

MARCIN KUCHARCZYK*

ANALIZA CECH PODMIEJSKIEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ NA PRZYKŁADZIE INWESTYCJI DEWELOPERSKICH ZREALIZOWANYCH W OKOLICY KRAKOWA

THE ANALYSIS OF SUBURBAN HOUSING FEATURES BASED ON THE EXAMPLE OF DEVELOPMENT INVESTMENTS REALISED IN THE VICINITY OF KRAKOW

Streszczenie

Kraków, tak jak większość rozwijających się obszarów metropolitalnych, doświadcza dynamicznych procesów suburbanizacyjnych. Słabo zainwestowane tereny leżące w bezpośrednim zasięgu oddziaływania dużych ośrodków miejskich stają się sceną spontanicznych procesów miastotwórczych. Artykuł prezentuje wyniki analiz nowopowstałych zespołów mieszkalnych w obszarach podmiejskich Krakowa. Przeprowadzone studia wskazują na słabe wzajemne relacje przestrzenne poszczególnych inwestycji, świadczące o wzrastającej roli powiązań o charakterze sieciowym w tworzeniu współczesnych struktur urbanistycznych. Sieciowa logika wytworzenia przestrzeni nie sprzyja jednak budowaniu wyższych struktur społecznych, w sposób jaki czyniły to przestrzenie publiczne ulic i placów w tradycyjnej urbanistyce. Kształtujący się w obszarach podmiejskich „nowy porządek” zdaje się kwestionować dotychczas panujące reguły społeczne. Aktualne stają się więc pytania o naturę relacji tych dwóch wymiarów miejskości. Czy nowe struktury urbanistyczne ukształtują nowe społeczeństwa, a może przeciwnie – podmiejskie nowotwory są efektem współczesnej choroby cywilizacyjnej?

Słowa kluczowe: inwestycje deweloperskie, podmiejskie osiedla mieszkaniowe, relacje sieciowe, suburbanizacja

Abstract

Krakow, as many other developing metropolitan areas, undergoes dynamic suburban processes. Under-invested areas located in direct range of influence of large scale urban centers are becoming a scene of spontaneous city-creating processes. The paper presents results of analyses of new building complexes in the Krakow suburbia. Studies have proved weak spatial relation between particular investments, which may bear witness to an increasing role of network type relation in creating contemporary urban structures. Network type urban relations are not conducive to large-scale social structures in the way public spaces of streets and squares used to be in the traditional urban design. The “new order”, that is being shaped in suburban areas, seems to question some traditional social rules. Therefore the question of relation between these two: social and spatial dimensions of a city became up-to-date. Are new urban structures going to shape a new society, or maybe on the contrary – suburban neoplasm is a result of a contemporary civilization disease?

Keywords: developers' investments, suburban housing estates, network type relation, suburbanization

* Mgr inż. arch., Marcin Kucharczyk, Instytut Architektury Krajobrazu, Wydział Architektury, Politechnika Krakowska im. Tadeusza Kościuszki.

1. Cel badań

Intensywne powstawanie nowej zabudowy w obszarach podmiejskich jest związane, jak można sądzić, z procesami metropolizacji miast. Duże ośrodki miejskie są sceną bardzo dynamicznych zjawisk gospodarczych i społecznych, mających bezpośredni wpływ na struktury urbanistyczne. Analiza reprezentatywnego obszaru podmiejskiego ma na celu określenie rozmiaru zasięgu i charakteru zachodzących przekształceń. Autor skoncentruje się badaniu powiązań nowych zespołów mieszkaniowych z istniejącym kontekstem urbanistycznym badanego obszaru. Przedmiotem analizy będą: w skali urbanistycznej – relacje funkcjonalne i kompozycyjne, w skali architektonicznej – relacje formalne powstającej zabudowy do otoczenia. Poprzez odniesienie do wybranych opracowań naukowych, zostanie podjęta próba oceny obserwowanych zjawisk urbanistycznych w kontekście szerszych procesów cywilizacyjnych.

2. Założenia badań

Analizie architektoniczno-urbanistycznej zostały poddane zespoły zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane poza administracyjnymi granicami miasta Krakowa. Badane zespoły spełniają następujące założenia:

1. Składają się przynajmniej z 5 budynków w rozumieniu ustawy Prawo budowlane lub znajduje się w nich co najmniej 5 wydzielonych lokali w rozumieniu ustawy o własności lokali.
2. Powstały w tym samym czasie i stanowią jedno założenie inwestycyjne (inwestycja deweloperska). Założenie równoczesnego powstania uważa się za spełnione w przypadku rozciągnięcia inwestycji w czasie na kilka kolejnych sezonów budowlanych.

Zakłada się, że zespoły spełniające ww. założenia są w większości efektem procesów urbanizacyjnych ostatniej dekady, a tylko pojedyncze obiekty są starsze, lecz nie mają więcej niż 20 lat. Przyjęte założenie potwierdza porównanie map lotniczych z różnych okresów (patrz: bibliografia). Analizowany obszar położony jest w granicach dwóch gmin: gminy Wielka Wieś i gminy Zielonki. Południową granicą obszaru stanowi administracyjna granica miasta Krakowa, granicę zachodnią – krajowa droga nr 94 prowadząca w kierunku Olkusza, granicę wschodnią – droga krajowa nr 7 w kierunku Warszawy. Północna granica badanego obszaru została wyznaczona zasięgiem dostępnych ortofotomap, czyli w odległości 9,5–10 km od rynku krakowskiego w linii prostej.

Badaniu poddano następujące cechy analizowanych inwestycji:

- ilość jednostek mieszkaniowych¹ w poszczególnych typach występujących w obrębie zespołu,
- typ jednostek mieszkaniowych (budynki jednorodzinne w zabudowie wolno stojącej, bliźniaczej, szeregowej, lokale w budynkach jednorodzinnych, lokale w budynkach wielorodzinnych),

¹ Jednostką mieszkaniową będzie się w niniejszym opracowaniu określało wyodrębnioną, samodzielnie przetrzeźnię w budynku lub cały budynek służący do celów mieszkaniowych dla potrzeb tylko jednego gospodarstwa domowego, np. budynek jednorodzinny, mieszkanie.

- uśrednioną powierzchnię działki przypadającą na pojedynczą jednostkę mieszkaniową w zależności od typu (obliczoną wg zasady: [pow. działki dla całego zespołu – pow. wewnętrznej drogi dojazdowej]/ilość jednostek mieszkaniowych w zespole),
- powierzchnię użytkową oraz powierzchnię zabudowy odpowiadającą każdemu typowi jednostki mieszkaniowej, występującemu w obrębie zespołu,
- wskaźnik intensywności zabudowy dla każdego typu jednostki mieszkaniowej występującej w zespole,
- czy zespół posiada kontrolowany wjazd (ang. *gated community*),
- odległość usług od badanych zespołów.

3. Metoda badań

Badania zostały wykonane na podstawie ortofotomap wykonanych przez MGGP Aero w kwietniu 2010 roku. Na ich podstawie zidentyfikowano potencjalne zespoły zabudowy, a następnie dokonano wizji lokalnej, podczas której zgromadzony został materiał fotograficzny.

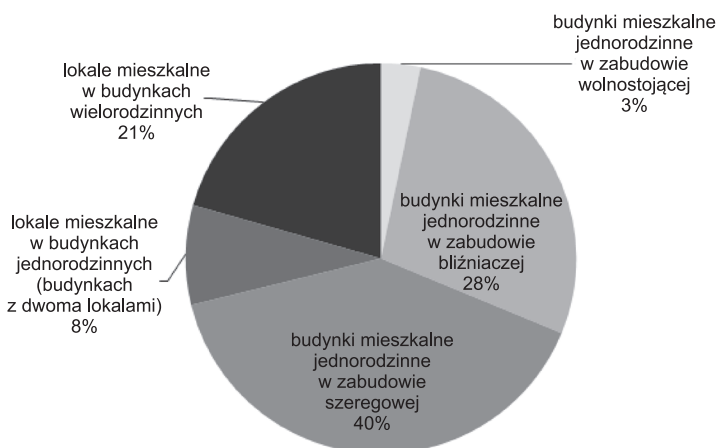
Starano się uzyskać możliwe najwięcej informacji (powierzchnie budynków, kontrola wjazdu) bezpośrednio z materiałów publikowanych przez dewelopera. Dane uzyskiwane z oficjalnych ofert deweloperów zostały poddane weryfikacji. Często bowiem okazywały się błędne w interpretowaniu powierzchni użytkowej (jako powierzchnię użytkową podawano wartość powierzchni całkowitej).

W przypadkach braku dostatecznej informacji w źródłach publikowanych dane były pozyskiwane z pomiarów skalowanych zdjęć lotniczych o dużej rozdzielczości. Informacje w ten sposób pozyskiwane, jak również wszelkie inne uzyskane na ich podstawie, były traktowane jako mniej wiarygodne.

Analizie architektoniczno-urbanistycznej poddano 1295 nowych jednostek mieszkaniowych. Składa się na nie zabudowa w pięciu typach – wolno stojąca, bliźniacza, szeregowa, jednorodzinna z dwoma lokalami oraz wielorodzinna. Największy udział w nowo powstającej tkance mają układy szeregowe (znajduje się w nich 41% nowo powstałych jednostek mieszkaniowych), na drugim miejscu bliźniacze (28%), dalej lokale mieszkalne w budynkach wielorodzinnych (21%). Budynki w zabudowie wolno stojącej stanowią tylko 3%, a samodzielne lokale mieszkalne w budynkach jednorodzinnych – 8% przeanalizowanych jednostek mieszkaniowych (il. 1). Tak znaczny udział nowych, obcych dla wiejskich obszarów form zabudowy w ogólnym bilansie realizowanych obiektów (zabudowa inna niż wolno stojąca stanowi 97%) świadczy o ogromnym zainteresowaniu mieszkaniem w terenach podmiejskich. Wywołany tym zjawiskiem wzrost cen nieruchomości z pewnością znacznie się przyczynił do obserwowanej zmiany wzorców mieszkaniowych. Przeważająca dotychczas w wiejskim krajobrazie ekstensywna zabudowa zagrodowa, obsługująca produkcję rolną, jest dominowana przez intensywną tkankę nowych zespołów mieszkaniowych. Forma zabudowy wielorodzinnej – pozwalająca na najefektywniejsze wykorzystanie terenu – występuje na badanym obszarze bardzo rzadko². Przyczyniają się do tego

² Większość budynków wielorodzinnych położona jest na przyległym do granic miasta Krakowa osiedlu Łokietka w Zielonkach. Wyjątkiem są dwa obiekty (zespół nr 14) zlokalizowane w Pękowicach.

obowiązujące na terenie gmin Zielonki i Wielka Wieś przepisy miejscowe³. Ogromna presja rynkowa na te tereny powoduje jednak, że inwestorzy szukają rozwiązań w prawnych interpretacjach przepisów, które umożliwiają intensyfikację zabudowy. Owoce takich działań są budynki jednorodzinne zawierające po dwa niezależne lokale mieszkalne⁴. Takie rozwiązanie zastosowano w zespole nr 7⁵, oferując w każdym segmencie budynku bliźniaczego po dwa mieszkania z niezależnymi wejściami i fragmentami ogródka. Deweloper uzyskał więc cztery lokale mieszkalne w układzie dwóch bliźniaczych budynków jednorodzinnych, co jest równoznaczne z czterolokalowym budynkiem wielorodzinnym. Przytoczony przykład, choć zalicza się do pojedynczych przypadków, odzwierciedla panującą regułę budowania najintensywniej jak tylko jest to możliwe.



II. 1. Diagram przedstawia udział poszczególnych typów zabudowy w ramach wszystkich zbadanych jednostek mieszkaniowych. W nowopowstających zespołach zdecydowanie przeważają układy szeregowe i bliźniacze, odznaczające się kilkukrotnie wyższą intensywnością niż tradycyjna zabudowa mieszkaniowa

III. 1. The diagram represents housing types participation in overall amount of analyzed housing units. Terraced and twin houses, which are characterized by few times higher density than traditional houses of the region, are the majority of the newly built

³ Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gmin nie przewidują zabudowy wielorodzinnej z jednym wyjątkiem, jakim jest obszar zajęty przez zespół nr 33 na osiedlu Łokietka. W przypadku obszarów nieobjętych miejscowym planem zagospodarowania dopuszczalne wskaźniki, typ i funkcję dla nowej zabudowy ustala się w oparciu o Ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która narzuca obowiązek kontynuacji cech zabudowy istniejącej na danym obszarze. Nie jest zatem możliwe, aby zabudowa wielorodzinna mogła powstawać w terenach zabudowy jednorodzinnej.

⁴ Budynek mieszkalny jednorodzinny to taki (wg ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane), w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych (...).

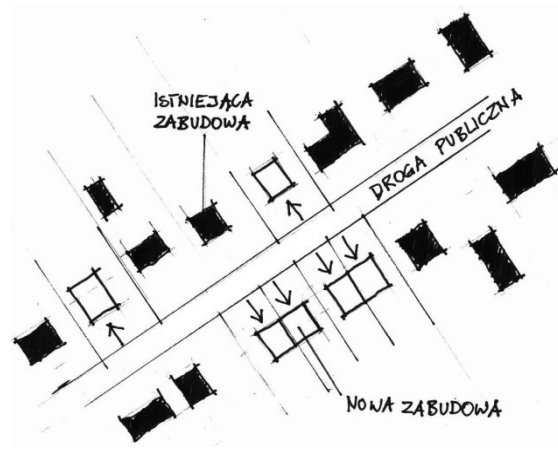
⁵ Mowa o zespole o nazwie „Osiedle Stokrotki”, położonym w miejscowości Giebułtów przy ul. Jurajskiej, <http://www.osiedlestokrotki.pl/>. Numeracja zespołów jest zgodna z użytą w opisywanych badaniach.

Nowa zabudowa występuje w zasadzie w trzech typowych układach. W pierwszym (il. 2) – stosunkowo rzadkim (jedynie 7% jednostek mieszkaniowych) – powstające budynki wpisują się w istniejące układy poprzez wypełnienie pojedynczej linii zabudowy wzdłuż istniejącej drogi dojazdowej. W takich sytuacjach dostęp do budynków i prywatnych posesji realizowany jest bezpośrednio z dróg publicznych, a zabudowa sposobem funkcjonowania w przestrzeni urbanistycznej nie odróżnia się od otaczającej. Drugi typ stanowią zupełnie nowe układy urbanistyczne, których kształt wynika z nowej funkcji. Takie sytuacje występują prawie wyłącznie na osiedlu Łokietka (87%), stanowiącym właściwie jedyny przykład nowego układu urbanistycznego większej skali. Najczęściej jednak stosowanym jest trzeci typ układu (il. 3), będący konsekwencją powszechnego w Małopolsce charakterystycznego rozdrobnienia własnościowego na długie i wąskie działki (pozostałość po rolniczym sposobie użytkowania terenu). Większość takich działek nie nadaje się do zabudowy ze względu na zbyt małą szerokość. Konieczne jest ich scalanie i tworzenie nowych podziałów pod projektowane zagospodarowanie. Jak wykazują przeprowadzone badania, inwestorzy przeważnie ograniczają się do scalenia kilku przyległych działek, tak by uzyskać minimalną szerokość pozwalającą na jedno- lub dwustronną zabudowę w głąb terenu obsługiwanego wewnętrznym sięgaczem. Przypadki takie stanowią 41% badanych jednostek mieszkaniowych, a nie uwzględniając zabudowy na os. Łokietka – aż 75%⁶. Układy sięgaczowe w odróżnieniu od pierwszego pozwalają na wkraczanie zabudową w głąb pasa terenu budowlanego, który na ogół jest znacznie szerszy, niż wymaga tego pojedyncza linia zabudowy⁷. Rozwiązanie to w sposób najprostsz, a zarazem najbardziej efektywny wypełnia lukę prawną, pozwalając na realizację nawet do kilkunastu budynków na zaledwie kilku przylegających do publicznej drogi działkach.

Wkraczanie nowych, intensywniejszych form osadniczych w obszary podmiejskie – przejaw terytorialnego rozrastania się funkcji ośrodka miejskiego – ma wiele przyczyn, wśród których istotne są uwarunkowania prawne, znacznie łagodniejsze dla inwestycji w terenach podmiejskich niż w granicach miast. Wytwarzane suburbia cechuje specyficzna złożoność, będąca rezultatem łączenia się dwóch odmiennych wizji – wyrażonego lokalnym prawodawstwem gmin podmiejskich dążenia do utrzymania wiejskiego charakteru tych terenów oraz rynkowej presji inwestycyjnej, prowadzącej do dogęszczania zainwestowania. Procesy te znajdują odbicie w cechach powstającej na tych terenach architektury.

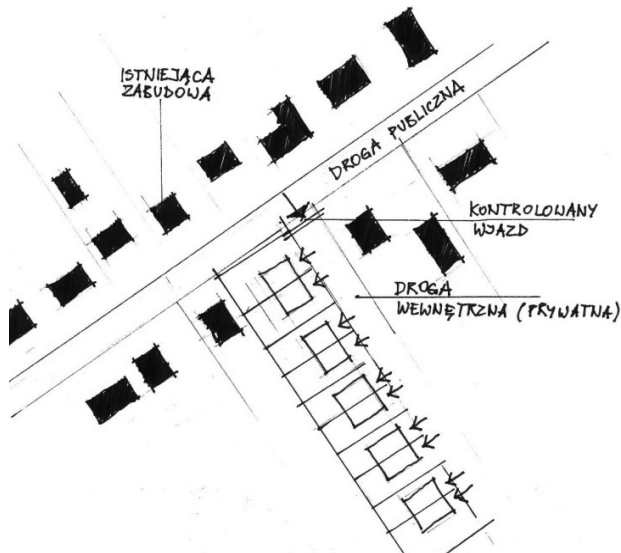
⁶ Osiedle Łokietka w wielu aspektach wyróżnia się na tle analizowanego obszaru, co może być wynikiem szczególnego traktowania tego terenu na etapie planistycznym. Teren osiedla przylega bezpośrednio do granicy miasta.

⁷ Opracowania planistyczne pomijają kwestie rozwiązań komunikacyjnych obsługujących budynki zlokalizowane w kolejnych liniach zabudowy, co wskazuje na to, że taki scenariusz nie jest przez planistów brany pod uwagę. Niemniej, jak wynika z obserwacji, jest możliwy w ramach obowiązujących przepisów.



II. 2. Nowe inwestycje mieszkaniowe wpisują się w układy istniejące poprzez wypełnienie pojedynczej linii zabudowy

III. 2. By filling the existing building line, new housing development harmoniously coexist with the old urban structure



II. 3. Najczęściej występującym na badanym obszarze przypadkiem jest sytuacja, gdy nowa zabudowa tworzy prostopadłe zlokalizowany do głównej ulicy zespół. Takie układy, poprzez wykorzystanie działki budowlanej włąb, odznaczają się niespotykaną w tych terenach intensywnością, co sprawia że słabo wpisują się w otoczenie

III. 3. In the analyzed area, the most often scheme is when new buildings are arranged perpendicularly to a main access road. By effective use of plot's depth, this type of urban layout has exceptionally high density comparing to its neighborhood, which makes it poorly fitted into an urban context

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego określają obowiązujące na danym obszarze parametry architektoniczne dla nowo powstających obiektów. Celem tych wytycznych, jak można sądzić w przypadku analizowanych gmin ościenych Krakowa, jest uzyskiwanie form zbliżonych do tradycyjnej wiejskiej architektury regionu⁸. Wyraża się to nie tylko w ograniczeniach intensywności zabudowy, ale także narzucaniem stylizacji poprzez stosowanie określonego języka form architektonicznych: jaskółek, lukarn itp. Jednocześnie dla oczekiwanej przez inwestorów intensywności uzasadnione byłoby stosowanie innych form zabudowy bardziej adekwatnych do aktualnych potrzeb i możliwości technologicznych współczesnego budownictwa. Projektowane budynki z konieczności więc realizują wytyczne planów, próbując je jednocześnie interpretować na korzyść wyższych wskaźników. Prowadzi to często do rozwiązań mało wyrazistych lub przeciwnie – karykaturalnych, niemających wiele wspólnego z lokalną tradycją architektoniczną (il. 4). Pośród licznych przykładów nieudanych kompromisów między dążeniami deweloperów a wytycznymi planistów zdarzają się jednak takie, które są ciekawą twórczą interpretacją owych sprzecznych dążeń. Przykładem są budynki zespołu nr 20⁹ (il. 5), gdzie dwuspadowe dachy o niskiej linii okapu są jedynie formalnym ukłonem w kierunku przeważających w okolicy form dachów stromych. W rzeczywistości budynki te posiadają dwie pełne kondygnacje nadziemne.

O charakterze powstających zespołów obok formy architektonicznej decyduje również typ zabudowy. Układy szeregowe poprzez swoją zwartość i regularność mają charakter zdecydowanie nawiązujący do zabudowy pierzejowej kojarzonej z obszarami miejskimi. Budynki bliźniacze zestawiane ze sobą bryłami jednokondygnacyjnych garaży, mimo znacznej intensywności mogą robić wrażenie gęstej, lecz wpisanej w naturalny krajobraz zabudowy (il. 6), co z kolei zbliża je do przestrzennych wzorców charakterystycznych dla osadnictwa wiejskiego. O wiejskim charakterze form osadniczych stanowią bowiem między innymi organiczne układy urbanistyczne – rezultat wyboru korzystniejszych miejsc na sytuowanie budynków w obszarach, gdzie nie brakowało wolnej przestrzeni do zagospodarowania. Racjonalne, sztywne układy pozwalają jednak uzyskiwać lepsze wskaźniki wykorzystania terenu, co w przypadku drogich terenów podmiejskich jest bardzo pożądane.

Tradycyjny krajobrazy luźno rozrzuconej zabudowy zagrodowej podkrakowskich wsi ulega więc przekształceniom w kierunku struktur zwartych o jednolitym wyrazie, odróżniające się na tle zabudowy starszej. Budynki należące do jednego zespołu mają przeważnie podobne formy i te same wykończenia, co wzmacnia wrażenie ich architektonicznej spójności. Elementem scalającym większość spotykanych na analizowanym obszarze przedsięwzięć deweloperskich jest wewnętrzny ciąg komunikacyjny, urządony najczęściej w formie powierzchni utwardzonej kostką betonową. Przestrzeń budowana w taki sposób ma wiele cech przestrzeni publicznej przy-

⁸ Znaczna część miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w okolicach Krakowa, określając parametry dla zabudowy mieszkaniowej, odwołuje się do pojęcia „tradycyjnej formy architektonicznej”, nakładając na projektantów obowiązek stosowania języka architektonicznego, charakterystycznego dla budownictwa drewnianego z początków XX wieku i starszego.

⁹ Mowa o zespole położonym w miejscowości Zielonki przy ul. Długopolskiej. Numeracja zespołów jest zgodna z użytą w opisywanych badaniach.

wołujących skojarzenie z miejską ulicą. Wnętrze takie definiowane jest elewacjami budynków, a nie jak to bywa w przypadku indywidualnych inwestycji, linią wysokich ogrodzeń. Sposób rozwiązania posadzki ciągów komunikacyjnych daje pierwszeństwo pieszym przed samochodami. Takie cechy wspomagają budowanie więzi społecznych pomiędzy mieszkańcami zespołu. Wyzwalają poczucie identyfikacji mieszkańców nie tylko z własnym miejscem (domem i ogrodem), ale także z jego najbliższą okolicą [4]. Pomagają w końcu zaspokajać istniejącą w każdym człowieku potrzebę społecznej przynależności na poziomie związków sąsiedzkich.



II. 4. Inwestorzy dążą do uzyskania pełnowartościowej kondygnacji poddasza poprzez podniesienie ściany kolankowej lub zastosowanie lokalnych podwyższeń dachu. Tradycyjnie lukarny, pozwalające na doświetlenie nieużytkowego poddasza, stosowane były z dużym umiarem jako drobne akcenty zawsze podporządkowane formie dachu głównego. W nowej zabudowie przestrzeń poddasza jest tak wartościowa, że lukarny stosuje się jako dozwoloną formę regularnego podnoszenia kondygnacji poddasza, co prowadzi do efektów zupełnie odmiennych od tradycyjnych form

III. 4. Investors tend to get fully valued attic floor by building the attic wall as high as possible or by applying architectural forms of lucarnes. Traditionally, the scale and form of lucarnes was subordinated to main roof. In contemporary houses attic space is so valuable that lucarnes are considered as a regular way to rise floor height, which leads to far different results than traditional houses forms



II. 5. Umiejętne kształtowanie formy budynku w zespole nr 20 w Zielonkach pozwoliło na uzyskanie pełnej ostatniej kondygnacji przy jednoczesnym utrzymaniu charakteru stromego dachu

III. 5. Full height top floor together with traditional look of a pitched roof could be achieved thanks to sensitive design in the complex no 20 in Zielonki



II. 6. Wewnętrzna ulica zespołu nr 48 wytyczona po łuku zgodnie z kształtem granicy terenu inwestycji urozmaica monotony krajobraz powtarzalnych budynków, nadając wnętrzu malowniczy charakter

III. 6. Thanks to bended inner street, the result of irregular shape of a plot, the interior of complex looks picturesque even though it is composed of similar facades of repeated building type

Badania przeprowadzone przez Ch. Aleksandra [1] dowodzą, że przestrzenie sąsiedzkie najlepiej funkcjonują, gdy ilość budynków w zespole nie przekracza 12. Wówczas elementy wspólnego zagospodarowania takie jak wewnętrzna ulica, ścieżki piesze mogą być sprawnie zarządzane bez konieczności budowania skomplikowanych sformalizowanych struktur organizacyjnych. Współwłasność mieszkańców do wydzielonych fragmentów przestrzeni działa w takich wypadkach integrująco dla budowania więzi społecznych. W wielu przypadkach wśród analizowanych zespołów ulica wewnętrzna skupia jednak znacznie więcej budynków. Obserwacje wskazują na tendencje inwestorów do maksymalizowania zysków poprzez stosowanie dużej powtarzalności w układzie przestrzennym i typach oferowanych domów. Dążenie to, choć racjonalne z punktu widzenia ekonomii budowania, daje często efekty monotonii, która w środowisku mieszkaniowym jest szczególnie trudna do zaakceptowania. Wyrazistymi przykładami działań nakierowanych na dużą powtarzalność są zespoły 31 i 49¹⁰ (il. 7), które zresztą nie stanowią odosobnionych przypadków. Znacznie korzystniej prezentują się niewielkie zespoły liczące od kilku do kilkunastu budynków. Przy takiej ilości nawet identycznych obiektów niekorzystny efekt wynikający z powtórzeń nie występuje.

¹⁰ Mowa o zespołach położonych w miejscowości Zielonki, ul. Kanadyjska (zespół nr 31) oraz zespole o nazwie „Osiedle Słoneczne tarasy–Małe Bibice” w Bibicach; www.metropolis.org.pl (zespół nr 49). Numeracja zespołów jest zgodna z użytą w opisywanych badaniach.



II. 7. Zbyt duża powtarzalność i regularność układów – rezultat dążenia do maksymalizacji zysków z inwestycji – rodzi przestrzenie niesprzyjające identyfikacji z własnym domem i jego otoczeniem

III. 7. Too strong repeatability and regularity of building arrangements – the result of business oriented design – bring in spaces that are unfavorable in terms of identifying with one's own house and its surrounding

W przypadkach większych inwestycji odnaleźć można sytuacje, gdy nieregularność terenu wymuszała na inwestorze zastosowanie dodatkowego typu budynku lub takiego rozwiązania układu urbanistycznego, który pozwoliłby się weń lepiej wpasować. Tego rodzaju odstępstwa od regularności wpływają zwykle korzystnie na odbiór wewnętrznej przestrzeni zespołu (nr 4, nr 41, nr 48¹¹) (il. 6). W niektórych sytuacjach, jak w przypadku zespołu nr 47¹², duże znaczenie dla faktycznego odbioru przestrzeni odgrywa ukształtowanie terenu. Zespół ten, na który składają się 22 budynki bliźniacze ustawione w jednej linii, nigdy nie jest widziany w całości. Część budynków zawsze kryje się za horyzontem wzgórza. W efekcie przestrzeń wspólna, choć dzielona pomiędzy wielu współwłaścicieli, robi wrażenie intymnej.

Zabudowa powstająca na obszarach podmiejskich mimo dużej intensywności nie tworzy struktur o charakterze miejskim w tradycyjnym rozumieniu. Nowe zespoły mieszkaniowe nie wchodzą bowiem ani w funkcjonalne, ani też w przestrzenne relacje z otoczeniem. Grupy budynków stanowią zamknięte enklawy, dla których jedynym połączeniem z terenami sąsiednimi jest droga dojazdowa (warunek konieczny uzyskania pozwolenia na budowę). Przestrzenie leżące poza granicami tzw. osiedli, jak potocznie nazywają swoje inwestycje deweloperzy, przeważnie pozbawione są typowych dla terenów miejskich czytelnych cech urbanistycznych. Brak charakterystycznego dla miast zainwestowania łączącego poszczególne grupy zabudowy decyduje o odbiorze zespołów jako mocno wyizolowanych od otoczenia struktur. Niezależnie od tego, czy ich sąsiedztwo stanowi inna zabudowa czy tereny rolne, zespoły budynków wydają się obce w tych krajobrazach. Ich wewnętrzna zwartość, wyczuwalna powtarzalność form oraz przeważnie regularne układy są cechami niespotykanymi dotąd na obszarach

¹¹ Chodzi tu o odpowiednio: zespół „Polana Trojadyn” w Giebułtowie (www.trojady.pl) zespół „Osiedle Słoneczne tarasy–Małe Bibice” w Bibicach; www.metropolis.org.pl, zespół „Zielona Dolina – II etap” w Bibicach (www.zielona-dolina.com).

¹² Mowa o zespole „Jurajskie Wzgórze” w Bibicach (www.jurajskie-wzgorze.pl).

wiejskich. Dodatkowo wrażenie odrębności pogłębia powszechne odgradzanie nowej zabudowy. Spośród 533 przeanalizowanych jednostek mieszkaniowych zlokalizowanych w układach opartych o wewnętrzny sięgacz aż 70% stanowią zespoły z kontrolowanym wjazdem. Wspólny ciąg komunikacyjny mógłby stanowić pewien rodzaj przestrzeni pośredniej pomiędzy prywatnym terenem indywidualnych działek a publiczną ulicą. Zupełne zamknięcie wjazdu sprawia, że w odbiorze zewnętrznym przestrzeń zespołu jest niedostępna, a zatem obca. Tradycyjna hierarchia różnicująca przestrzenie na publiczne, półpubliczne, półprywatne i prywatne ulega dalekiemu uproszczeniu, przyczyniając się do budowania środowiska pełnego silnych kontrastów.

W słabo zainwestowanych obszarach wiejskich brakuje najczęściej wyrazistego kontekstu, który stanowiłby pozytywne odniesienie dla nowotworzonej zabudowy. Jedyne realne wytyczne projektowe mogące dyktować kształt przyszłego zagospodarowania tworzą miejscowe przepisy planistyczne. Te jednak rzadko są przez projektantów w pełni respektowane. Projektanci nowej zabudowy nagminnie lekceważą nieobligatoryjne zapisy planów lub wykorzystują ich słabe strony, aby realizować własne koncepcje. Problem ten obrazują zlokalizowane na jednym obszarze zespoły nr 45, 46, 47, 48¹³. Porównanie stanu zainwestowania z wytycznymi narzuconymi przez plan (tabela nr 1) pokazuje, jak bardzo koncepcje realizowane przez inwestorów odbiegają od zamierzeń planistów. Wyraźnie zauważalny jest brak zrozumienia dla potrzeby tworzenia nadrzędnych struktur (komunikacyjnych, rekreacyjnych) łączących poszczególne zespoły. Inwestorzy w sposobie myślenia ograniczają się wyłącznie do własnego terenu, tak jakby zakładali, że zagospodarowanie szerszego kontekstu nie wpłynie na wartość inwestycji. Gminy także rzadko przejmują inicjatywę w tworzeniu przestrzeni publicznych, choć są do tego zobowiązane. W rezultacie zainwestowanie przyjmuje kształt indywidualnie projektowanych, niezależnych grup zabudowy, których układy częściej zdeterminowane są zastałymi podziałami własnościowymi niż wytycznymi planistycznymi. Powstające w ten sposób zespoły tworzą ze sobą bardzo słabe lub żadne relacje przestrzenne.

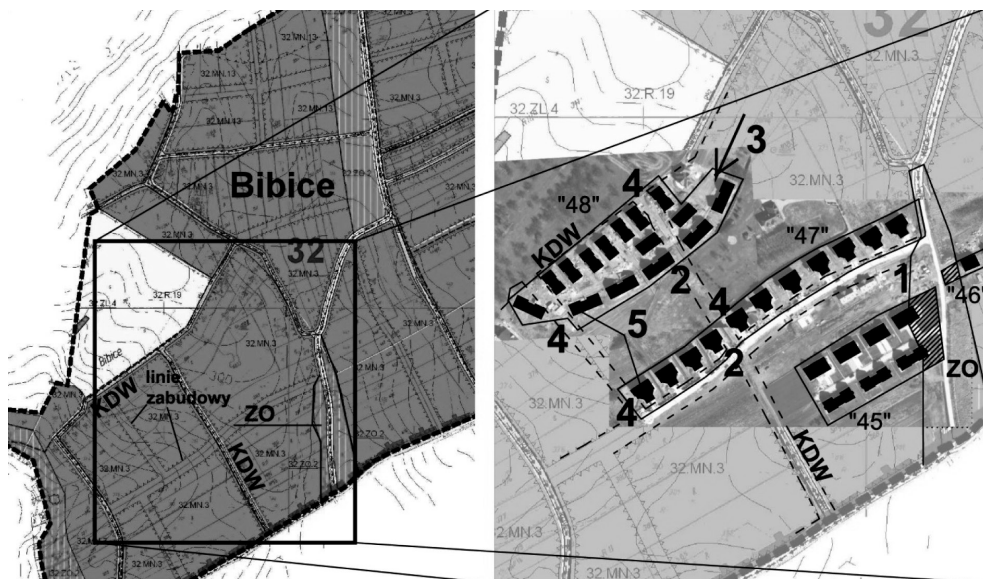
Na analizowanym obszarze jedynie osiedle Łokietka stanowi układ zespołów zabudowy (niezależnych inwestycji) o wyraźnym charakterze przestrzennym i przejrzystości zaplanowanej strukturze komunikacyjnej. Pewne elementy planowania urbanistycznego można również zaobserwować na przykładzie inwestycji zlokalizowanych niedaleko centrum Zielonek (nr 26, 27, 28, 29, 31, 32¹⁴), które powiązane zostały z parkiem oraz zespołem szkół. Przytoczone przykłady wpisywania się pojedynczych inwestycji w większe koncepcje są jednak przeważnie niewyraźne i nie tworzą reguły. Przeciwnie – wiele zespołów powstających w sąsiedztwie istniejącego zagospodarowania kształtowanych jest wbrew zastanemu porządkowi.

¹³ Chodzi tu o odpowiednio: zespół „Zielona Dolina” – I etap” w Bibicach, www.zielona-dolina.com, zespół nr 46 zlokalizowany po drugiej stronie drogi w stosunku do pozostałych wymienionych zespołów, zespół „Jurajskie Wzgórze”, www.jurajskie-wzgorze.pl, zespół „Zielona Dolina – II etap” w Bibicach (www.zielona-dolina.com). Szczegółową lokalizację i wzajemne relacje wymienionych zespołów przedstawia tabela nr 1.

¹⁴ Chodzi tu o odpowiednio: zespół zlokalizowany w miejscowości Zielonki, Marszowiec, ul. Galicyjska 30, zespół „Osiedle Rzymskie” przy ul. Galicyjskiej w Zielonkach (www.metropolis.org.pl) zespół budynków przy ul. Kanadyjskiej w Zielonkach, zespół „Osiedle tęcza” przy ul. Galicyjskiej 23-25 w Zielonkach, kolejny zespół budynków przy ul. Kanadyjskiej w Zielonkach, zespół „Osiedle Jurajskie” przy ul. Galicyjskiej 26 w Zielonkach – Marszowiec.

Powszechny brak wyższej organizacji przestrzennej na obszarach podmiejskich jest w dużej mierze konsekwencją nieskuteczności planowania. Powyższa analiza pokazuje do jakiego stopnia koncepcje planistów są ignorowane przez inwestorów, szczególnie w zakresie elementów, które mogłyby spajać powstające niezależnie inwestycje

Common lack of major spatial organisation in suburban areas is mostly a result of an ineffective planning system. This study shows how planning concepts are being ignored by developers, especially in case of these elements that potentially could put single investments together



Wytyczne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

ZO przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni nieurządzonej, tereny otwarte niezainwestowane. Przeznaczenie dopuszczalne: ogólnodostępne urządzenia turystyczne np. ścieżki rowerowe, szlaki turystyczne, elementy towarzyszące wraz z małą architekturą.

KDW- drogi i ulice wewnętrzne

linie zabudowy - wyznaczone w planie nieprzekraczalne lub obowiązujące linie, w których należy loklizować zabudowę, tak aby w miarę wypełniania tworzyła czytelne układy ulic lub ciągów pieszo-jezdných

Istniejące zagospodarowanie terenu:

1. Ogrodzenie zespołów nr 45, 46, 47 uniemożliwia realizację funkcji terenu ZO (opis obok).
2. Ogrodzenie zespołów nr 47 i 48 uniemożliwia realizację drogi KDW (opis obok). Układ zabudowy zespołu nr 48 ignoruje sugerowane planem sposoby komunikacji. Układ zabudowy zespołu nr 47 nie odnosi się, poza nieznacznym rozsunieniem budynków, do przebiegu ulicy KDW.
3. Zespół nr 48 jest obsługiwany komunikacyjnie w sposób zupełnie inny niż przewiduje plan.
4. Pasy terenu wyznaczone w planie liniami zabudowy jako potencjalne ciągi komunikacyjne zajęte są przez prywatne ogródki, co znacznie utrudni lub uniemożliwi w przyszłości realizację przestrzeni publicznych i półpublicznych.
5. Zabudowa zrealizowana przez dwóch niezależnych deweloperów w jednym kwartale, która potencjalnie mogłaby tworzyć jeden zespół, nie posiada żadnych wzajemnych powiązań.

Obok braku powiązań formalnych z otoczeniem charakterystyczną cechą powstającego zagospodarowania jest także brak powiązań funkcjonalnych. Badania wykazują, że dla połowy przeanalizowanych zespołów usługi pierwszego stopnia, takie jak szkoły, przedszkola, sklepy, urzędy, apteki czy usługi medyczne, leżą poza tzw. promieniem bezpośredniej dostępności. Odległość ta określana na około 500 m oznacza maksymalny dystans, jaki człowiek jest skłonny pokonywać na piechotę w ramach codziennej aktywności [3]. Lokalizacja usług podstawowej (codziennej) potrzeby poza promieniem bezpośredniej dostępności względem zabudowy mieszkaniowej oznacza, że jej mieszkańcy zaspokajają te potrzeby w zasadzie każdorazowo z użyciem samochodu. Powszechne występowanie takich obszarów zabudowy oznacza kształtowanie się modelu życia opartego na komunikacji kołowej.

Z przeprowadzonych badań wynika, że skala pojedynczego zespołu zabudowy jest najwyższą powszechnie występującą formą przestrzennego uporządkowania. Nowe układy oparte o wewnętrzny sięgacz wytwarzają w obrębie zespołu przestrzenie o charakterze sąsiedzkim, wpływające korzystnie na budowanie relacji społecznych mieszkańców. Przestrzenie tej skali są przeważnie zorganizowane i właściwie zarządzane. W większej skali urbanistycznej, odpowiadającej osiedlu (grupa zespołów) lub dzielnicy, przestrzenna organizacja staje się chaotyczna. W miejscu, gdzie wewnętrzny ciąg komunikacyjny zespołu spotyka się z drogą publiczną, kończy się niejako tradycyjna logika urbanistyczna. Nie ma większego znaczenia, co znajduje się na zewnątrz. Ogrodzenie, brama, strefa monitoringu stanowią granicę, poza którą parametry przestrzenne takie jak odległości czy wzajemne relacje nie odgrywają większego znaczenia. Poza tą strefą miejsca są dostępne samochodem, a przestrzenie pozbawione są wyrazu, co czyni je zupełnie niesprzyjającymi dla tworzenia społecznych więzi. Krajobraz podmiejski przyjmuje kształt chaotycznie rozrzuconego zainwestowania, które nie wchodzi ze sobą w relacje i nie buduje wyższych struktur organizacyjnych.

Obserwowana nieciągłość rodzących się w obszarach podmiejskich struktur przestrzennych jest w pewnej mierze konsekwencją braku skutecznego planowania przestrzennego. Koncepcje planistyczne, chociaż istnieją, nie znajdują kontynuacji w działaniach deweloperów. Mimo to ludzie chętnie kupują oferowane przez nich budynki. Przyczyn tego paradoksu należy szukać w rodzącym się nowym modelu życia społecznego, opartym na funkcjonowaniu sieci rozmaitych zależności przestrzennych, wykraczających znacznie poza lokalną skalę. Elementarne społeczne potrzeby człowieka, realizowane dotychczas w obrębie zwartych przestrzennych struktur miejskich, w nowych realiach są zaspokajane zupełnie inaczej.

Wskutek upowszechnienia się prywatnych środków transportu oraz technologii telekomunikacyjnych stosunki społeczne, gospodarcze, a nawet relacje towarzyskie uległy przekształceniom. Otworzyły się nowe możliwości, zmieniające obowiązującą od wieków logikę miejsca i czasu. Bliskość terytorialna przestała być warunkiem interakcji dwóch osób, a czas potrzebny na przebycie określonego dystansu uległ znacznemu skróceniu. Technologiczne możliwości zaczęły kształtować wiele aspektów życia jak zakres codziennych kontaktów, specyfikę pracy, poziom mobilność, a nawet sięgać do sfery kultury. W pierwszej linii przekształcenia sięgnęły dużych ośrodków miejskich, które jako pierwsze zaadaptowały nowe możliwości technologiczne na potrzeby biznesu. W konsekwencji powolnym przeobrażeniem zaczęły

ulegać również struktury przestrzenne. O ile jednak w przypadku silnie zurbanizowanych centrów zmiany te są prawie niedostrzegalne, o tyle słabo zurbanizowane rejony podmiejskie stały się sceną powstawania struktur zupełnie nowych, będących najczystszy odbiciem współczesnych stosunków społecznych.

Obszary podmiejskie do niedawna jeszcze były głównie miejscem życia ludzi zajęciach rolniczych. Współcześnie stały się w znacznym stopniu obszarem zainteresowań mieszkańców miast, którzy w poszukiwaniu komfortowego środowiska do życia skłonni są przeprowadzać się poza ich granice. Dane statystyczne z ostatnich lat dowodzą stałego dodatniego salda migracyjnego dla gmin podkrakowskich, co przy jednocześnie bliskim zeru przyroście naturalnym oznacza, że ruchy inwestycyjne są tu w większości wywołane przez przybyszów, jak można sądzić – głównie przybyszów z miast¹⁵. W ten sposób obszary wiejskie ulegają stopniowemu przekształceniu w tereny miejskie pod względem demograficznym, ale także częściowo przestrzennym, bowiem nowi mieszkańcy przynoszą ze sobą własne wzorce. Równocześnie z przekształceniami związanymi z napływem nowych mieszkańców na znacznie większą skalę rozgrywa się powszechna zmiana struktury zatrudnienia rdzennych mieszkańców wsi. Rolniczy charakter zawodów, który w tych obszarach przeważał jeszcze w poprzednim pokoleniu, jest zastępowany zatrudnieniem w usługach związanych z ośrodkiem miejskim. Choć wciąż powszechny jest związek mieszkańców wsi z ziemią, wyrażający się prowadzeniem niewielkich gospodarstw rolno-hodowlanych, już tylko nieliczni utrzymują się w pełni z takich zajęć. Opisywane tendencje powodują, że tereny wiejskie, które dotychczas stanowiły niezależne, względnie samowystarczalne struktury osadnicze, w nowych warunkach w coraz większym stopniu stają się częściami przyległych miast.

Nowi mieszkańcy tych terenów w swojej codziennej aktywności zawodowej najczęściej przemieszczają się w rejony miasta, do centrów lub w wydzielone dzielnice biznesowe, gdzie większe korporacje mają swe siedziby. Swoje dzieci wysyłają do renomowanych szkół, które najczęściej są zlokalizowane poza najbliższą okolicą. Aktywność konsumpcyjna tych środowisk również nie jest realizowana lokalnie. Dysponujący pewnymi zapasami finansowymi i cierpiący jednocześnie na brak wolnego czasu, preferują rzadsze zakupy w większych ilościach, które najczęściej dokonują w hipermarketach i centrach handlowych. Mieszkańcy nowych osiedli są na ogół ludźmi z szerokimi kontaktami towarzyskimi, wynikającymi z zasięgu ich społecznej aktywności. Ich życie towarzyskie toczy się więc w wielu miejscach, nie ogranicza się wyłącznie do miejsca zamieszkania. Z dużym prawdopodobieństwem ludzie kupujący domy w obszarach podmiejskich nie utrzymują silnych kontaktów z lokalną społecznością, gdyż jest to dla nich środowisko obce społecznie. Znacznie lepiej natomiast czują się w towarzystwie osób zamieszkujących podobne osiedla w rejonach innych dużych miast. Paradoksalnie nowi mieszkańcy podmiejskich terenów mieszkaniowych mogą mieć więcej znajomych w innych dużych miastach niż wśród sąsiadów zza osiedlowego ogrodzenia [8].

¹⁵ Ceny nieruchomości narzucają cenzus majątkowy, który w praktyce zawęża grupę mieszkańców do osób uzyskujących odpowiednio wysokie dochody, a są to z reguły osoby zawodowo związane z miastem.

Obserwowane zjawiska terytorialnego rozpraszania się struktur osadniczych Krakowa to proces występujący powszechnie w obszarach metropolitalnych. Ośrodki miejskie – tworzące specyficzną koncentrację wyspecjalizowanych usług, miejsc pracy i edukacji – postrzegane są jako bardzo atrakcyjne środowiska, otwierające możliwości rozwoju i samorealizacji. Skupianie się jednostek ludzkich na niedużych obszarach od zarania dziejów służyło budowaniu efektu synergii we współdziałaniu dla różnych celów: obronnych, gospodarczych czy twórczości artystycznej. Te same motywacje są przyczyną współczesnych procesów centralizacyjnych, jakich doświadczają obszary metropolitalne i centra miast. Obok nich równolegle występują także tendencje decentralizacyjne, będące wyrazem naturalnego dążenia każdego człowieka do posiadania własnego terytorium – potrzeby zagrożonej w ciasnych przestrzeniach miejskich. Jednoczesne zaspokajanie potrzeb przestrzeni i interakcji zawsze leżało u podstaw rozwoju form osadniczych. Niegdyś prowadziło do budowania wyrazistych struktur przestrzennych, które dzisiaj znamy jako miasta historyczne. Współcześnie daje zupełnie inne efekty – amorficznych nieciągłych struktur połączonych siecią dróg i spiętych w skomplikowane, niewidzialne układy sieciowych powiązań.

Współczesne miasto, rozumiane jako optymalna konfiguracja przestrzenna różnorodnych funkcji wzajemnie ze sobą powiązanych, pozostających w stanie równowagi pomiędzy przesadną koncentracją a nadmiernym rozproszeniem, w niczym nie przypomina tych przestrzeni, które powszechnie kojarzą się z Gdańskiem czy Krakowem. A jednak spełnia analogiczne funkcje do tych, które spełniały historyczni poprzednicy. Rewolucyjna zmiana w podejściu do przestrzeni miejskiej nastąpiła wraz z rozpowszechnieniem się technologii informacyjnych oraz środków transportu. Telefony i Internet pozwoliły znacznie poszerzyć zakres działania bez konieczności przemieszczania się, samochody osobowe natomiast otworzyły możliwości elastycznej zmiany lokalizacji w dowolnym momencie. Na podstawie tych współczesnych ekstensji ludzkiego ciała pojawiły się niespotykane dotąd możliwości funkcjonowania w nieograniczonej niemal przestrzeni gospodarczej, zawodowej, a nawet towarzyskiej. W nowych realiach dotychczasowa logika przestrzennego i czasowego kontinuum zdarzeń przestała obowiązywać na rzecz nowej **logiki – sieciowej**. Bycie obecnym stało się możliwe bez fizycznej obecności.

Chaotycznie powstające struktury mieszkaniowe w terenach podmiejskich są owocem wolności, jaką daje życie we współczesnych sieciach. *Potencjał określonego miejsca zamieszkania* jest rozumiany jako funkcja dystansów¹⁶ do subiektywnie ważnych miejsc (praca, edukacja, centrum handlowe, tereny rekreacyjne, stare centrum miasta, miejsca kultury itp.) oraz atrakcyjności miejsca samego w sobie. Ta sieciowa logika planowania przestrzeni, jak wynika z badań, staje się jednak obowiązująca dopiero od granicy zespołu sąsiedzkiego. Wewnątrz – w przestrzeni sąsiedzkiej, rodzinnej i prywatnej – wciąż niezmiennie obowiązują klasyczne zasady hierarchii prywatności, wewnątrz, relacji i proporcji. Obserwacje wykazują, że mieszkańcy miast współczesnych oczekują w swoim najbliższym otoczeniu tradycyjnego środowiska architektonicznego, które pozwoli im utrzymywać kontakty sąsiedzkie,

¹⁶ Dystans nie jest odległością ale czasem potrzebnym na dojście lub dojazd do miejsc, ewentualnie na zalogowanie się do wybranych serwisów sieciowych.

a ich dzieciom bawić się na podwórku z innymi dziećmi. Dopiero z chwilą przekroczenia bramy zespołu mieszkaniowego sieć jest akceptowana jako forma wygodniejszej organizacji. Jest to przeważnie jednocześnie granica, od której kontakty społeczne zaczynają mieć sformalizowany charakter.

Sieciowa logika, która coraz powszechniej organizuje przestrzeń pomiędzy prywatnymi miejscami zamieszkania a innymi miejscami ludzkiej aktywności, w zamian za fenomenalną elastyczność zabiera równie cenną być może wartość – przestrzeni publicznych. Ulice i place, które w tradycyjnym historycznym mieście równolegle do funkcji komunikacyjnej pełniły rolę miejsc spotkań i społecznej obecności (obserwowania i bycia obserwowanym przez innych ludzi), zostały w mieście organizowanym sieciowo zastąpione autostradami, obwodnicami, telefonem i wideokonferencjami. Chociaż oczywiście nowe formy fizycznej, głosowej i wizualnej komunikacji można postrzegać w kategoriach technologicznego postępu, bezpowrotnie – wraz ze śmiercią starych form – utracone zostały towarzyszące elementy życia społecznego jak przypadkowość, spontaniczność, nieprzewidywalność. Współczesny świat poprzez bezwzględną sieciową efektywność eliminuje te aspekty życia, które stanowiły o różnorodności i barwności kontaktów międzyludzkich, sprowadzając społeczne funkcjonowanie człowieka do ściśle zaplanowanych zdarzeń.

Współczesna rzeczywistość przestrzenna tworzona jest na podstawie nowego, sieciowego porządku. Mimo to mieszkanie w centrach miast, wewnątrz starych struktur urbanistycznych, wciąż jest przedmiotem pożądania. Społeczna cena zagęszczania populacji, choć niesie ryzyko¹⁷, to jednocześnie stwarza nadzieje na ogromne korzyści¹⁸. Ludzie muszą więc wybierać między życiem w inspirującej ciasnocie starych miast a życiem na niekończących się preriach miast współczesnych. W obecnym systemie społecznym trudno sobie bowiem wyobrazić możliwość skutecznego budowania nowych przestrzeni publicznych. Dlaczego? Jeśli rzeczywiście materialne wytwory cywilizacji są odbiciem panujących stosunków społecznych – przyczyna może leżeć w coraz większym indywidualizmie i egocentryzmie współczesnych. Prawdziwe wartości publiczne są zazwyczaj efektem kompromisu, a ten wymaga poświęceń.

Wciąż jednak pozostaje mieć nadzieję, że te nowe zdobycze cywilizacyjne, które tak bezwzględnie odbierają starej przestrzeni jej społeczny wymiar, równocześnie budują nowy, jeszcze przez nas niedostrzegany, lecz zdolny, by w inny sposób wypełnić powstałą lukę.

¹⁷ Obszerne badania nad wpływem gęstości populacji i wzorców proksemicznych na zachowania jednostkowe i społeczne prezentuje E. Hall [5].

¹⁸ Efekt synergii spowodowany skupieniem obserwowany jest zarówno w unikalnej atmosferze historycznych placów, jak i ośrodkach technologicznych innowacji takich jak Palo Alto.

Literatura

- [1] Alexander Ch., *A pattern language*, Oxford University Press, Nowy Jork 1977.
- [2] Castells M., *Spółczesność sieci*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2008.
- [3] Chmielewski J.M., *Teoria Urbanistyki w projektowaniu i planowaniu miast*, Warszawa 2001.
- [4] Dymnicka M., *Wymiar społeczny współczesnej przestrzeni publicznej*, [w:] Praca zbiorowa pod red. Majer A., *Socjologia miasta. Nowe dziedziny badań*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2007.
- [5] Hall E.T., *Ukryty wymiar*, Muza, Warszawa 2003.
- [6] Jałowicki B., *Miasto jako przedmiot badań naukowych w początkach XXI wieku*, Wydawnictwo Naukowe „Scholar”, Warszawa 2007.
- [7] Jałowicki B., *Nowe przestrzenie klasy metropolitalnej*, [w:] Praca zbiorowa pod red. Majer A., *Socjologia miasta. Nowe dziedziny badań*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2007.
- [8] Jałowicki B., *Współczesne przekształcenia struktury osadniczej i przestrzeni miejskiej* [w:] Praca zbiorowa pod red. Kołodziejki J., Parteka T., *Cywilizacja informacyjna a przekształcenia przestrzeni. Zmiany strukturalne metropolii polskich*, Biuletyn PAN, z. 186, Warszawa 1999.
- [9] Palej A., *Post-Suburbia – miasta o nowych „sercach”*, Czasopismo Techniczne, Architektura, R. 105, z. 4-A.
- [10] Rożałowska B., Sroka-Bizoń, *Nowe jednostki osadnicze Katowic i ich miejsce w systemie społecznym i urbanistycznym miasta*, [w:] Praca zbiorowa pod red. Majer A., *Socjologia miasta. Nowe dziedziny badań*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2007.
- [11] Ustawa z dnia 7 lipca 1994 – Prawo budowlane, Dz.U. z 2006 r., poz. 1118 z późniejszymi zmianami.
- [12] Ustawa z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Dz. U. z dnia 10 maja 2003 r.

Materiały graficzne

- [13] Ortofotomapy gminy Zielonki z 1997; źródło: <http://zielonki.polskiegminy.pl/map/php/map.php?rozmiar=3&winw=480&winh=317&map=/ms4w/Apache/htdocs/map/miasta/zielonki/map.map> (oficjalna strona gminy).
- [14] Ortofotomapy obszaru opracowania, z 1.04.2010, źródło: www.zumi.pl, za zgodą MGGP Aero.