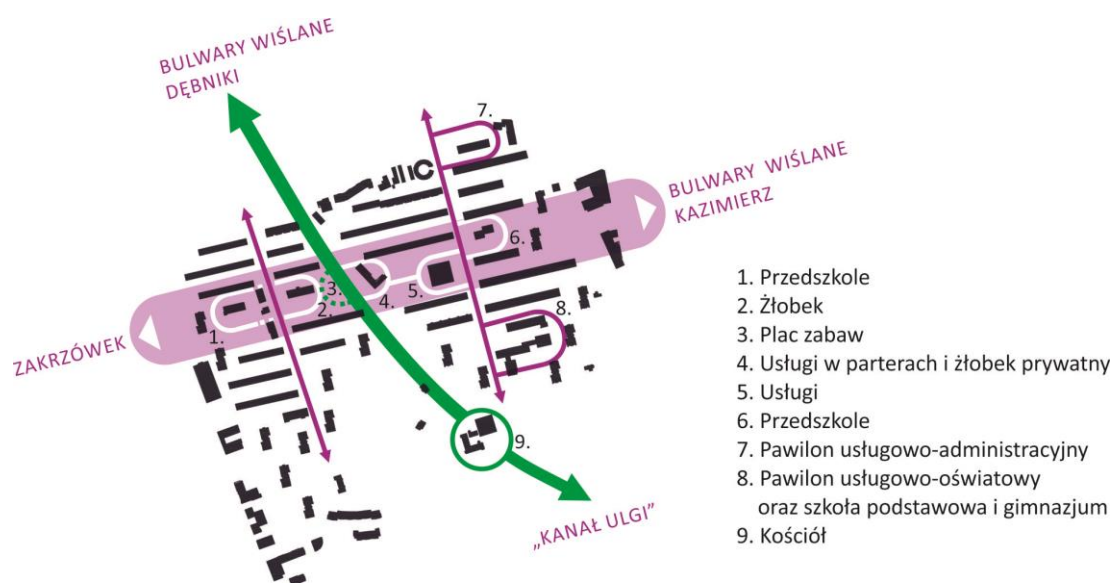
Rozwijanie osiedli powinno się opierać na szczegółowym poznaniu obecnej sytuacji i odpowiednim jej wykorzystaniu. W budowaniu ciągłości przestrzeni znaczenie mogą mieć zlokalizowane względem siebie obiekty pełniące funkcje towarzyszące zabudowie mieszkaniowej. Lokalizacja funkcji oświatowych, usługowych, rekreacyjnych może dać możliwość wytworzenia linearnej przestrzeni publicznej opartej na tych funkcjach – np. jako „sznur koralii”.



Ryc. 4.56. Propozycja rozwoju przestrzeni publicznych w oparciu o istniejącą kompozycję osiedla Krowodrza Górka.



Ryc. 4.57. Propozycja budowania ciągłości przestrzeni publicznej osiedli mistrzejowickich w oparciu o istniejące obiekty o zróżnicowanych funkcjach.



Ryc. 4.58. Propozycja budowania ciągłości przestrzeni publicznej osiedla Podwawelskiego w oparciu o istniejące obiekty o funkcji publicznej i usługowej oraz istniejącą kompozycję urbanistyczną.

4.3.2. Metody uzyskania ciągłości przestrzeni publicznych – powiązania osiedli z miastem

O prawidłowym funkcjonowaniu osiedli wielkopłytowych można mówić wówczas, gdy spełniają warunki zdrowego i atrakcyjnego środowiska mieszkaniowego oraz stanowią integralną część struktury, jaką jest miasto. Integralność oznacza przynależność do systemu przestrzeni publicznych miasta – osiedle nie jest odizolowaną wyspą, a także zachowanie odpowiednich relacji z pozostałą częścią miasta. Dlatego ważne jest zintegrowanie osiedla z otoczeniem, przestrzeniami rekreacyjnymi oraz dogodne powiązanie z kluczowymi przestrzeniami, takimi jak centrum miasta czy dzielnicy, również ze wsparciem publicznej komunikacji masowej. To także przeciwdziałanie tworzeniu się gett i obszarów wykluczonych oraz umożliwia dostęp do innych ofert istniejących w mieście.

Bardzo istotne jest powiązanie osiedla z najbliższym sąsiedztwem, szczególnie z przestrzeniami oraz obiektami o szczególnym znaczeniu, uzupełniającymi ofertę programową osiedla, a także z terenami zielonymi. Zlokalizowane w pobliżu osiedli stanowią szczególny potencjał, który powinien być uwzględniony w działaniach rewitalizacyjnych.

W Niemczech takie powiązania tworzy się na przykład pod nazwą „Grüne Band” (zielona wstęga). W ten sposób przestrzeń osiedli włączana jest w system przestrzeni publicznych miasta, albo też, ujmując rzecz odwrotnie – tworzone są ważniejsze powiązania z udziałem przestrzeni osiedli mieszkaniowych.

Dla krakowskich osiedli mieszkaniowych zlokalizowanych w strefie śródmiejskiej lub relatywnie blisko niej istotne jest uzyskanie sprawnego i atrakcyjnego powiązania z centrum miasta, szczególnie w odniesieniu do ruchu pieszego i rowerowego. Pośród analizowanych w pracy osiedli mieszkaniowych dotyczy to osiedla Podwawelskiego oraz, położonego nieco dalej, osiedla Krowodrza Górka.

W przypadku osiedla Podwawelskiego powiązanie z centrum miasta wiąże się w dużym stopniu z pokonaniem silnie działających barier urbanistycznych w postaci dróg szybkiego ruchu. Ponadto wiąże się z potrzebą wykształcenia atrakcyjnych ciągów łączących te dwie części miasta.

Osiedle Krowodrza Górka zlokalizowane jest nieco dalej od miejskiego centrum, lecz niemalże w bezpośrednim sąsiedztwie strefy śródmiejskiej. W związku z tym naturalne „ciążenie” do centrum wciąż istnieje. Pozytywnym aspektem jest tutaj rozwinięta infrastruktura komunikacyjna w postaci tzw. szybkiego tramwaju, który zapewnia wygodne połączenie ze strefą centralną. Znacznej poprawy wymaga natomiast powiązanie pieszo-rowerowe, które właściwie w bezpiecznej i dogodnej formie nie istnieje. Szczególnie niekorzystny wpływ ma na to bariera urbanistyczna w postaci torowiska.

Inna jest sytuacja w przypadku osiedli zlokalizowanych w północno-wschodniej części miasta, w pobliżu Nowej Huty. Dotyczy to analizowanych w pracy osiedli: Bohaterów Września, Piastów, 2. Pułku Lotniczego i Dywizjonu 303 oraz innych, znajdujących się w tym rejonie. W kontekście ich lokalizacji, jak i genezy powstawania, szczególną rolę wydaje się odgrywać obszar „starej” Nowej Huty z Placem Centralnym jako obszarem centrotwórczym. Wymagałoby to jednak podjęcia kompleksowych działań nadających mu rangę pełnowartościowego centrum tej części miasta. W chwili obecnej, z uwagi na brak wielu funkcji, zarówno kulturotwórczych, usługowych, jak i innych sprzyjających integracji społecznej, trudno mówić o pełnowartościowym centrum dzielnicy.

Ważne dla funkcjonowania osiedla jest także powiązanie go z najbliższym otoczeniem, w tym z miejscami i obiektami o szczególnym znaczeniu. Dla osiedla Podwawelskiego istotne jest powiązanie go z lokalnymi centrami, m.in. Rynkiem Dębnickim zlokalizowanym na terenie Starych Dębnik, a także z dzielnicą Kazimierz z głównymi przestrzeniami publicznymi, m.in. Placem Nowym i Placem Wolnica. Funkcjonowanie osiedla może być wzbogacone poprzez utrzymanie odpowiednich relacji przestrzenno-funkcjonalnych z obiektami takimi jak Centrum Kongresowe, Muzeum Manggha etc.

W przypadku osiedli czyżyńskich dużego znaczenia dla funkcjonowania osiedla może nabrać wzmocnienie powiązań z obszarem na zachód od niego, gdzie zlokalizowane są takie obiekty, jak Park Technologiczny, Arena Kraków oraz kampusy uniwersyteckie²⁵ czy Muzeum Lotnictwa. To ostatnie wraz z Parkiem Lotników odgrywa szczególną rolę, gdyż z pasem startowym oraz dawnym hangarem może stanowić atrakcyjny ciąg rekreacyjno-kulturowy. Istotne jest także powiązanie przestrzeni osiedla z centrami handlowymi, które znajdują się w okolicy osiedla.

25 Tj. Akademii Wychowania Fizycznego i Politechniki Krakowskiej.

Tereny zielone zlokalizowane w sąsiedztwie osiedli to szczególny potencjał, który powinien być uwzględniony w działaniach rewitalizacyjnych. W przypadku osiedla Podwawelskiego stanowią go tereny wzdłuż rzeki Wilgi, ale także, w nieco dalszym sąsiedztwie, Bulwary Wiślane.

Dla osiedla Krowodrza Górka kluczowym, z punktu widzenia włączania jego przestrzeni do przestrzeni miasta, jest sąsiadująca z nim zielen w postaci parków Krowoderskiego i Wyspiańskiego oraz tereny zielone wzdłuż rzeki Sudół.

W przypadku osiedli Bohaterów Września oraz Piastów włączenie w system przestrzeni dotyczy przede wszystkim terenów zielonych znajdujących się po północnej stronie osiedli łączących forty Mistrzejowice i Batowice. Oprócz potencjału dla stworzenia szlaku o znaczeniu historyczno-kulturowym, to także możliwość powstania terenów rekreacyjnych na obrzeżach miasta, łączących znajdujące się w tej jego części osiedla.

Osiedla, jako fragmenty miasta, biorą udział w tworzeniu systemu przestrzeni publicznych, wpływając na jego jakość oraz ciągłość. Zlokalizowane niejednokrotnie między ważnymi obszarami mogą stać się ich istotnym łącznikiem. By tak się stało, muszą zaistnieć odpowiednie warunki, które sprawią, że przestrzeń osiedli umożliwią nie tylko ciągłość fizyczną, ale przyczynią się do wzbogacenia tego systemu poprzez swoje walory i atrakcyjność.

Potencjał i rolę wybranych krakowskich osiedli w budowaniu systemu przestrzeni publicznych miasta przedstawia analiza poszczególnych osiedli wraz z zapisem graficznym w postaci map, przedstawione w następnym podrozdziale.

4.4. Potencjalna rola każdego z wybranych osiedli w kształtowaniu systemu przestrzeni publicznych Krakowa i definiowaniu zewnętrznej krawędzi miasta

4.4.1. Osiedle Krowodrza Górka

Przestrzenie osiedla Krowodrza Górka mogą odegrać szczególną rolę w powiązaniu ścisłego centrum miasta z zielonymi terenami pozamiejskimi w kierunku północnym.



Na szczególną uwagę zasługuje powiązanie wzdłuż głównej osi osiedla (Rusznikarska-Deptak). Istotne wydaje wzmocnienie jego ciągłości zarówno poprzez udroźnienie przestrzeni (obecnie fragmentaryzowanej przez ogrodzenia), jak i rozwijanie punktów węzłowych, szczególnie na obu jego końcach. Od południa konieczne jest zagospodarowanie terenu po niegdyś funkcjonującym tam domu handlowym, co daje szansę na stworzenie kluczowej przestrzeni publicznej, zaś od północy – reorganizacja przestrzeni w celu wzmocnienia jej charakteru jako ośrodka usługowego, z czytelnym i przyjaznym przejściem przez ulicę Opolską w postaci kładki.

Wartym rozważenia jest przedłużenie przestrzeni publicznej w formie deptaku w kierunku południowym (obecnie takie powiązanie nie istnieje). Wiąże się to m.in. z pokonaniem bariery komunikacyjnej w postaci bocznic torów kolejowych. Jednakże w związku z generalną tendencją, jaką jest redukcja terenów kolejowych, realna jest w przyszłości szansa zmniejszenie ich wielkości na poczet terenów zielonych i stworzenie powiązania pieszo-rowerowego.



Istotną rolę odgrywają także obszary krawędziowe osiedla od strony zachodniej wzdłuż znajdujących się po przeciwległej stronie ulicy parków: Krowoderskiego i S. Wyspiańskiego. Uzasadnione jest dążenie do wzmocnienia istniejącego tam powiązania o charakterze zielonej alei i tym samym ochrony zielonego charakteru tego obszaru. Zaakcentowanie punktów przecięcia tej alei z ciągami w miejscach osiedlowych osi, poprzecznych do głównego deptaku, mogłoby wspomóc uczytelnienie kompozycji urbanistycznej osiedla.

W przypadku budowania ciągłości przestrzeni publicznych w kierunku wschód-zachód, osiedle Krowodrza odgrywa istotną rolę w połączeniu terenów znajdujących się bezpośrednio po jego wschodniej stronie, i dalej – osiedla Żabiniec z parkami (Krowoderskim i S. Wyspiańskiego), z osiedlem Azory oraz ze stacją kolei aglomeracyjnej. W przypadku osiedla Azory szczególne znaczenie może mieć m.in. wzmocnienie powiązania z przystankiem szybkiego tramwaju.

W kierunku wschód-zachód powiązaniem, które odgrywają szczególną rolę, są te wzdłuż południowej i północnej krawędzi osiedla (ulica Wybickiego oraz Opolska), a także idące przez jego środek, ulica Rusznikarska, będąca przedłużeniem ulicy Fieldorfa-Niła. Istotną rolę odgrywa także ulica Krowoderskich Zuchów, przez którą przebiega szlak turystyczny. Każdy z wyżej wymienionych ciągów ma różny charakter, a przestrzenie osiedla Krowodrza mogą stworzyć wartościową ich sekwencję.



Południowa krawędź osiedla stwarza szansę na rozwijanie sekwencji ulicy Wybickiego jako zielonej alei z usługami, z kluczowym punktem w postaci przestrzeni publicznej w miejscu przywoływanego dawnego domu handlowego. Jest to potencjał na stworzenie miejsca o charakterze „ryнку krowoderskiego”, który akcentowałby strefę wejściową do osiedla przy jego głównej osi (Rusznikarska-Deptak) oraz istotnie wzbogacał ciąg wzdłuż ulicy Wybickiego, która miałaby szansę rozwijać się jako pełnowartościowa ulica miejska. Zlokalizowany dalej na zachód kościół św. Jadwigi mógłby być kolejnym elementem przyczyniającym się do podnoszenia jakości tej przestrzeni publicznej.



Inna sytuacja ma miejsce przy północnej krawędzi osiedla, gdzie ulica Opolska ma charakter kanału drogowego, oddzielonego od otoczenia ekranami akustycznymi. Stworzenie ulicy o charakterze miejskim nie jest możliwe, lecz uzasadnione wydaje się dążenie do wytworzenia przyjaznego ciągu o charakterze zielonym, a w obszarze osiedla zaktywizowanym istniejącymi tam usługami. Rozszerzenie występujących tam funkcji usługowych, a także reorganizacja i uporządkowanie przestrzeni, szczególnie w kontekście znajdujących się tam garaży i parkujących samochodów, mogłoby znacznie przyczynić się do poprawy jakości tego fragmentu osiedla i tym samym systemu przestrzeni publicznej.



Istotnym powiązaniem o kierunku wschód-zachód, jest także centralna oś osiedla stanowiąca przedłużenie ulicy Fieldorfa-Niła. Znajdujące się wzdłuż niej: plac zabaw, gimnazjum, przedszkola i inne usługi dają szansę na rozwinięcie jej w atrakcyjny ciąg z uprzywilejowanym ruchem pieszym. Znaczenie tego powiązania wzrasta z uwagi na zlokalizowany na jego wschodnim końcu pętli szybkiego tramwaju oraz autobusowej.



Heliotropowe wnętrza osiedla z usługami przy ulicy Krowoderskich Zuchów ma natomiast potencjał wzmocnienia i uatrakcyjnienia powiązania, stanowiącego turystyczny Szlak Orlich Gniazd rozpoczynający się w okolicach wspomnianych wyżej pętli.

4.4.2. Osiedle Podwawelskie

Osiedle to, z racji swojego położenia, pełni istotną rolę w kształtowaniu systemu przestrzeni publicznych, łącząc tereny zurbanizowane i zielone.



Ulica Szwedzka, która stanowi zielony kręgosłup osiedla, jest kluczowa dla powiązania Bulwarów Wiślanych oraz Starych Dębniak z rekreacyjnymi terenami planowanego Kanału Ulgi. Utrzymanie i ochrona przebiegu ulicy Szwedzkiej w miejscu dawnej drogi fortecznej to także szansa na wzmocnienie i wyeksponowanie systemu przestrzeni publicznej opartej na dawnym systemie fortyfikacji, z kościołem w miejscu istniejącego niegdyś punktu oporu ST3. Jest to obszar, dla którego priorytetem powinno być utrzymanie go jako wolnego od zabudowy i rozwijanie jako przestrzeni publicznej o charakterze zielonym.



Zachodnia krawędź osiedla wzdłuż ulicy Kapelanka także odgrywa istotną rolę w tworzeniu powiązania w kierunku północ-południe, obok Bulwarów Wiślanych łącząc Park Dębniak z terenami zielonymi wzdłuż rzeki Wilgi. Wzmocnienie tej sekwencji jako zielonej alei z usługami przyczyniłoby się do poprawy ciągłości przestrzeni publicznych w tej części miasta, podobnie jak ukształtowanie wschodniej krawędzi osiedla o charakterze zielonego bulwaru z aleją drzew wzdłuż ulicy Barskiej. Powiązanie to nabiera szczególnego znaczenia z uwagi na znajdujące się tam Centrum Kongresowe.

Lokalizacja osiedla między historycznym obszarem miasta – Kazimierzem – a terenami zielonymi Zakrzówka sprawia, że staje się on istotnym elementem w budowaniu ciągłości przestrzeni publicznej między tymi obszarami.



Szczególną rolę mogą tu odegrać znajdujące po południowej stronie osiedla obszary zielone wzdłuż koryta Wilgi. Realizacja Kanału Ulgi, lub rozwijanie w jego miejscu parku linearnego, to istotne wzmocnienie systemu przestrzeni publicznych miasta łączące m.in. takie tereny jak: Kazimierz, Zakrzówek, Nowy Kampus UJ. Znajdujące się przy nim osiedle Podwawelskie mogłoby wytworzyć wartościową sekwencję o charakterze rekreacyjnym. Byłaby to szansa na wykreowanie istotnego z punktu widzenia ciągłości przestrzeni publicznych w mieście zielonego korytarza, a dla osiedla wielkopłytkowego – wzmocnienie jego atrakcyjności.



W budowaniu powiązania o kierunku wschód-zachód ważną rolę odgrywa także północna strefa osiedla wzdłuż ulicy Dworskiej, Wierzbowej i Twardowskiego, które znajdują się w miejscu przebiegu dawnych szlaków. Kształtowanie krawędzi osiedla jako alei z uspokojonym ruchem samochodowym i usługami ma szansę stworzyć wartościową sekwencję tego połączenia. W dalszym kontekście ciągłość ta wymagałaby przekroczenia bariery w postaci Wisły – powiązania kładką pieszą z Kazimierzem.

4.4.3. Osiedle 2. Pułku Lotniczego oraz osiedle Dywizjonu 303

W przypadku osiedli 2. Pułku Lotniczego i Dywizjonu 303, w kształtowaniu i wzmacnianiu systemu przestrzeni publicznych szczególną rolę o unikatowym znaczeniu może odegrać dawny pas startowy. Ponadto obszary krawędziowe osiedla, z racji lokalizacji przy głównych ciągach komunikacyjnych, jak również wewnątrz osiedli także mogą wytwarzać wartościowe sekwencje tego systemu.



Wspomniany pas startowy, o kierunku nieco odchylonym do osi wschód-zachód, mógłby odegrać rolę istotnego łącznika między rejonami północnej części miasta a Nową Hutą. Newralgicznym punktem stałoby się wówczas pokonanie bariery urbanistycznej – ulicy Izydora Stella-Sawickiego, co dałoby początek ciągłości tej przestrzeni w kierunku centrum miasta. Kontynuacja linearnej przestrzeni publicznej w kierunku wschodnim, czyli starej części Nowej Huty, wymagałaby m.in. zaaranżowania przestrzeni przy obecnym centrum handlowym i dalszego przebiegu w stronę Placu Centralnego. Odpowiednio zaaranżowany pas startowy wciąż ma szansę stać się kluczową i rozpoznawalną przestrzenią publiczną o znaczeniu ponadlokalnym.



Północna krawędź osiedla, rozwijana jako zielona aleja i strefa usług, mogłaby stać się wartościową sekwencją ulicy gen. Andersa. Przy tym mogłaby działać na korzyść w przełamywaniu monofunkcyjności osiedla. Nowej aranżacji wymagałyby znajdujące się tam ciągi garaży, sprawiające, że przestrzeń ta funkcjonuje obecnie bardziej jako strefa techniczna.



Inny charakter ma krawędź południowa, która, poprzez znajdujący się tam drzewostan i zieleń, jest buforem dzielącym osiedle od ruchliwej ulicy Jana Pawła. Niedopuszczenie do zabudowy i rozwijanie jej jako strefy zielonej osiedla daje możliwość stworzenia atrakcyjnej sekwencji przestrzeni publicznej jako ciągu łączącego Nową Hutę i Łąki Nowohuckie z centrum miasta, a w bliższym kontekście z parkiem Lotników i innymi znaczącymi obiektami i obszarami w tej części miasta (m.in. Ogrodem Doświadczeń, Tauron Areną).



Ulica Medweckiego, przecinająca osiedle 2. Pułku, obecnie pełni rolę ulicy o charakterze lokalnym, łączącym głównie osiedle z centrum handlowym. Rola i znaczenie tej ulicy może wzrosnąć z uwagi na zlokalizowany przy niej dawny hangar lotniczy, który na nowo zaadaptowany może wzbogacić program funkcjonalny osiedla oraz tej części miasta. Przedłużenie ulicy Medweckiego w stronę zachodnią, co wiązałoby się z pokonaniem bariery – ulicy Stella-Sawickiego – sprawiłoby, że ciąg ten nabrałby jeszcze większego znaczenia, gdyż łączyłby tereny Parku Technologicznego i Muzeum Lotników z terenami osiedla i Nową Hutą.



W budowaniu połączeń o kierunku północ-południe obszary krawędziowe osiedli odgrywają szczególną rolę. Rozwijanie ciągu pieszo-rowerowego wzdłuż ulicy Stella-Sawickiego daje szansę na wzmocnienie powiązania obszaru Parku Rzecznego Wisły z planowanym Parkiem Rzecznym Prądnika. Sekwencja tego powiązania może być atrakcyjna głównie z uwagi na lokalizację przy nim wspomnianego hangaru oraz pasa startowego. Zachodnia krawędź osiedla ma szansę wzmocnienie powiązania obszarów znajdujących się na południe od osiedla m.in. z Plantami Bieńczyckimi i parkiem rzeki Dłubni.

4.4.4. Osiedle Bohaterów Września i osiedle Piastów

Przestrzeń osiedli mistrzejowickich, z racji lokalizacji na obrzeżach miasta, odgrywają szczególną rolę w kształtowaniu zielonych przestrzeni publicznych oraz w pewnym stopniu w kształtowaniu zielonej krawędzi miasta.

Układ urbanistyczny osiedla z obiektami zakomponowanymi liniowo wzdłuż poziomic sprzyja tworzeniu powiązań w kierunku wschód-zachód, wiążąc przestrzeń Plant Mistrzejowickich z potencjalnym Parkiem Rzecznym Dłubni oraz tworząc powiązanie między fortami Mistrzejowice i Batowice.



W tym kontekście istotną rolę pełni pas zieleni znajdujący się po północnej stronie osiedla, łączący te forty. W obliczu istniejącej presji deweloperskiej wydaje się jednak rozsądne dążenie do ograniczenia tam zabudowy, ewentualnie do tego by powstające tam obiekty²⁶ wciąż pozwalały na uzyskanie takiego połączenia i przede wszystkim wzbogacały tę przestrzeń.

Ów pas zieleni ma także szansę odegrania istotnej roli w ukształtowaniu krawędzi miasta, będąc strefą przejściową między strefą zurbanizowaną a zieloną. W obecnej sytuacji, z uwagi na powstającą tam zabudowę, szansa ta się zmniejsza, a krawędź miasta zostaje przesunięta w stronę północą.



Ważną rolę odgrywają także ulica Popielidów i jej kontynuacja – ulica Bitwy nad Bzurą, m.in. ze względu na potencjał związany ze znajdującymi się tam różnymi placówkami publicznymi i obiektami usługowymi²⁷. Mogą one wspomóc budowanie przestrzeni publicznej w postaci spokojnej ulicy miejskiej o charakterze zielonej alei.

²⁶ Zabudowa tych przestrzeni jest zgodna z zapisem obowiązującego *Studium*; w planie K1. *Struktura Przestrzenna. Zasady i kierunki rozwoju* obszar ten oznaczono jako MW – Tereny zabudowy wielorodzinnej.

²⁷ Potencjał ten przedstawia ryc. 4.57.



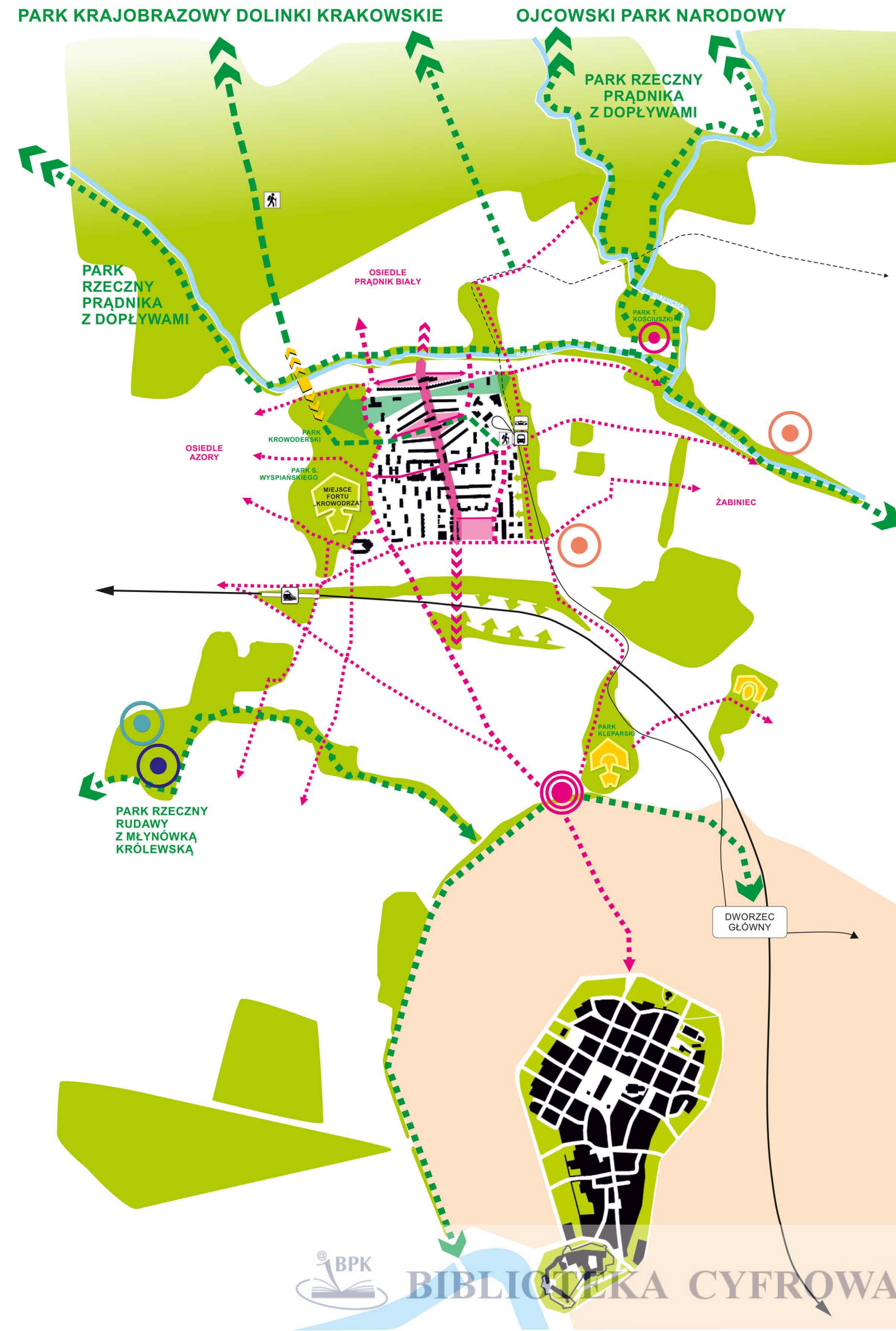
Podobny przebieg, lecz o charakterze zdominowanym przez funkcję mieszkaniową, ma ulica gen. Kleeberga przechodząca w ulicę Kruszwicką. Łączą one tereny Plant Mistrzejowickich ze wschodnią częścią osiedla Piastów. Nieczytelne obecnie, ale możliwe do osiągnięcia przebicie w kierunku wschodnim, daje możliwość stworzenia powiązania w kierunku planowanego parku rzeczno Dłubnia.



Kręgosłup funkcjonalno-przestrzenny, jakim jest ulica Piasta Kołodzieja, łącząca obszar osiedli nowohuckich z terenami pozamiejskimi, ma szansę zaistnieć jako zielona aleja z towarzyszącym jej powiązaniem tramwajowym. Należałoby jednak dążyć do neutralizacji bariery jaką obecnie stanowi (wydzielone torowisko tramwajowe) i kreowania jako linearnej przestrzeni publicznej.



Szczególnie istotna w budowaniu powiązań o kierunku pn.-pd. jest także zachodnia krawędź osiedla będąca krawędzią Plant Mistrzejowickich. Obecnie jest ona intensywnie zabudowywana, co powoduje trwałą utratę walorów tej przestrzeni.



PLAN 5.
KIERUNKI BUDOWANIA CIĄGŁOŚCI I KOMPLEMENTARNOŚCI
PRZESTRZENI PUBLICZNYCH W RELACJI
OSIEDLE /KROWODRZA GÓRKA/ - MIASTO



OBSZARY / ELEMENTY ISTNIEJĄCE, WYMAGAJĄCE:
UTRZYMANIA i OCHRONY, ew. WZMOCNIENIA i ROZWOJU

- TERENY ZIELONE
- CIEKI I ZBIORNIKI WODNE
- OBSZAR MIEJSKIEGO CENTRUM WOKÓŁ STAREGO MIASTA
- OBIEKTY / MIEJSCA PO OBIEKTACH TWIERDZY KRAKÓW
- LINIA SZYBKIEGO TRAMWAJU
 ———— ISTNIEJĄCA
 - - - - - PROJEKTOWANA W RAMACH DZIAŁALNOŚCI ZIKIT
- LINIA SZYBKIEJ KOLEI AGLOMERACYJNEJ Z PRZYSTANKIEM
- PRZYSTANKI KOŃCOWE LUB WĘZŁY TRANSPORTU ZBIOROWEGO
- SZLAK TURYSTYCZNY „SZLAK ORLICH GNIAZD”

WAŻNIEJSZE:

- | | | |
|---------------------------------|------------------------|-----------------|
| OBIEKTY UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ | PRZESTRZENIE PUBLICZNE | FUNKCJA: |
| | | UNIWERSYTECKA |
| | | KULTUROWA |
| | | SPORTOWA |
| | | HANDLOWA |

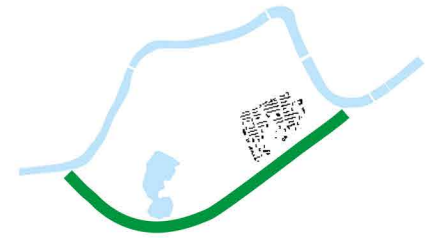
PRZESTRZENIE / POWIĄZANIA POSTULOWANE DO:
OCHRONY, WZMOCNIENIA i ROZWOJU

- „KRĘGOSŁUP” OSIEDLA - GŁÓWNA LINEARNA PRZESTRZEŃ PUBLICZNA
- KONTYNUACJA PRZESTRZENI PUBLICZNEJ
- MIEJSCA NEWRALGICZNE, WYMAGAJĄCE UZYSKANIA/ WZMOCNIENIA CIĄGŁOŚCI PRZESTRZENI PUBLICZNEJ
- KLUCZOWE PRZESTRZENIE PUBLICZNE
- WAŻNIEJSZE POWIĄZANIA WEWNĄTRZ OSIEDLA
- WAŻNIEJSZE POWIĄZANIA PIESZO-ROWEROWE O CHARAKTERZE MIEJSKIM I ZIELONYM
- POSTULOWANA EKSPANSJA TERENÓW ZIELONYCH
- POSTULOWANE WZMOCNIENIE CIĄGŁOŚCI TERENÓW ZIELONCH

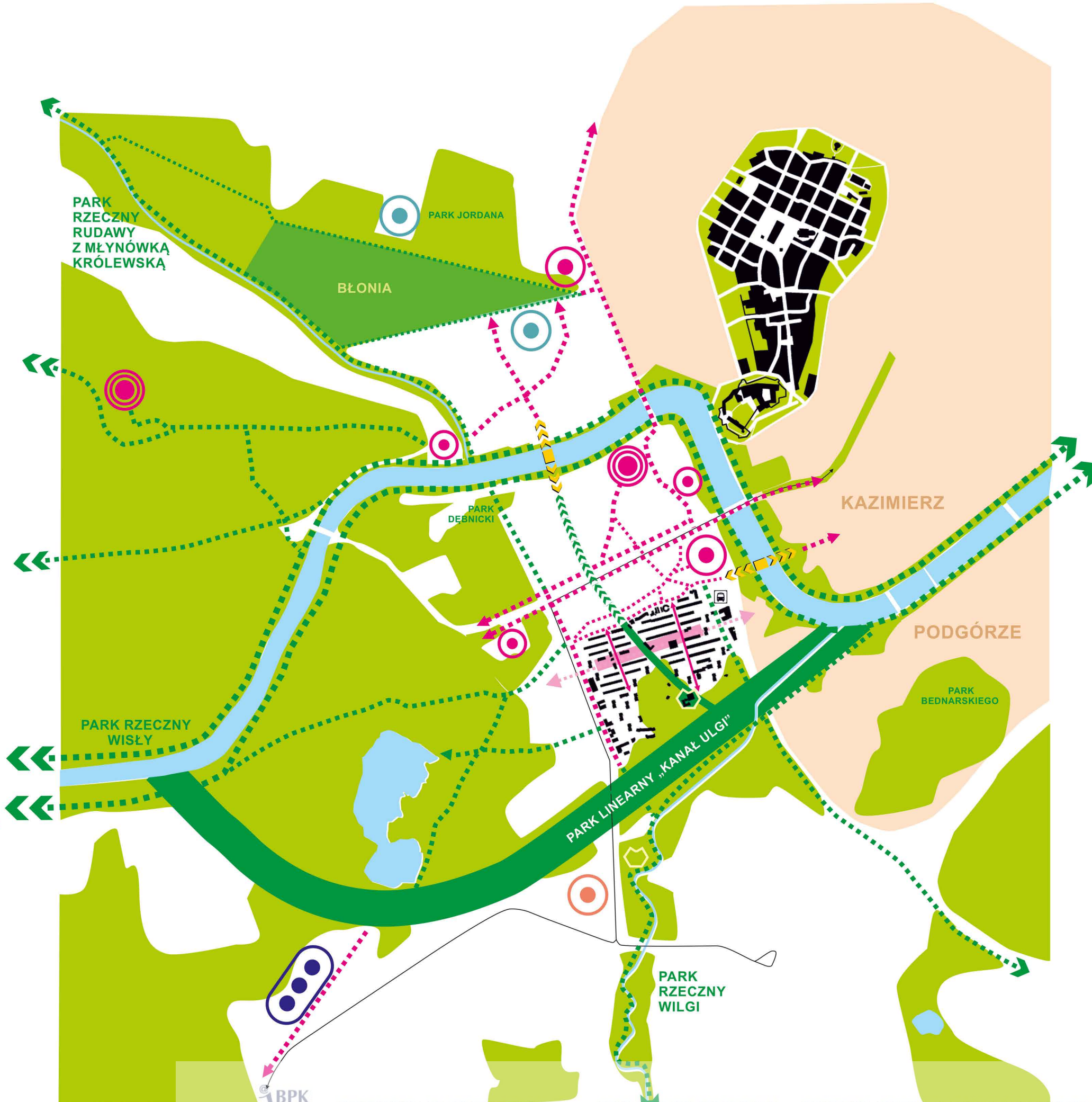
PARKI RZECZNE POSTULOWANE ZGODNIE Z ZAPISEM STUDIUM



PLAN 6.
KIERUNKI BUDOWANIA CIĄGŁOŚCI I KOMPLEMENTARNOŚCI
PRZESTRZENI PUBLICZNYCH W RELACJI
OSIEDLE /PODWAWELSKIE/ - MIASTO



POWIĄZANIA Z BIELAŃSKO-TYŃIECKIM PARKIEM KRAJOBRAZOWYM



OBSZARY / ELEMENTY ISTNIEJĄCE, WYMAGAJĄCE:
UTRZYMANIA I OCHRONY, ew. WZMOCNIENIA I ROZWOJU

- TERENY ZIELONE
- CIEKI I ZBIORNIKI WODNE
- OBSZAR MIEJSKIEGO CENTRUM WOKÓŁ STAREGO MIASTA
- MIEJSCA PO OBIEKTACH TWIERDZY KRAKÓW
- LINIA TRAMWAJU
- PĘTLA AUTOBUSOWA

WAŻNIEJSZE:

OBIEKTY UŻYTECZNOŚCI
PUBLICZNEJ



PRZESTRZENIE
PUBLICZNE



FUNKCJA:

- UNIWERSYTECKA
- KULTUROWA
- SPORTOWA
- HANDLOWA

ZESPOŁY OBIEKTÓW



PRZESTRZENIE / POWIĄZANIA POSTULOWANE DO:
OCHRONY, WZMOCNIENIA I ROZWOJU

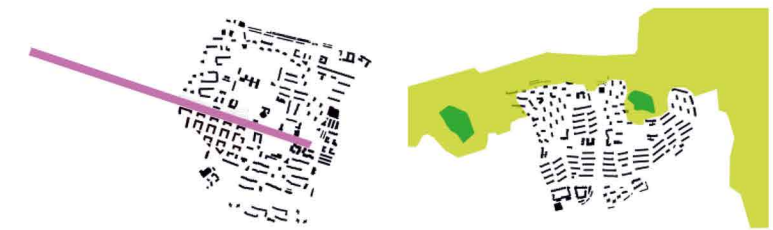
- „KRĘGOSŁUP” OSIEDLA - ZIELONA OŚ -
GŁÓWNA LINEARNA PRZESTRZEŃ PUBLICZNA
- KONTYNUACJA PRZESTRZENI PUBLICZNEJ
- MIEJSCA NEWRALGICZNE, WYMAGAJĄCE UZYSKANIA/
WZMOCNIENIA CIĄGŁOŚCI PRZESTRZENI PUBLICZNEJ
- KLUCZOWE PRZESTRZENIE PUBLICZNE
- WAŻNIEJSZE POWIĄZANIA WEWNĄTRZ OSIEDLA
- WAŻNIEJSZE POWIĄZANIA PIESZO-ROWEROWE O CHARAKTERZE
MIEJSKIM I ZIELONYM



ZIELONY PIERŚCIEŃ MIASTA KRAKOWA

PLAN 7. KIERUNKI BUDOWANIA CIĄGŁOŚCI I KOMPLEMENTARNOŚCI PRZESTRZENI PUBLICZNYCH W RELACJI

OSIEDLA /BOHATERÓW WRZEŚNIA I PIASTÓW/
/DYWIZJONU 303 I 2. PUŁKU LOTNICZEGO/ - MIASTO



OBSZARY / ELEMENTY ISTNIEJĄCE, WYMAGAJĄCE:
UTRZYMANIA I OCHRONY, ew. WZMOCNIENIA I ROZWOJU

- TERENY ZIELONE
- TERENY ZIELONE TOWARZYSZĄCE ZABUDOWIE
- CIEKI I ZBIORNIKI WODNE
- OBSZAR NOWEJ HUTY Z PLACEM CENTRALNYM I GŁÓWNYMI OSIAMI
- OBIEKTY / MIEJSCA PO OBIEKTACH TWIERDZY KRAKÓW

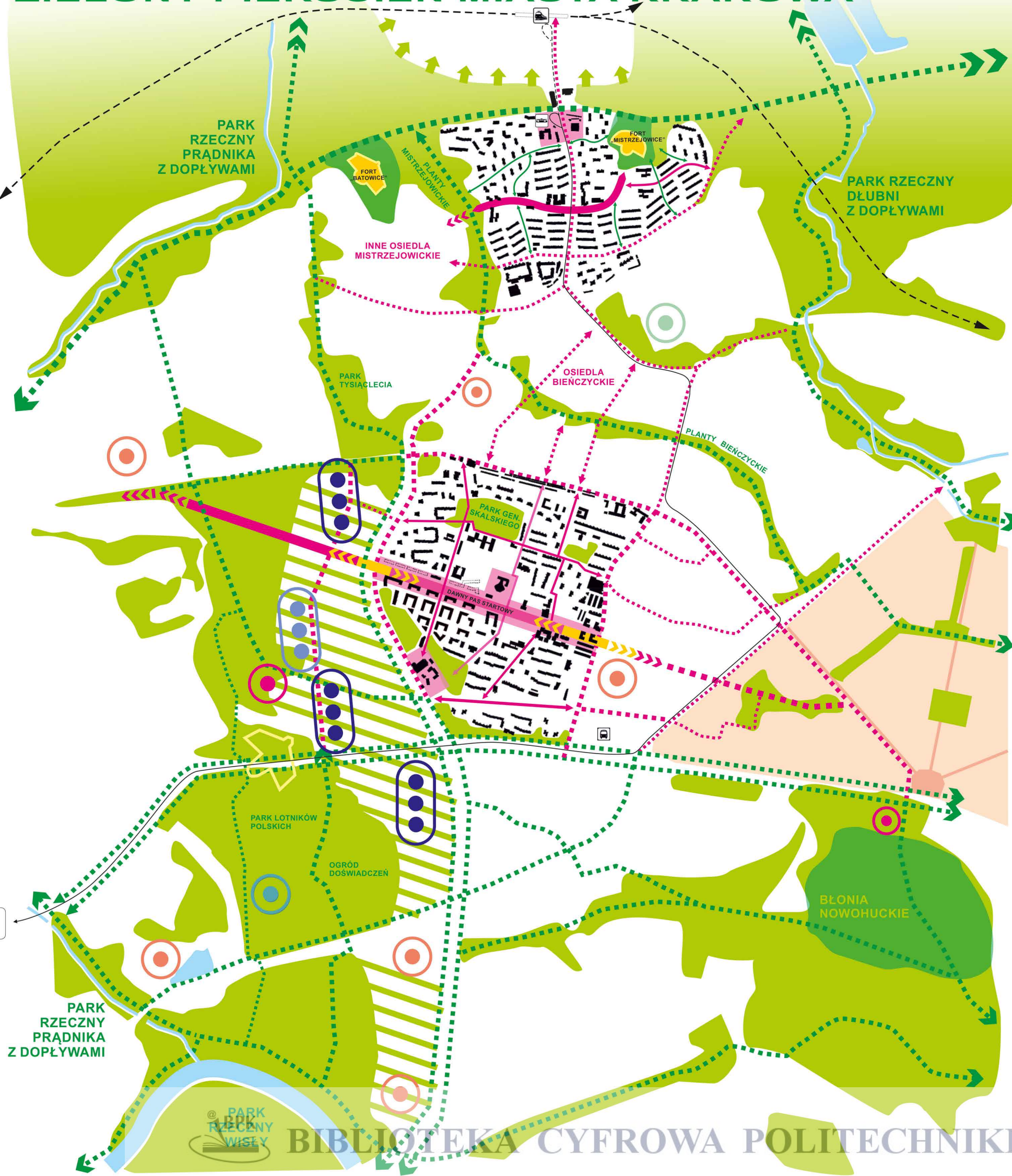
- LINIA SZYBKIEGO TRAMWAJU ISTNIEJĄCA
- PROJEKTOWANA W RAMACH DZIAŁALNOŚCI ZIKIT
- ISTNIEJĄCA LINIA KOLEJOWA (ZGODNIE ZE STUDIUM PLANOWANA JAKO LINIA SZYBKIEJ KOLEI AGLOMERACYJNEJ/ WSKAZANE MIEJSCA PRZYSTANKU)
- PĘTLA TRAMWAJOWA / AUTOBUSOWA

WAŻNIEJSZE:

- | | | |
|---------------------------------|------------------------|---------------------|
| OBIEKTY UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ | PRZESTRZENIE PUBLICZNE | FUNKCJA: |
| | | UNIWERSYTECKA |
| | | PARK TECHNOLOGICZNY |
| | | KULTUROWA |
| | | SPORTOWA |
| | | HANDLOWA |
| | | SZPITAL |
| ZESPOŁY OBIEKTÓW | | |
| | | |

PRZESTRZENIE / POWIĄZANIA POSTULOWANE DO:
OCHRONY, WZMOCNIENIA I ROZWOJU

- DAWNY PAS STARTOWY - „KRĘGOSŁUP” OSIEDLI CZYŻYŃSKICH - GŁÓWNA LINEARNA PRZESTRZEŃ PUBLICZNA
- „KRĘGOSŁUP” OSIEDLI MISTRZEJOWICKICH - GŁÓWNA LINEARNA PRZESTRZEŃ PUBLICZNA
- KONTYNUACJA PRZESTRZENI PUBLICZNEJ
- MIEJSCA NEWRALGICZNE, WYMAGAJĄCE UZYSKANIA / WZMOCNIENIA CIĄGŁOŚCI PRZESTRZENI PUBLICZNEJ
- KLUCZOWE PRZESTRZENIE PUBLICZNE
- WAŻNIEJSZE POWIĄZANIA WEWNĄTRZ OSIEDLA
- WAŻNIEJSZE POWIĄZANIA PIESZO-ROWEROWE O CHARAKTERZE MIEJSKIM I ZIELONYM
- POSTULOWANA EKSPANSJA TERENÓW ZIELONYCH



CENTRUM MIASTA



PODSUMOWANIE I WNIOSKI KOŃCOWE

Dokonana w rozdziale 2 pracy analiza niemieckich procesów rewitalizacyjnych na terenach osiedli wielkopłytowych wskazuje na możliwość wykorzystania wynikających z nich doświadczeń na gruncie polskim. Niemcy, posiadający duży potencjał ekonomiczny, są bardzo zaawansowane w rewitalizacji takich osiedli, tworzonych często w analogicznych do polskich warunkach, z podobną intensywnością i w tym samym okresie, szczególnie w części Niemiec stanowiącej dawną NRD.

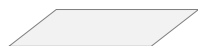
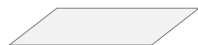
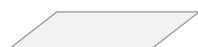
Analiza procesów i efektów rewitalizacji w Niemczech objęła miasta i osiedla różnych wielkości i we wszystkich przypadkach przedstawionych w pracy została zweryfikowana przez jej autorkę osobiście. Dowodzi ona celowości rewitalizacji osiedli wielkopłytowych pod kątem możliwości wykorzystania ich potencjału i usunięcia mankamentów, dla nadania im w pełni wartościowych cech współczesnego środowiska mieszkaniowego, komplementarnego z klasyczną tkanką miejską, o zadowalającej i funkcjonalnej ciągłości przestrzennej między osiedlem a resztą miasta. Doświadczenia niemieckie wskazują na potrzebę podejścia systemowego; zasadność takiego podejścia w Polsce wynika z analogicznych rozwiązań urbanistycznych, architektonicznych i technologicznych takich osiedli oraz okresu ich powstawania.

Z kolei analiza problemów osiedli krajowych w aspekcie potrzeby ich rewitalizacji dokonana została na przykładzie osiedli krakowskich. O ich wyborze zdecydowały cechy charakterystyczne związane z uwarunkowaniami przestrzennymi osiedla (odległość od centrum miasta, w tym również lokalizacja przy krawędzi miasta, sąsiedztwo z terenami zielonymi, ciekami wodnymi czy innymi miejscami o szczególnym znaczeniu).

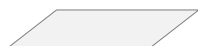



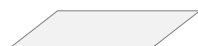

Przeprowadzone studium doświadczeń niemieckich oraz analiza wybranych przypadków krakowskich ukazują zasadność holistycznego podejścia do ustalania zakresu i planów rewitalizacji w oparciu o system kryteriów ujmujących najważniejsze aspekty funkcjonowania i niezbędne działania w kontekście obecnej sytuacji osiedli i zamierzonych docelowych efektów.

Schematyczne, wielopłaszczyznowe przedstawienie całościowego ujęcia problemów determinujących aktualny stan oraz zakres niezbędnych działań prowadzących do poprawy sytuacji zarówno samego osiedla, jak i jego relacji z resztą miasta, zawarto poniżej.

ASPEKTY NEGATYWNIE ODDZIAŁUJĄCE NA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNĄ SYTUACJĘ OSIEDLI

-  „WADY GENETYCZNE”
-  NIEZREALIZOWANIE W PEŁNI PROJEKTU
-  WSPÓŁCZESNE NIEKORZYSTNE TENDENCJE ZMIAN FUNKCJONOWANIA (degradacja przestrzenna, techniczna, społeczna etc.)

DZIAŁANIA PROWADZĄCE DO KOMPLEMENTARNOŚCI PRZESTRZENI PUBLICZNYCH OSIEDLI W RELACJI Z CIĄGŁOŚCIĄ PRZESTRZENI PUBLICZNYCH MIASTA

-  ELIMINOWANIE PROBLEMÓW OSIEDLA DETERMINUJĄCYCH UZYSKANIE WARTOŚCIOWEGO ŚRODOWISKA MIESZKANIOWEGO (multifunkcjonalność, czytelność, kompozycja etc.)
-  WŁĄCZENIE OSIEDLA W SYSTEM PRZESTRZENI PUBLICZNYCH MIASTA
-  WYDOBYCIE I UWZGLĘDNIENIE UNIKATOWOŚCI / CECH SZCZEGÓLNYCH / POTENCJAŁU OSIEDLA (warstwa znaczeniowa / warstwa fizyczna)
-  DAŻENIE DO ZGODNOŚCI Z TENDENCJAMI ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU
-  UWZGLĘDNIENIE WSPÓŁCZESNYCH POTRZEB SPOŁECZŃSTWA XXI WIEKU
-  REAKCJA NA LOKALNE / SPECYFICZNE PROBLEMY DANEGO OSIEDLA

Podejście takie może wspomóc nie tylko stworzenie podstaw racjonalnego planowania procesów rewitalizacji, ale też zatrzymanie, wyraźnie widocznych na przykładzie Krakowa, niekorzystnych tendencji związanych z funkcjonowaniem osiedli (między innymi chaotycznego dogęszczania), powodujących nieodwracalną utratę ich istniejących lub możliwych do uzyskania walorów.

Propozycję takiego systemowego ujęcia kryteriów przedstawiono w układzie macierzowym (plansza 10). Ujmuje ono kryteria dotyczące celów rewitalizacji oraz koniecznych do ich osiągnięcia działań. Istnienie związków pomiędzy poszczególnymi działaniami i celami zaznaczono kropkami, których wielkość i wypełnienie są proporcjonalne do siły tych związków.

CELE I DZIAŁANIA REWITALIZACYJNE OSIEDLI ukierunkowane na uzyskanie CIĄGŁOŚCI I KOMPLEMENTARNOŚCI PRZESTRZENI PUBLICZNEJ WEWNĄTRZ OSIEDLA oraz W SKALI MIASTA

DZIAŁANIA		CELE								POTENCJAŁ
CHARAKTER DZIAŁAŃ	GŁÓWNE KIERUNKI DZIAŁAŃ	1	2	3	4	5	6	7	8	ROZPOZNANIE
		Różnorodność funkcjonalno-programowa	Różnorodność struktury zabudowy i skali wewnątrz urbanistycznych	Hierarchiczność przestrzeni /publiczna, społeczna, prywatna/	Wysoka jakość i charakterystyczność przestrzeni publicznych	Ciągłość systemu przestrzeni publicznych w skali osiedla i miasta	Czytelność kompozycji urbanistycznej i walory architektoniczne przestrzeni	Unikatowość w skali miasta	Tożsamość miejsc i pozytywny wizerunek	
PRZESTRZENNY FUNKCJONALNY KOMUNIKACYJNY KULTUROWY	Eksponowanie / wprowadzenie elementów kompozycji urbanistycznej porządkujących przestrzeń (osie, dominanty, krawędzie, obszary, otwarcia widokowe, punkty orientacyjne etc.)		○	●	●	●	●	○	●	ISTNIEJĄCY POTENCJAŁ POTENCJAŁ ZAGROŻONY / UTRACONY WYKORZYSTANIE
	Wzmacnianie powiązań przestrzennych i widokowych		○	●	●	●	●	○	●	
	Wprowadzanie nowych obiektów	○	●	○	●	●	●		○	
	Eliminacja obiektów	○	●	○	●	●	●		○	
	Częściowe wyburzenia istniejących obiektów	○	●	○	●	●	●		●	
	Modernizacja i przekształcanie obiektów	○	●	○	●	●	●		●	
	Adaptacja parterów lub całych obiektów na inne funkcje niż mieszkaniowa	●	○	●	●	●	○		○	
	Tworzenie rozpoznawalnych „sąsiedztw” – podzespołów w ramach osiedla		○	●	●	●	●		●	
	Przekształcanie niezagospodarowanych terenów otwartych w przestrzeń rekreacyjno-przyrodniczą (doraźne – tymczasowe, docelowe – trwałe)	●	●	●	●	●	●	○	●	
	Tworzenie hierarchicznego systemu centrów, subcentrów, punktów aktywności	●	○	●	●	●	●		●	
	Wprowadzanie „projektów flagowych”	●	●	●	●	●	●	●	●	
	Rozwijanie programu funkcjonalnego osiedla (funkcje handlowe, gospodarcze, naukowe, rekreacyjne etc.) – uzupełnianie brakujących funkcji, wprowadzanie funkcji konkurencyjnych	●	○	●	●	●	○	●	○	
	Tworzenie zielonych korytarzy powiązań z miastem	○	○	●	●	●	●	●	●	
	Neutralizacja barier urbanistycznych			●	●	●	●			
	Tworzenie/wzmacnianie sieci powiązań pieszo-rowerowych wewnątrz osiedla		○	●	○	●	○		○	
	Tworzenie/wzmacnianie powiązań pieszo-rowerowych z atrakcyjnymi terenami sąsiadującymi			○	●	●	●		○	
	Tworzenie sieci transportu zbiorowego (obsługa komunikacją masową wewnątrz osiedla i poza nim) oraz integracja węzłów przesiadkowych komunikacji masowej z centrami osiedlowymi	●	○	○	●	●	○		○	
	Podnoszenie efektywności i jakości przestrzennej stref parkingowych		○	○	●	●	●		○	
	Eksponowanie cech unikatowych – charakterystyczne walory przyrodniczo-kulturowe			○	●	○	●	●	●	
	Eksponowanie cech unikatowych – charakterystyczne walory historyczno-kulturowe			○	●	○	●	●	●	
Interwencje artystyczne o charakterze stałym (obiekty, rzeźby, murale etc.)			○	●	○	●	●	●		
Interwencje artystyczne o charakterze tymczasowym (happeningi, instalacje etc.)			○	●	○	●	●	●		
ETC. w zależności od specyfiki osiedla	○	○	○	○	○	○	○	○		
EFEKT	KOMPLEMENTARNOŚĆ								OCHRONA / ODTWORZENIE	

RELACJA O WADZE: ● KLUCZOWEJ ● ISTOTNEJ ○ UZUPEŁNIAJĄCEJ

* Powyższe przypisanie wag do poszczególnych relacji jest przykładową symulacją, która w indywidualnym przypadku każdego osiedla może być modyfikowana w zależności od jego cech i potencjału.



Macierz obrazuje mnogość zależności pomiędzy poszczególnymi jej elementami, wiążąc je ze sobą relacjami o różnej wadze. Obrazuje konieczność identyfikacji tych relacji przy przygotowywaniu programów rewitalizacji, a także możliwość optymalizowania działań z punktu widzenia określonych, przyjmowanych jako priorytetowe, celów rewitalizacji.

Z uwagi na dużą możliwą liczbę kombinacji zależności, jakie w rzeczywistości występują pomiędzy tego rodzaju działaniami i ich skutkami, a także z uwagi na ich na ogół jakościowy, a nie ilościowy charakter, zaproponowane podejście stwarza możliwość uporządkowanego wyboru optymalnych rozwiązań dla określonych, rozpatrywanych osiedli. Właściwą drogą może być na przykład przypisanie tym zależnościom (relacjom) w polach oznaczonych kropkami odpowiednich wag wyrażanych liczbowo (np. w procentach), przez wybraną grupę ekspertów reprezentujących najważniejsze obszary funkcjonowania osiedli (urbanistyki, architektury, komunikacji, usług, administracji, a także socjologów, ekologów i, przede wszystkim, mieszkańców).

Metoda ta zastosowana do konkretnych osiedli we wstępnym etapie stwarza możliwość ograniczenia liczby działań w odniesieniu do wybranego celu do najważniejszych (czy też niezbędnych, możliwych etc.). Przypisanie przez ekspertów wag według uzgodnionych zasad (np. zaaprobowanych przez mieszkańców propozycji zarządu osiedli, miasta) stworzy hierarchię racjonalnych działań. Ta sama logika postępowania powinna być przyjęta przy hierarchizacji ważności celów rewitalizacji.

W przypadku większych osiedli, w których, pomimo poczynionych w powyższy sposób ograniczeń celów i niezbędnych do ich osiągnięcia działań, duża będzie liczba kombinacji zależności między działaniami i celami (z przypisanymi im przez ekspertów procentowymi wagami), dla opracowania optymalnego planu rewitalizacji można wspomóc się standardową analizą specjalistów od informatyki.

Należy sądzić, że przyjęcie jednolitego systemowego podejścia do analizy problemów rewitalizacji poszczególnych osiedli wielkopłytowych umożliwi skoordynowanie związanych z tym planów i działań, a także racjonalną z punktu widzenia ekonomicznego powtarzalność sprawdzonych rozwiązań. Macierz może stać się narzędziem wspomagającym systemowe podejście do działań rewitalizacyjnych.

Przedstawiona w niniejszym opracowaniu analiza problemów funkcjonowania osiedli wielkopłytowych na przykładzie osiedli krakowskich, dokonana w kontekście perspektywy ich kompleksowej rewitalizacji na tle bogatych doświadczeń rewitalizacji osiedli niemieckich, wykazuje możliwość doprowadzenia ich, poprzez racjonalną rewitalizację, do pełnowartościowego pełnienia podstawowych funkcji w strukturze miasta, którego część stanowią. Aby to stwierdzić, analizę ukierunkowano na:

- rolę przestrzeni publicznej oraz jej współczesnych walorów funkcjonalno-przestrzennych w podnoszeniu jakości miejskiego środowiska mieszkaniowego,
- możliwość wykreowania w wielkopłytowych strukturach osiedlowych wysokiej jakości przestrzeni publicznych, komplementarnych z przestrzeniami klasycznej tkanki miejskiej,
- możliwość uzyskania ciągłości przestrzennej i funkcjonalnej między osiedlami a miastem.

Wyniki dokonanych analiz, które stanowią postawiony w pracy cel naukowo-badawczy, wskazują jednocześnie na potrzebę systemowego ujęcia zagadnień rewitalizacji dla racjonalizacji jej kosztów, poprzez: właściwe rozwiązania organizacyjno-prawne, optymalizację rozwiązań strukturalnych i technologicznych umożliwiających ich multiplikację (powielanie sprawdzonych rozwiązań w odniesieniu do kolejnych osiedli), racjonalne wykorzystanie istniejących zasobów oraz umożliwienie tworzenia rozwiązań komplementarnych dla miasta, przy tym z zachowaniem ich indywidualnego charakteru.

Na postawie przeprowadzonego w pracy wywodu sformułowano następujące wnioski końcowe:

1. Realizowane dotychczas w kraju działania dotyczące osiedli wielkopłytowych, sprowadzają się w większości przypadków do wybranych, nielicznych problemów (głównie izolowanie termiczne) i charakteryzują się wieloma niekorzystnymi skutkami: chaotycznym dogęszczaniem zabudowy, fragmentaryzacją przestrzeni publicznych, zmniejszaniem obszarów zielonych etc., co zostało przedstawione ogólnie w rozdziale 3, oraz na wybranych przykładach osiedli krakowskich, w rozdziale 4. Oznacza to brak dotychczas systemowego podejścia do procesów racjonalnej rewitalizacji.
2. Analiza stanu wielkopłytowych osiedli mieszkaniowych wykazała możliwość wykorzystania i zwiększenia ich walorów funkcjonalno-przestrzennych w podnoszeniu jakości środowiska mieszkaniowego i wykreowania wysokiej jakości przestrzeni publicznych, komplementarnych z przestrzeniami klasycznej tkanki miejskiej, co zostało ukazane w rozdziale 2 na przykładach realizowanych rewitalizacji osiedli niemieckich oraz w rozdziale 4, w którym na wybranych przykładach osiedli krakowskich wykazano potencjał do osiągnięcia tego celu.
3. Przy braku podejścia systemowego, takie działania, jak mające często miejsce chaotyczne dogęszczenia modyfikujące układ urbanistyczny osiedli wielkopłytowych niejednokrotnie utrudniają możliwość osiągnięcia ciągłości i komplementarności ich przestrzeni publicznych. Istnieje zagrożenie, że spowodowane tym niekorzystne zmiany będą miały charakter trwały i nieodwracalny. Stwierdzenie to oparte jest na analizie osiedli krakowskich w rozdziale 3 oraz 4.
4. Z analizy problemów wybranych krakowskich osiedli wielkopłytowych wynika, że możliwe jest zaadoptowanie doświadczeń niemieckich do rewitalizacji osiedli krajowych. Wydaje się możliwe sformułowanie ogólnych reguł rewitalizacji tego typu osiedli oraz różnych strategii w zależności od charakteru danego osiedla, przy wykorzystaniu jego potencjału, który jeszcze istnieje. Możliwość rozwijania potencjału osiedli krakowskich w kontekście doświadczeń zagranicznych przedstawione zostało w rozdziale 4.
5. Rewitalizacja osiedli może przyczynić się do wzmocnienia ciągłości przestrzeni publicznych miasta i kreowania jego krawędzi, co zostało wykazane w rozdziale 2 na przykładach osiedli niemieckich oraz w rozdziale 3 i 4 w kontekście osiedli krakowskich, w którym ukazano potencjalne tego możliwości. W przypadku Krakowa rewitalizacja osiedli ma szansę przyczynić się m.in. do: wzmocnienia ciągłości zieleni miejskiej, poprawy warunków aerosanitarnych, wydobycia cennych walorów kulturowych miejsca oraz kształtowania

systemu przestrzeni publicznych o charakterze przyrodniczo-kulturowym jak Szlak Twierdzy Kraków.

6. Na podstawie analizy zebranego materiału dotyczącego stanu osiedli krakowskich wykonanych w technologiach uprzemysłowionych oraz analizy niemieckich, bogatych doświadczeń rewitalizacji takich osiedli można stwierdzić, że niezbędne i możliwe jest określenie warunków koniecznych do uzyskania ciągłości przestrzennej i funkcjonalnej między tego typu osiedlami a miastem, w którym są zlokalizowane, co zostało uwzględnione w ujęciu macierzowym.
7. Istotne jest opracowywanie kryteriów i parametrów umożliwiających zaplanowanie rewitalizacji, ocenę zastosowanych rozwiązań, a także monitorowania tego procesu w celu jego bieżącej modyfikacji, radykalnej zmiany lub zaprzestania. Przydatne do tego może być zaproponowane podejście systemowe, pozwalające na przyjmowanie stosownych parametrów do analizy wielokryterialnej. Może temu służyć przedstawiona w niniejszej pracy macierz.
8. Tworzone obecnie w Polsce formalno-prawne uregulowania dotyczące procesu rewitalizacji mogą stanowić podstawę limitowania działań trwale uniemożliwiających uzyskanie wysokiej jakości przestrzeni publicznych w strukturach osiedlowych włączonych w system przestrzeni publicznych miasta. Zagadnienie to zostało poruszone w rozdziale 3. Doświadczenia niemieckie wskazują właściwe uregulowania prawne jako warunek konieczny racjonalizacji procesów rewitalizacji i bazę ich systemowego ujęcia.
9. Proces rewitalizacji osiedli powinien odpowiadać na współczesne potrzeby, uwzględniając istniejące tendencje architektoniczno-urbanistyczne w środowisku mieszkaniowym, zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju, w odniesieniu do m.in.: przestrzeni publicznych, multifunkcjonalności, ograniczenia ruchu samochodowego na rzecz pieszych, zdrowego środowiska, możliwości realizacji procesów modernizacji i eksploatacji etc. Stwierdzenie jest wynikiem rozważań przedstawionych w rozdziale 1.
10. Tworzenie programów i inicjowanie procesów rewitalizacji powinno bazować na dotychczasowych doświadczeniach, z uwzględnieniem rozwiązań pozytywnych, przydatnych do konkretnych aplikacji, oraz eliminowaniu rozwiązań, które nie przyniosły spodziewanego efektu. Ważne jest podejmowanie działań pilotażowych oraz, w razie potrzeby, stosowanie tymczasowych rozwiązań zagospodarowania terenu (w praktyce niemieckiej określane mianem *zwechnutzung*), umożliwiających w przyszłości rozwiązania docelowe. Niniejsza praca w części jest przeglądem dotyczących tego doświadczeń niemieckich, które mogą służyć za punkt odniesienia do działań rewitalizacyjnych w Polsce – rozdział 2.

Realizacja pracy umożliwiła zaproponowanie, stanowiącego jej aplikacyjny cel, systemowego podejścia do wielokryterialnej analizy problemów rewitalizacji, ukierunkowanej na uzyskanie ciągłości i komplementarności przestrzeni publicznych wewnątrz osiedla oraz w skali miasta, co może być narzędziowo wsparte macierzowym ujęciem poszczególnych celów rewitalizacji i niezbędnych do ich osiągnięcia działań.

Przeprowadzone i zaprezentowane w pracy badania umożliwiły autorce stwierdzenie, że potencjał, jakim jest przestrzeń publiczna osiedli wielkopłytowych, umożliwia, w procesie rewitalizacji ukierunkowanym systemowo na uzyskanie jej atrakcyjności i indywidualnego charakteru, kreowanie komplementarności i ciągłości oraz istotne wzbogacenie systemu przestrzeni publicznej miasta, co stanowiło treść postawionej tezy.

BIBLIOGRAFIA

- Alexander Ch., *Język wzorców. Miasta, budynki, konstrukcja*, GWP, Gdańsk 2008.
- Augé M., *Nie-miejsca. Wprowadzenie do antropologii hipernowoczesności*, PWN, Warszawa 2011.
- Bań Z. (red.), *Humanizacja zespołów mieszkaniowych – blokowisk*, Habitat '93, Praca Naukowa Wydziału Architektury Politechniki Wrocławskiej, Wrocław 1994.
- Bartkiewicz T., *Wpływ urządzenia terenu na warunki życia w mieście*, Zeszyt Naukowy nr 1, Architektura z.34, Wydawnictwo PK, Kraków 1977.
- Bauman Z., *Wspólnota. W poszukiwaniu bezpieczeństwa w niepewnym świecie*, Wydawnictwo Literackie, Kraków 2008.
- Bauman Z., *Globalizacja*, PIW, Warszawa 2000.
- Behr I. i in., *Podręcznik rewitalizacji: zasady, procedury i metody działania współczesnych procesów rewitalizacji*, Mefisto Editions, Warszawa 2003.
- Belmessous F. i in., *Demolition of large housing estates: an overview. Restructuring large housing estates in Europe*, Bristol 2005.
- Bieda K., *Przestrzeń uliczna miasta nie tylko dla samochodów*, [w:] *Przestrzeń publiczna współczesnego miasta*, Materiały Konferencyjne X Międzynarodowej Konferencji IPU WA PK, „Czasopismo Techniczne – Architektura”, z. 9-A/1/2005, Wydawnictwo PK, Kraków 2005.
- Bieda K., *Kolej Aglomeracyjna – nowy czynnik w rozwoju przestrzennym Krakowa*, „Czasopismo Techniczne – Architektura”, z. 3, 1-A/2010, Wydawnictwo PK, Kraków 2010.
- Bieda K., *Transport jako czynnik zrównoważonego rozwoju Krakowa*, „Czasopismo Techniczne – Architektura”, z. 3-A, Wydawnictwo PK, Kraków 2011.
- Bieda K., *Dostępność jako czynnik jakości środowiska mieszkaniowego*, „Środowisko Mieszkaniowe” 11/2013, Katedra Kształtowania Środowiska Mieszkaniowego, Wydawnictwo PK, Kraków 2013.
- Bieda K., *Verkehr und Siedlung, Beiträge und Studienmaterialien der Fachgruppe Stadt*, nr 9, Darmstadt 1976.
- Bieda K., (kierownik Zespołu), Franta A., Palej A., *Modernizacja istniejących zasobów mieszkaniowych i usługowych w skalach urbanistycznych i architektonicznych*, Kraków 1981.

- Billert A., *Niemiecka polityka rewitalizacyjna*, „Magazyn Miasta” 2012, nr 1.
- Billert A., *Problemy rewitalizacji w Polsce na tle doświadczeń niemieckich*, Materiały Międzynarodowego Forum Rewitalizacji (Internationales Wiederaufbauforum) Lubań–Kamenz, Lubań 2006.
- Binek T. (red.), *Służby inwestycyjne Nowej Huty*, Kraków 2009.
- Błażejczyk K., *Analiza stanu aerosanitarnego Krakowa oraz opracowanie koncepcji układu nawietrzania miasta i regeneracji powietrza wraz ze wskazaniem możliwości rozwoju określonych funkcji i ograniczeń w użytkowaniu*, Warszawa 2008.
- Bogdanowski J., *Warownie i zieleń Twierdzy Kraków*, Wydawnictwo Literackie, Kraków 1979
- Böhm A., *Parki rzeczne w krajobrazie Krakowa*, „Architektura krajobrazu. Studia i prezentacje”, Akademia Rolnicza we Wrocławiu, Wrocław 2001.
- Böhm A., *System parków rzecznych w Krakowie*, [w:] *Krajobraz dolin rzecznych*, Materiały Polsko-Ukraińskiej Konferencji Naukowej: IX Seminarium Krajobrazowe, 26–29.05.2007, Czerniowice.
- Bojanowski K., *Strategia dla Krakowa – koncepcja rozwoju przestrzeni publicznych. Monolog o polskiej urbanistyce*, Wydawnictwo PK, Kraków 2013.
- Bojanowski K. i in., *Elementy analizy urbanistycznej*, Program Tempus JEN-3533, Wydawnictwo PK, Kraków 1998.
- Bonenberg W., *Przestrzeń publiczna w osiedlach mieszkaniowych. Metoda analizy społeczno-przestrzennej*, Poznań 2007.
- Borowik I., *Blokowiska. Miejski habitat w oglądzie socjologicznym*, Wrocław 2003.
- Bryx M., *Finansowanie i gospodarka nieruchomościami w procesach rewitalizacji*, t. 7, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2009, seria „Rewitalizacja Miast Polskich”.
- Bryx M., Jadach-Sepiolo A. (red.), *Rewitalizacja miast w Niemczech*, t. 3, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2009, seria „Rewitalizacja Miast Polskich”.
- Burton E., Mitchell L., *Inclusive urban design. Streets for life*, Elsevier, Oxford 2006.
- Carmona M. i in., *Public places, urban spaces. The Dimension of Urban Design*, Architectural Preass, 2003 Oxford.
- Celewicz P., *Multimedia w architekturze – multimedialne elewacje*, [praca doktorska], Kraków 2013.
- Cęckiewicz W., *Rozmowy o architekturze. Projekty*. Tom 1, Instytut Architektury, Kraków 2015.
- Cęckiewicz W., *Socrealizm, socmodernizm, postmodernizm. Eseje*. Tom 2, Instytut Architektury, Kraków 2015.
- Chmielewski J.M., *Teoria urbanistyki w projektowaniu i planowaniu miast*, Oficyna Wydawnicza PW, Warszawa 2010.
- Chmielewski J.M., Mirecka M., *Modernizacja osiedli mieszkaniowych*, Oficyna Wydawnicza PW, Warszawa 2007.
- Chmielewski J.M. (red.), *Kraków. Wyzwania rozwojowe polityki przestrzennej*, Oficyna Wydawnicza PW, Warszawa 2013.
- Cullen G., *Obraz miasta. Wydanie skrócone*, Ośrodek Brama Grodzka – Teatr NN, Lublin 2011.
- Czenczek K., Jadach-Sepiolo A., *Mierzalne skutki rewitalizacji*, Instytut Rozwoju Miast, Kraków–Warszawa 2014.

- Degórska B., Baścik M. (red.), *Środowisko przyrodnicze Krakowa. Zasoby – Ochrona – Kształtowanie*, IGiGP UJ, Kraków 2013.
- Derejski K. i in. (red. nauk.), *Deklinacja odnowy miast. Z dyskusji nad rewitalizacją w Polsce*, Wydawnictwo Naukowe Wydziału Nauk Społecznych, Poznań 2012.
- Dębowski J., *Wpływ ukrytych wad wykonawczych na trwałość budynków wielkopłytowych*, [praca doktorska], Politechnika Krakowska, Kraków 2007.
- Dobrzycki J. (red.), *Zieleń Krakowa*, Wydawnictwo Literackie, Kraków 1955.
- Downton P.F., *Ecopolis: Architecture and cities for a changing climate*, Springer, Collingwood, Australia 2009.
- Dymnicka M., *Fragmentaryzacja przestrzeni publicznej – próby rekompozycji*, „Studia Regionalne i Lokalne” 2008, nr 3(33).
- Dymnicka M., *Przestrzeń publiczna a przemiany miasta*, Scholar, Warszawa 2013.
- Fabiański M., Purchla J., *Przewodnik po Architekturze Krakowa*, Wydawnictwo Literackie, Kraków 2001.
- Florida R., *Narodziny klasy kreatywnej*, Narodowe Centrum Kultury, Warszawa 2010.
- Franta A., *Kultura Miasta*, „Czasopismo Techniczne – Architektura”, z. 2-A/2008, Wydawnictwo PK, Kraków 2008.
- Franta A., *Reżyseria przestrzeni. O doskonaleniu przestrzeni publicznej miast*, Monografia, Wydawnictwo PK, Kraków 2004.
- Franta A., *Przestrzeń publiczna jako scena interakcji i komunikacji teatru życia codziennego*, [w:] *Przestrzeń dla komunikacji w mieście*, Zeszyty Naukowe 9/01, Materiały Konferencyjne III Międzynarodowej Konferencji IPU WA PK, Wydawnictwo PK, Kraków 2002.
- Franta A., Cęckiewicz W., Palej A., *Przemiany w strukturze programowej i przestrzennej osiedli mieszkaniowych w Polsce. Wnioski z analizy zespołów powstałych w latach 1960–1978*, Monografia 49, Wydawnictwo PK, Kraków 1986.
- Gadziński J., *Funkcjonowanie lokalnego systemu transportowego na tle współczesnych procesów urbanizacyjnych w aglomeracji poznańskiej*, [praca doktorska], Poznań 2013.
- Gans P., Kemper F.J., *Urbanization in Germany Before and after unification*, [w:] *International Handbook of Urban system. Studies of urbanization and migration in advanced and developing countries*, red. H.S. Geyer, Bodmin 2002.
- Gawlikowski A., *Ulica w strukturze miasta*, Wydawnictwo PW, Warszawa 1992.
- Gądecki J., *Za murami. Osiedla grodzone w Polsce – analiza dyskursu*, Monografia FNP, Wrocław 2009.
- Gehl J., *Miasta dla ludzi*, RAM, Kraków 2014.
- Gehl J., *Życie między budynkami. Użytkowanie przestrzeni publicznych*, RAM, Kraków 2009.
- Giecwicz J., *Do kogo należy przestrzeń zamieszkiwania w mieście?*, „Czasopismo Techniczne – Architektura”, z. 1-A /2007, Kraków 2007.
- Giecwicz J., *Konserwatywna awangarda. Wiedeńska polityka mieszkaniowa 1920–2005*, Oficyna Wydawnicza PW, Warszawa 2008.
- Goffman E., *Człowiek w teatrze życia codziennego*, PIW, Warszawa 1981.
- Goldzamt E., *Urbanistyka krajów socjalistycznych – problemy społeczne*, Arkady, Warszawa 1971.

- Gorgolewski M., Komisar J., Nasr J., *Carrot city: Creating places for Urban agriculture*, The Monacelli Press, Nowy Jork 2011.
- Graafland A. (red.), *Crossover. Architecture Urbanism Technology*, 010 Publishers, Rotterdam 2006.
- Gribat N., *Governing the future of a shrinking city: Hoyerswerda, East Germany*, [praca doktorska], Sheffield 2010.
- Gronostajska B., *Domy z betonu...*, „Czasopismo Techniczne – Architektura”, z. 1-A/2007, Kraków 2007.
- Gronostajska B., *Kreacja i modernizacja przestrzeni mieszkalnej. Teoria i praktyka na przykładzie wybranych realizacji wrocławskich z lat 1970–1990*, Oficyna Wydawnicza PW, Wrocław 2007.
- Gronostajska B., *Modernizacja przestrzeni publicznej w osiedlach mieszkaniowych z wielkiej płyty*, „Czasopismo Techniczne – Architektura” 2-A/2010, z. 5, Kraków 2010.
- Gronostajska B., *Oszczędność w kształtowaniu środowiska mieszkaniowego – modernizacja osiedli z wielkiej płyty*, „Czasopismo Techniczne – Architektura” 6-A/2010, z. 14, Kraków 2010.
- Gronostajska B., *Zespoły mieszkaniowe z wielkiej płyty w XXI wieku – problemy i perspektywy*, „Architecturae et Artibus” 2010, nr 2.
- Grzybowski A. *Propozycje przeobrażeń zmierzających do podniesienia wartości zespołów mieszkaniowych masowego budownictwa wielorodzinnego, zrealizowanych w latach: 1960–1980*, [praca doktorska], Politechnika Krakowska, Kraków 1983.
- Guzicka J., *Wpływ wysokości zabudowy na wykorzystanie terenów mieszkaniowych*, PWN, Warszawa 1972.
- Guzik R. (red.), *Rewitalizacja miast w Wielkiej Brytanii*, t. 1, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2009, seria „Rewitalizacja Miast Polskich”.
- Gyurkovich J., *Architektura przestrzeni miasta. Wybrane problemy*, Kraków 2010.
- Gyurkovich J., *Miejskość Miasta*, „Czasopismo Techniczne”, z. 2-A/2007, Wydawnictwo PK, Kraków 2007.
- Gyurkovich J., *Znaczenie form charakterystycznych dla kształtowania i percepcji przestrzeni. Wybrane zagadnienia kompozycji w architekturze i urbanistyce*. Wydawnictwo PK, Kraków 1999.
- Gyurkovich J., *O czym warto pamiętać myśląc o przyszłości domu i osiedla*, „Środowisko Mieszkaniowe” 11/2013, Katedra Kształtowania Środowiska Mieszkaniowego, Wydawnictwo PK, Kraków 2013.
- Gyurkovich M., *Hybrydowe przestrzenie kultury we współczesnym mieście europejskim*, Monografia, Wydawnictwo PK, Kraków 2013.
- Gzell S., Rembarz G., Gruszecka K., *Osiedle: Reurbanizacja*, „Urbanistyka. Międzyuczelnianie Zeszyty Naukowe”, Warszawa 2009.
- Hrabiec A. *Parki rzeczne jako metoda planistyczna ochrony przyrody na przykładzie krakowskich planów parków cieków wodnych Drwinka i Sudół Bieżanowski*, „Czasopismo Techniczne – Architektura”, z. 7-A/2007, Wydawnictwo PK, Kraków 2007.
- Hunger B. i in., *Zu Hause in Sachsendorf-Madlow. Sozialer Stadtumbau in einem Cottbuser Wohngebiet*, Cottbus 2007.
- Jacobs J., *The death and life of great American cities*, Random House, New York 1992.
- Jałowiecki B., *Osiedle i miasta*, Arkady, Warszawa 1997.

- Jałowiecki B., *Osiedle i miasto: studium socjologiczno-urbanistyczne jednostek mieszkaniowych Wrocławia*, Arkady, Warszawa 1968.
- Jałowiecki B., *Społeczne wytwarzanie przestrzeni*, Scholar, Warszawa 2010.
- Jałowiecki B., Szczepański M.S., *Miasto i przestrzeń w perspektywie socjologicznej*, Scholar, Warszawa 2009.
- Jałowiecki B. (red.), *Region, miasto, osiedle*, Wydawnictwo UW, Warszawa 1990.
- Jarczewski W., Janas K., Wańkiewicz W., *Model rewitalizacji miast*, t. 10, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2010, seria „Rewitalizacja Miast Polskich”.
- Jarczewski W., Jeżak J., *System monitorowania rewitalizacji*, t. 11, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2010, seria „Rewitalizacja Miast Polskich”.
- Jarczewski W., Ziobrowski Z. (red.), *Rewitalizacja miast polskich – diagnoza*, t. 8, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2010, seria „Rewitalizacja Miast Polskich”.
- Jarczewski W. (red.), *Przestrzenne aspekty rewitalizacji śródmieścia, blokowiska, tereny poprzemysłowe, pokolejowe i powojenne*, t. 4, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2009, seria „Rewitalizacja Miast Polskich”.
- Jeżak J., Nejman M., Wierzchowski M., *Wielokryterialna analiza dziewiętnastu osiedli zabudowy blokowej położonych na terenie Gminy Miejskiej Kraków*, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2011.
- Jeżak J. i in. (red.), *Strategie rehabilitacji blokowisk*, IRM, Kraków 2006.
- Liebmann H., *Von sozialistischen Wohnkomplex zum Problemgebiet?*, Dortmunder Beiträge zur Raumplanung 118, Universität Dortmund, Dortmund 2004.
- Lynch K., *Obraz miasta*, Archivola, Kraków 2011.
- Kantarek A., *O orientacji w przestrzeni miasta*, Monografia, Wydawnictwo PK, Kraków 2008.
- Kantarek A., *Refleksje nad formą przestrzeni publicznych [w:] Przestrzeń publiczna współczesnego miasta*, Materiały Konferencyjne X Międzynarodowej Konferencji IPU WA PK, „Czasopismo Techniczne – Architektura”, z.9-A/1/2005, Wydawnictwo PK, Kraków 2005.
- Kil W., *Das Wunder von Leinefelde. Ein Stadt erfindet sich neu*, Dresden 2008.
- Kinne N., *„Die Platte“ als Ausdruck sozialistischer Ideologie, Industrialisierter Wohnungsbau in der DDR, aktuelle Tendenzen*, Johannes Gutenberg University Mainz, Scholarly Paper, 2001.
- Klein L. (red.), *P1. Postmodernizm polski. Architektura i urbanistyka. Antologia tekstów*, Warszawa 2013.
- Knorr-Siedow K., Droste Ch., *Large Housing Estate in Berlin, Germany. Opinions of residents on recent developments. Restate Report 4b*, Utrecht 2005.
- Knorr-Siedow K., Droste Ch., *Large Housing Estate in Germany. Overview of development and problems in Berlin. Restate Report 2b*, Utrecht 2003.
- Kończak P., Wielgus P., *Przepis na rewitalizację*, Fundacja dla Uniwersytetu Kazimierza Wielkiego, 2015.
- Komar B., *Współczesna jakość spółdzielczej przestrzeni osiedlowej w świetle zasad rozwoju zrównoważonego na wybranych przykładach*, Monografia, Wydawnictwo PŚ, Gliwice 2014.
- Kosiński W., *Piękno i brak piękna zielonej szaty w osiedlach II RP, PRL, oraz III RP w stronę urbanistyki krajobrazu*, „Przestrzeń i Forma” '16, 2011.
- Kronenberg J., Bergier T. (red.), *Wyzwania zrównoważonego rozwoju w Polsce*, Fundacja Sendzimira, Kraków 2010.

- Krzaklewski S., *Kameralność w wielorodzinnych zespołach mieszkaniowych*, [praca doktorska], Kraków 2010.
- Kubicki P., *Nowi mieszkańcy w nowej Polsce*, Instytut Obywatelski, Warszawa 2011.
- Kuczek W., *Realizacja planu „Rehabilitacja środowiska miejskiego krakowskiego osiedla Prądnik Czerwony” w latach 1998–2005*, Kraków 2005.
- Kunst in der Grossiedlung. Kunstwerke in offentlichern Raum in Marzahn and Hellersdorf*, praca zbiorowa, Berlin 2008.
- Langenbrinck G. (red.), *Work Place City. Perspectives of an Urban Redevelopment Culture*, Berlin 2005.
- Lewicka K., *Kierunki i tendencje kształtowania zespołów mieszkaniowych*, ZWP COIB, Warszawa 1987.
- Lorens P., Martyniuk-Pęczek J. (red.), *Problemy kształtowania przestrzeni publicznych. Miasto. Metropolia. Region*, Wydawnictwo Urbanista, Gdańsk 2010.
- Lorens P., Martyniuk-Pęczek J. (red.), *Wybrane zagadnienia rewitalizacji miast. Miasto. Metropolia. Region*, Wydawnictwo Urbanista, Gdańsk 2009.
- Lorens P., Martyniuk-Pęczek J. (red.), *Zarządzanie rozwojem przestrzennym miast. Miasto. Metropolia. Region*, Wydawnictwo Urbanista, Gdańsk 2010.
- Martyka A., *Dziecko w przestrzeniach miasta. Poszukiwanie rozwiązań urbanistyczno-architektonicznych sprzyjających spędzaniu czasu wolnego*, [praca doktorska], Kraków 2013.
- Montgomery Ch., *Miasto Szczęśliwe. Jak zmienić nasze życie, zmieniając nasze miasta*, Wysoki Zamek, Kraków 2015.
- Mostafavi M., Doherty G. (red.), *Ecological Urbanism*, Harvard University Graduate School of Design, Lars Müller Publisher, 2010.
- Motak M., *Historia rozwoju urbanistycznego Krakowa w zarysie. Podręcznik dla studentów szkół wyższych*, Wydawnictwo PK, Kraków 2012.
- Moughtin C., *Urban design. Street and Square*, third edition, Architectural Press, Oxford 2003.
- Moughtin C., Shirley P., *Urban design. Green dimensions*, second edition, Elsevier, Oxford 2005.
- Mumford L., *The city in history. Its origins, its transformation, and its prospects*, Harcourt, Brace & World, New York 1961.
- Muzioł-Węclawowicz A. (red.), *Przykłady rewitalizacji miast*, t. 12, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2010, seria „Rewitalizacja Miast Polskich”.
- Mydel R., *Rozwój struktury przestrzennej miasta Krakowa*, Ossolineum, Wrocław 1979 .
- Nawrot G., *O współczesnych formach zamieszkiwania w mieście*, Monografia, Wydawnictwo PŚ, Gliwice 2015.
- Neary S. J., i in. (red.), *The urban experience. A people – environment perspective*, Urban Renewal Research Unit, University of Manchester, London 1994.
- Niekrasz K. (red.), *Modernizacja osiedli mieszkaniowych z wielkiej płyty. Berlin*, materiały poseminaryjne, Warszawa 1999.
- Nowacka-Rejzner U., *Znaczenie małych cieków wodnych dla kształtowania środowiska miejskiego na przykładzie Krakowa*, „Zeszyty Naukowe Politechniki Krakowskiej”, Kraków 2001, seria „Architektura”, nr 45.

- Noworól A., *Rehabilitacja osiedli mieszkaniowych. Studium na przykładzie Francji*, [praca doktorska], Politechnika Krakowska, 1987.
- Orchowska A., *Aspekt urbanistyczny i architektoniczny odnowy zespołów mieszkaniowych II połowy XX wieku*, [praca doktorska], Politechnika Krakowska, 2002.
- Osiedlowa przestrzeń społeczna. Materiały pokonferencyjne z II Ogólnopolskiego Konserwatorium Polskiej Architektury Współczesnej*, Polska Akademia Nauk: Oddział w Krakowie, Komisja Urbanistyki i Architektury, Politechnika Krakowska, Kraków 1982.
- Ostańska A., *Podstawy metodologii tworzenia programów rewitalizacji dużych osiedli mieszkaniowych wzniesionych w technologii uprzemysłowionej na przykładzie osiedla im. St. Moniuszki w Lublinie*, Monografie Wydziału Inżynierii Budowlanej i Sanitarnej, vol. 1, Lublin 2009.
- Ostańska A., *Programy rewitalizacji osiedli z zabudową prefabrykowaną w Europie przyczynkiem do opracowania programów polskich*, „Przegląd Budowlany” 2010, nr 3.
- Ostrowski W., *Wprowadzenie do historii budowy miast. Ludzie i środowisko*, Oficyna Wydawnicza PW, Warszawa 2001.
- Palej A., *Miasta cywilizacji informacyjnej. Poszukiwanie równowagi pomiędzy światem fizycznym a światem wirtualnym*, Monografia, Wydawnictwo PK, Kraków 2003.
- Parnicki-Pudełko S., *Agora. Geneza i rozwój rynku greckiego*, Zakład im. Ossolińskich, Warszawa–Wrocław 1957.
- Paszkowski Z., *Miasto idealne w perspektywie europejskiej i jego związki z urbanistyką współczesną*, Universitas, Kraków 2011.
- Pawłowska K., *Idea swojskości miasta*, Wydawnictwo PK, Kraków 2011.
- Pęski W., *Zarządzanie zrównoważonym rozwojem miast*, Arkady, Warszawa 1999.
- Piątkowska K., Scholtz A., Wirszyłło R., *Rekreacja w osiedlu*, Zakład Wydawnictw CRS, Warszawa 1976.
- Quist W.J., *A future for WBS 70; The Franz-Stenzer Building Block as a Case Study. Cost C16. Improving the Quality of Existing Urban Building Envelopes. Structures*, Amsterdam 2007.
- Racoń-Leja K., *Bariery w kształtowaniu przestrzeni publicznej w zespołach mieszkaniowych*, „Czasopismo Techniczne – Architektura”, z. 3-A/ 2010, z. 6, Wydawnictwo PK, Kraków 2010.
- Racoń-Leja K., Kwiatkowski K., *Studium działań społecznych i przekształceń przestrzennych zmierzających w kierunku poprawy bezpieczeństwa na osiedlu Bieżanów Nowy w Krakowie w ramach programu bezpieczne osiedle*, [w:] *Przestrzeń bezpieczna. Urbanistyczne i architektoniczne uwarunkowania kształtowania przestrzeni miejskiej dla zwiększenia bezpieczeństwa mieszkańców*. Materiały konferencyjne, Wydawnictwo PK, Kraków 2005.
- Racoń-Leja K., *Osiedle przyszłości wobec prognozowanych zmian demograficznych*, „Środowisko Mieszkaniowe” 12/2013, Katedra Kształtowania Środowiska Mieszkaniowego, Wydawnictwo PK, Kraków 2013.
- Rembarz G., *Jakość przestrzeni publicznej w procesie reurbanizacji wielkich osiedli mieszkaniowych na przykładach niemieckich*, [praca doktorska], Politechnika Gdańska, 2004.
- Rembarz G., *Nowa definicja przestrzeni publicznych dla dzielnic poosiedlowych*, „Czasopismo Techniczne – Architektura” z- A-9/2005, Wydawnictwo PK, Kraków 2005.

- Rembarz G., *Polskie miasta wielkich osiedli*, [w:] *Urbanistyka w działaniu. Teoria i Praktyka, Materiały II Kongresu Urbanistyki Polskiej*, red. T. Ossowicz, T. Zipser, Wydawnictwo Urbanista, Warszawa 2006.
- Rembarz G., *Wielkie osiedle mieszkaniowe drugiej połowy XX wieku w kontekście strategii reurbanizacji*, [w:] *Osiedle: reurbanizacja*, „Międzyuczelniane Zeszyty Naukowe”, Warszawa 2009.
- Rydzika W. (red.), *Aspekty prawne i organizacyjne zarządzania rewitalizacją*, t. 6, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2009, seria „Rewitalizacja Miast Polskich”.
- Saarinen E., *The city. Its growth, its decay, its future*, M.I.T. Press, Massachusetts 1965.
- Sailer K., *Wohnen und Wohnungsbau in der DDR. Wohnungsbau in der DDR – Vergleich zweier Großsiedlungen (Berlin-Marzahn und München-Neuperlach)*, University of Hanover, Scholary Paper, 2000.
- Schneider-Skalska G., *Kształtowanie zdrowego środowiska mieszkaniowego. Wybrane zagadnienia*, Monografia, Wydawnictwo PK, Kraków 2004.
- Schneider-Skalska G., *Przestrzeń publiczna w strukturach mieszkaniowych: element czytelności struktury i jakości życia*, [w:] *Materiały Konferencyjne X Międzynarodowej Konferencji IPU WA PK*, Wydawnictwo PK, „Czasopismo Techniczne – Architektura”, z. 9-A/2/2005, Kraków 2005.
- Schroder R., *Stadtumbau Ost – Eine Zwischenbilanz*, Technische Universität Berlin, z. 54, Berlin 2004.
- Seibert K., *Plan Wielkiego Krakowa*, Wydawnictwo Literackie, Kraków–Wrocław 1983.
- Seruga W., *O architekturze mieszkaniowej XXI wieku – uwag kilka*, „Środowisko Mieszkaniowe” 15/2015, Katedra Kształtowania Środowiska Mieszkaniowego, Wydawnictwo PK, Kraków 2015.
- Seruga W., *Zielona przestrzeń społeczna*, „Środowisko Mieszkaniowe” 10/2012, Katedra Kształtowania Środowiska Mieszkaniowego, Wydawnictwo PK, Kraków 2012.
- Seruga W., *Przestrzeń społeczne w miejscu zamieszkania*, „Środowisko Mieszkaniowe” 10/2012, Katedra Kształtowania Środowiska Mieszkaniowego, Wydawnictwo PK, Kraków 2012.
- Siemiński W., *Koncepcja osiedla mieszkaniowego po latach*, „Człowiek i Środowisko” 2013, 37(1–2).
- Siemiński W., *Osiedle mieszkaniowe jako fenomen urbanistyczno-społeczny*, „Człowiek i Środowisko” 2011, 35(1–2).
- Skalski K., *Rewitalizacja we Francji. Zarządzanie przekształceniami obszarów kryzysowych w miastach*, t. 2, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2009, seria „Rewitalizacja Miast Polskich”.
- Skalski K. (red. nauk.), *O budowie metod rewitalizacji w Polsce – aspekty wybrane*, Instytut Spraw Publicznych Uniwersytetu Jagiellońskiego, Kraków 2010.
- Smagacz-Poziemska M., Bukowski A., Jabłońska B., *Wykluczone sąsiedztwa. Społeczne aspekty rewitalizacji w przestrzeni w wielkiego miasta*, Urząd Miasta Krakowa, Instytut Socjologii Uniwersytetu Jagiellońskiego, Kraków 2007.
- Smagacz-Poziemska M., *Czy miasto jest potrzebne? (Nowe) przestrzenie życiowe młodych mieszkańców miasta*, Scholar, Warszawa 2015.
- Springer F., *Źle urodzone. Reportaże o architekturze PRL-u*, Karakter, Kraków 2011.
- Springer F., *Wanna z kolumnadą. Reportaże o polskiej przestrzeni*, Czarne, Wołowiec 2013.
- Stangel M., *Kształtowanie współczesnych obszarów miejskich w kontekście zrównoważonego rozwoju*, Monografia, Wydawnictwo PŚ, Gliwice 2013.

- Stangel M., *Odnowa miast w społeczeństwie informacyjnym. Technologie informacyjne i komunikacyjne w procesach rewitalizacji*, Monografia, Gliwice 2009.
- Stanilov K., *Housing trends in Central and Eastern European cities during and after the period of transition*, [w:] *The post-socialist city: urban form and space transformations in Central and Eastern Europe after socialism*, red. K. Stanilov, The GeoJournal Library 92, Springer, Dordrecht 2007.
- Syrkus H., *Ku idei osiedla społecznego 1925–1975*, PWN, Warszawa 1976.
- Szczerek E., *Adjusting Prefabricated Housing Estates to Contemporary Conditions and Local Specificity in Revitalization Processes – German Experiences*, „Future of the city. Mass housing estates of multifamily housing complexes?”, red. M. Gyurkovich, Eco Rehab 3, Kraków 2012.
- Szczerek E., *Problemy współczesnej rewitalizacji wielkopłytowych osiedli mieszkaniowych na przykładzie berlińskiego osiedla Marzahn*, „Czasopismo Techniczne – Architektura”, 3-A/2012, z. 12, Wydawnictwo PK.
- Szczerek E., *Rewitalizacja wielkopłytowych osiedli mieszkaniowych szansą na podniesienie jakości przestrzeni miasta. Dobry przykład osiedla Hellersdorf w Berlinie*, „Czasopismo Techniczne – Architektura”, 1-A/2/2012, z. 1, Wydawnictwo PK, Kraków 2012.
- Szolginia W., *Ład przestrzenny w zespole mieszkaniowym*, IGPIK, Warszawa 1987.
- Szapkowska E., *Architektura miasta idealnego*, [praca doktorska], Kraków 2011.
- Szuba B., *Systemy środowiskowe a lokalne otoczenie człowieka*, Studia i Monografie, z. 327, Oficyna Wydawnicza Politechniki Opolskiej, Opole 2012.
- Szulczewska B., Giedych R. (red.), *Przestrzeń przyrodnicza i społeczna osiedli mieszkaniowych w XX i XXI wieku*, SGGW, Warszawa 2011.
- Toffler A., *Szok przyszłości*, Kurpisz, Przeźmierowo 2007.
- Toffler A., *Trzecia fala*, PIW, Warszawa 1985.
- Trybuś J., *Przewodnik po warszawskich blokowiskach*, Wydawnictwo Muzeum Powstania Warszawskiego, Warszawa 2012.
- Tuan Y., *Przestrzeń i miejsce*, PIW, Warszawa 1987.
- Wallis A., *Miasto i przestrzeń*, PWN, Warszawa 1977.
- Wallis A., *Socjologia i kształtowanie przestrzeni*, PIW, Warszawa 1971.
- Wallis A. i in., *Studia nad osiedlami*, Zakład Wydawnictw CZSR, Warszawa 1978.
- Wantuch-Matla D., *Przeobrażenia i wielopostaciowość współczesnych przestrzeni publicznych*, [praca doktorska], Kraków 2013.
- Wantuch-Matla D., *Przestrzeń publiczna 2.0. Miasto u progu XXI wieku*, Księży Młyn Dom Wydawniczy, Łódź 2016.
- Wańkiewicz W., *Rewitalizacja i planowanie przestrzenne stref społecznie wykluczonych. Poradnik*, IRM, Kraków 2011.
- Wańkiewicz W., *Rozwój miast – spójność, integracja, rewitalizacja*, „Problemy rozwoju miast” nr 3, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2012.
- Wejchert K., *Elementy kompozycji urbanistycznej*, Arkady, Warszawa 1984.
- Wejchert K., *Przestrzeń wokół nas*, Fibak Norma Press, Katowice 1993.

- Wojtkun G., *Osiedle mieszkaniowe w ponowoczesnej przestrzeni urbanistycznej*, „Architecturae et Artibus” 2010, nr 1.
- Wojtkun G., *Osiedle mieszkaniowe w strukturze miasta XX w.*, Szczecin 2004.
- Wojtkun G., *Rewitalizacja „blokowisk”. Doświadczenia zagraniczne*, „Przestrzeń i Forma” 2006, nr 3.
- Wojtkun G., *Wielka płyta na styku żelaznej kurtyny*, „Przestrzeń i Forma” 2011, nr 15.
- Woźniak-Szpakiewicz E., *Wpływ zdarzeń architektonicznych na przestrzeń publiczną współczesnego miasta*, [praca doktorska], Politechnika Krakowska, Kraków 2013.
- Wyżykowski A., Wehle-Strzelecka S. (red.), *Przestrzeń bezpieczna. Urbanistyczne i architektoniczne uwarunkowania kształtowania przestrzeni miejskiej dla zwiększenia bezpieczeństwa mieszkańców. Materiały konferencyjne*, Kraków 2005.
- Zachariasz A., *Parki przyszłości – o różnych koncepcjach kształtowania terenów zieleni w miastach*, „Czasopismo Techniczne – Architektura”, 1-A/2/2012, z. 1, Wydawnictwo PK, Kraków 2012.
- Zachariasz A., *Parki, tereny zieleni i krajobraz w świetle nowych koncepcji kształtowania struktury i formy miasta*, „Czasopismo Techniczne, Architektura”, 2-A/2014, Wydawnictwo PK, Kraków 2014.
- Zachariasz A., *O kształtowaniu systemów terenów zieleni miejskiej w kontekście zielonej infrastruktury, ze szczególnym uwzględnieniem Krakowa*, [w:] *Zielona infrastruktura miasta*, Monografia, Wydawnictwo PŚ, Gliwice 2014.
- Zachariasz A., *Zielen jako współczesny czynnik miastotwórczy ze szczególnym uwzględnieniem roli parków publicznych*, Monografia, Wydawnictwo PK, Kraków 2009.
- Zaniewska H., Thiel M., *Mieszkaniowe obszary problemowe w Polsce – identyfikacja cech architektoniczno-przestrzennych*, „Architecturae et Artibus” 2009, nr 1.
- Zaniewska H., Thiel M., *„Środowisko Mieszkaniowe” w zrównoważonym rozwoju miast i osiedli – aspekt społeczny i urbanistyczny*, „Czasopismo Techniczne – Architektura”, Wydawnictwo PK, z. 3-A/2007, Kraków 2007.
- Zaniewska H. i in., *Zrównoważony rozwój osiedli i zespołów mieszkaniowych w strukturze miasta. Kryteria i poziomy odpowiedzialności*, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2008.
- Zborowski A. (red.), *Demograficzne i społeczne uwarunkowania rewitalizacji miast w Polsce*, t. 5, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2009, seria „Rewitalizacja Miast Polskich”.
- Ziobro A., *Modelowe interpretacje przestrzennej struktury metropolitalnej w planach rozwoju Krakowa i jego regionu. Okres 1960–2010*, [praca doktorska], Kraków 2014.
- Ziobrowski Z., *Urbanistyczne wymiary miast*, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2012.
- Ziobrowski Z. i in. (red.), *Rewitalizacja. Rehabilitacja. Restrukturyzacja. Odnowa miast*, IGPIK Oddział w Krakowie, Kraków 2000.
- Ziobrowski Z. (red.), *Założenia polityki rewitalizacji w Polsce*, t. 9, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2010, seria „Rewitalizacja Miast Polskich”.
- Ziółkowski J.A., *Urbanizacja, miasto, osiedle: studia socjologiczne*, PWN, Warszawa 1965.
- Żórawski J., *O budowie formy architektonicznej*, Arkady, Warszawa 1973.
- Zuziak Z., *O Tożsamości urbanistyki*, Wydawnictwo PK, Kraków 2008.

Zuziak Z., *Przestrzenie publiczne – strategie budowania*, [w:] *Przestrzeń publiczna jako element krystalizacji zespołów urbanistycznych*, „Urbanistyka” 10/2005, „Międzyuczelniane Zeszyty Naukowe”.

Zuziak Z., *Strategie rewitalizacji przestrzeni śródmiejskich*, Monografia, Wydawnictwo PK, Kraków 1998.

Zuziak Z. K., *Strategiczne węzły w przestrzeni przepływów*, „Czasopismo Techniczne – Architektura”, z. 10, 1-A/2011, Wydawnictwo PK, Kraków 2011.

Zuziak Z., *Ekologiczne definiowanie urbanistyki*, „Czasopismo Techniczne – Architektura”, z. 7-A/2007, Wydawnictwo PK, Kraków 2007

Zuziak Z., *Rewitalizacja miast i teoria urbanistyki*, „Czasopismo Techniczne – Architektura”, z.12, 3-A/2012, Wydawnictwo PK, Kraków 2007

Zuziak Z., *Urbanistyka i dziedzictwo kultury. Strategie, aktorzy i struktury w labiryntach miejskości*, „Wiadomości Konserwatorskie”, nr 44, 2015.

Zwoliński A., *Wyznaczniki urbanistycznej transformacji zespołów mieszkaniowych w oparciu o parametry użytkowania przestrzeni publicznych: na przykładzie wielkopłytowych osiedli mieszkaniowych miasta Szczecina*, [praca doktorska], Politechnika Wroclawska, Wrocław 2008.

Inne dokumenty:

Karta Lipska na rzecz zrównoważonego rozwoju miast europejskich, Lipsk 2007.

Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju do 2030 (KPZK 2030), Ministerstwo Rozwoju Regionalnego, Warszawa 2012.

Krajowa Polityka Miejska 2023, Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju, Warszawa 2015.

Krajowa Strategia Rozwoju Regionalnego 2010–2020. Regiony, miasta, obszary wiejskie (KSRR 2020), Ministerstwo Rozwoju Regionalnego, Warszawa 2010.

Miejski Program Rewitalizacji Krakowa. Aktualizacja, załącznik do uchwały nr CXXI/1906/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 5 listopada 2014 r., Kraków 2014.

Narodowy Plan Rewitalizacji 2020 – Założenia, Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju, Warszawa 2014.

Nowa Karta Ateńska 2003. Wizja miast XXI wieku, dokument Europejskiej Rady Urbanistów, Lizbona 2003.

Polityka mieszkaniowa Gminy Miejskiej Kraków – załącznik do uchwały nr LVIII/797/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 października 2012 r.

Strategia Rozwoju Krakowa, załącznik do uchwały nr LXXV/742/05 Rady Miasta Krakowa z dnia 13 kwietnia 2005 r., Kraków 2005.

Ustawa o rewitalizacji z dn. 9.10.2015 r., Dz.U. 2015 poz. 1777.

Ustawa z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, Dz.U. 2003 nr 166 poz. 1612.

Założenia programu rehabilitacji zabudowy blokowej osiedli na terenie Gminy Miejskiej Kraków, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2010, załącznik do uchwały nr CXV/1587/10.

Zmiana studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa, załącznik do uchwały nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014r., *Wprowadzenie*, Kraków 2014.

Zmiana studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa, uchwalonego uchwałą nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 kwietnia 2003 r., *Tom I – Uwarunkowania*, Kraków 2014.

Zmiana studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa, uchwalonego uchwałą nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 kwietnia 2003 r., *Tom II – Zasady i kierunki polityki przestrzennej*, Kraków 2014.

Zmiana studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa, uchwalonego uchwałą nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 kwietnia 2003 r., *Tom III – Wytyczne do planów miejscowych*, Kraków 2014.

10 Jahre Stadtumbau Ost – Berichte aus der Praxis. Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Berlin 2012.

Aktionsräume plus Bilanz und Ausblick, Sociale Stadt, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Berlin 2013.

A healthy city is an active city: a physical activity planning guide, WHO, Copenhagen 2008.

Auf dem Weg zur Promenade, Actives Stadtzentrum Marzahn Promenade, Berlin 2008.

Building a Healthy City: A Practicioners' Guide, WHO, Geneva 1995.

Das Berliner Quartiersmanagement, Informationen zum Programm „Soziale Stadt“, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Berlin 2010.

Entwicklungsstrategie Grünau 2020, Lipsk 2007.

Global Age-Friendly Cities: A Guide, World Health Organization, Geneva 2007.

Im Wandel beständig. Stadtumbau in Marzahn und Hellersdorf. Projekte. Reflexionen. Streitgespräche, Berlin 2007.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept INSEK 2011/12. Marahn-Nord, Hellersdorf-Nord, Berlin 2011.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Cottbus 2020 – „mit Energie in die Zukunft“, 2007.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept „Wohnen in Schwerin“ Teil: Stadtumbau der Großwohnsiedlungen Zweite Fortschreibung (ISEK 2008).

Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept Neu Zippendorf.

Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus, 2008.

Mehr Qualität durch Beteiligung Stadtumbaustrategien in Marzahn-Hellersdorf. Berlin 2008.

Neighborhood Management in Berlin. Information on the program “Socially Integrative City“, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Berlin 2010.

Stadtbauliches Rahmenkonzept Zentrum Markisches Viertel, Berlin 2010.

Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030. Statusbericht, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Berlin 2013.

Stadtentwicklungplan Wien, STEP 2025, Wien 2014.

Stadtentwicklungplan (StEP) Zentren 3, Berlin 2011.

Stadtteile im Wandel, Stadtplanungsamt, Schwerin 2002.

Stadtumbau der Großsiedlungen. Wohnen und Arbeiten in einer Großsiedlung. Kompetenzzentrum Großsiedlungen, Berlin 2006.

Stadtumbaukonzept. Fortschreibung Cottbus 2005.

Stadtumbau West im Markisches Viertel. Integriertes Stadtentwicklungskonzept, Kurzfassung, Berlin 2009.

STEP 2025 Stadtentwicklungsplan Wien, Wien 2014.

Strategie Stadtlandschaft Berlin. Natürlich urban produktiv, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Berlin 2012.

Urban Development and Urban Policy in Germany. An Overview, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn 2000.

Urban Green Spaces in Berlin. Recreation and encounters with nature, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Berlin 2012.

Zwischennutzung und neue Freiflächen. Städtliche Lebensräume der Zukunft, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Berlin 2004.

Źródła internetowe (dostępność wszystkich: styczeń 2017):

<https://www.berlin.de/ba-marzahn-hellersdorf/>

<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/>

<http://www.helle-mitte.net/>

<http://www.kultur-marzahn-hellersdorf.de/>

<https://www.cottbus.de/>

<https://www.schwerin.de/>

<http://www.dreesch-schwerin.de/>

<http://www.leipzig.de/>

<http://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/stadtentwicklung/>

<http://www.cottbus.de/>

<http://www.hoyerswerda.de/>

<http://www.leinefelde-worbis.de/>

<http://www.leinefelde-worbis.de/stadtentwicklung/stadtumbau/stadtumbau-leinefelde/>

<http://www.hamburg.de/gruenes-netz/>

<http://www.stadt-muenster.de/>

<https://www.wien.gv.at/>

<https://difu.de/projekte/2013/weiterentwicklung-grosser-wohnsiedlungen.html/>

<http://www.bbsr.bund.de/>

<http://www.gross-siedlungen.de/>

<http://urbact.eu/>

http://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/DE/Programm/programm_node.html/

<http://www.iba-see2010.de/en/projekte/projekt18/>

<http://www.werkstatt-stadt.de/>

<https://www.bshf.org/world-habitat-awards/winners-and-finalists/zukunftswerkstadt-leinefelde/>

<http://krakow.pl/>

<http://krakow.stat.gov.pl/>

<http://obserwatorium.um.krakow.pl/obserwatorium/>

<http://rewitalizacja.krakow.pl/>

<https://www.bip.krakow.pl/>

<http://www.forumrewitalizacji.pl>

<http://www.odblokuj.org/>

<https://www.google.pl/maps>

<https://www.google.com/earth/>

<http://www.geoportal.gov.pl/>

