

Received: December 12, 2024; **Received in revised form:** January 07, 2025; **Accepted:** August 06, 2025

Citation: Ilmurzyńska, K. (2025). Możliwości i potrzeby przekształceń modernistycznego osiedla mieszkaniowego wobec uwarunkowań demograficznych i społecznych/ Opportunities and Needs for Transforming Modernist Housing Estates in the Context of Demographic and Social Conditions. *Środowisko Mieszkaniowe/ Housing Environment*, e2025016. <https://doi.org/10.2478/he-2025-0016>

KRYSZYNA ILMURZYŃSKA*

Możliwości i potrzeby przekształceń modernistycznego osiedla mieszkaniowego wobec uwarunkowań demograficznych i społecznych

Opportunities and Needs for Transforming Modernist Housing Estates in the Context of Demographic and Social Conditions

Streszczenie

Modernistyczne osiedla mieszkaniowe stanowią istotny element krajobrazu miejskiego Europy. Ze względu na ich specyficzną formę urbanistyczną oraz charakter społeczno-kulturowy, przekształcenia tych struktur – zwłaszcza związane z wprowadzeniem nowej zabudowy – budzą kontrowersje. W artykule przeanalizowano teoretyczne i praktyczne aspekty zabudowy uzupełniającej w osiedlach na przykładzie Ursynowa Północnego w Warszawie. Wykazano, że podczas gdy władze dążą do różnicowania funkcjonalnego, zaś inwestorzy – do realizacji celów ekonomicznych, mieszkańcy często opierają się nowej zabudowie, obawiając się utraty jakości życia. Spółdzielnie, jako pośrednicy w procesie transformacji, widzą w nowych inwestycjach możliwość generowania środków na modernizację zasobu mieszkaniowego oraz przestrzeni wspólnych. Nowa zabudowa może stanowić odpowiedź na problemy strukturalne miasta i osiedli, takie jak brak dostępnych mieszkań, potrzebę nowych usług czy zjawisko studentyfikacji. Podkreślono znaczenie „krytycznej rekonstrukcji” rzeczywistości urbanistycznej, która łączy cele polityczne, społeczne i ekonomiczne.

Abstract

Modernist housing estates are a significant part of the urban landscape in Europe. Due to their specific urban form and socio-cultural characteristics, transformations of these structures— primarily through the introduction of new development—raise controversy. This article examines the theoretical and practical aspects of infill development in housing estates, using the example of Ursynów Północny in Warsaw. It demonstrates that while authorities aim for functional diversification and real-estate developers pursue economic objectives, residents often resist new construction, fearing a decline in their quality of life. Housing cooperatives, acting as intermediaries in the transformation process, view new developments as an opportunity to generate funds for modernizing the housing stock and shared spaces. New developments can address structural challenges cities and estates face, such as the lack of affordable housing, the demand for new services, or the phenomenon of studentification. The study emphasizes the importance of the ‘critical reconstruction’ of the urban reality, which integrates political, social, and economic objectives.

Słowa kluczowe: modernistyczne osiedla mieszkaniowe, zabudowa uzupełniająca, rozwój zrównoważony

Keywords: Modernist housing estates, infill development, sustainable development

WSTĘP

Modernistyczne osiedla stanowią znaczącą część zasobu mieszkaniowego oraz krajobrazu europejskich miast. Ich funkcjonowanie uwarunkowane jest zjawiskami globalnymi, regionalnymi oraz na poziomie konkretnego miasta, a także czynnikami charakterystycznymi tylko dla tego typu zespołów urbanistycznych. Z istniejącej literatury wynika, że przekształcenia przestrzenne, w tym wnoszenie nowej zabudowy, w modernistycznych osiedlach

INTRODUCTION

Modernist housing estates constitute a significant portion of European cities’ housing stock and urban landscape. Their functioning is influenced by global, regional, and city-specific dynamics and factors unique to this type of urban complex. Existing literature indicates that spatial transformations, including the construction of new buildings in Modernist housing estates, are often guided by theoretical postulates related

*Krystyna ILMURZYŃSKA, dr inż. arch., Wydział Architektury, Politechnika Warszawska / Krystyna ILMURZYŃSKA, MSc in Architecture, PhD, Faculty of Architecture, Warsaw University of Technology, <https://orcid.org/0000-0003-0954-3864>, e-mail: krystyna.ilmurzynska@pw.edu.pl

mieszkaniowych motywowane są teoretycznymi postulatami związanymi z ideami zrównoważonego rozwoju, jednakże w zetknięciu z realiami przynoszą one skutki odmienne lub wręcz odwrotne od zakładanych. Powoduje to jednoznaczny sprzeciw opinii publicznej i części środowiska akademickiego wobec „dogęszczania” osiedli, motywowany ochroną ich aktualnych wartości społecznych i urbanistycznych, i pomijający rzeczywiste lub potencjalne pozytywne aspekty nowej zabudowy.

Niniejsza praca opiera się na tezie, że analiza potrzeb i motywacji wznoszenia zabudowy uzupełniającej może stworzyć podstawę dla właściwych rozwiązań przestrzennych, które umożliwią realizację celów wszystkich interesariuszy. Celem pracy jest analiza i uporządkowanie motywacji lokalnych interesariuszy za i przeciw przekształceniom modernistycznych osiedli mieszkaniowych w dużych miastach, ze szczególnym uwzględnieniem ich najbardziej kontrowersyjnej postaci, czyli nowej zabudowy. Badanie literatury przedstawia ten problem w kontekście Europy Północnej i Zachodniej oraz miast postsocjalistycznych. Na podstawie motywacji nakreślonych w literaturze przeprowadzono studium przypadku zespołu osiedli Ursynów Północny w Warszawie, mające na celu dogłębne zrozumienie problemu przekształceń struktury przestrzennej wielkomiejskich modernistycznych osiedli postsocjalistycznych w jego naturalnym, rzeczywistym kontekście. Praca ma odpowiedzieć na pytanie, czy istnieje realna potrzeba wznoszenia nowej zabudowy w modernistycznych osiedlach mieszkaniowych, kto jest, a kto mógłby być jej beneficjentem, dlaczego i przez kogo jest ona postrzegana jako zagrożenie oraz jakie jakości architektoniczne i urbanistyczne mogą przyczynić się do pogodzenia celów sfery politycznej, ekonomicznej i społecznej w przestrzeni osiedli.

BADANIE LITERATURY DOTYCZĄCEJ ZABUDOWY UZUPEŁNIAJĄCEJ W MODERNISTYCZNYCH OSIEDLACH MIESZKANIOWYCH

Literatura dotycząca zabudowy uzupełniającej ukazuje ją w kontekstach regeneracji – w Europie Zachodniej i Północnej (Andersen, Dimitrova i Schmeidler, 2013; Bican, 2020; Bonneville, 2005; Parker i Madureira, 2016; Priemus, 2006; Temelova i in., 2011) lub transformacji – w krajach postsocjalistycznych (Andersen, Dimitrova i Schmeidler, 2013; Galuszka, 2020; Hirt i Stanilov, 2007; Šuška i Stasíková, 2013; Treija, Bratuškins i Koroļova, 2018; Vasilevska i in., 2020). O ile intensyfikacja zabudowy w ramach transformacji osiedli postsocjalistycznych oparta jest na logice porządków ekonomicznego (wolny rynek, prawo do zysku) i prawnego (restytucja własności, wolność zabudowy) (Ouředníček, Špačková i Pospíšilová, 2018; Węclawowicz, 2007), o tyle zachodnioeuropejskie strategie regeneracji odwołują się do krytycznych w stosunku do modernizmu teorii urbanistycznych ze spektrum rozwoju zrównoważonego i Nowego Urbanizmu (Cysek-Pawlak, 2020; Grundström i Lelevrier, 2023; Treija, Bratuškins i Koroļova, 2018; Zalar i Pries, 2022). Głównymi koncepcjami są tutaj: miasto zwarte, różnorodność społeczna, spójność przestrzenna i tradycyjna forma miasta. Znaczącymi czynnikami są również zjawiska wspólne dla metropolii na całym świecie. Należą do nich urbanizacja, suburbanizacja i segregacja społeczna, a także utowarowienie i finansjalizacja przestrzeni i mieszkalnictwa (Baeten i in., 2017; Galuszka, 2020; Lilius i Hirvonen, 2023; Mazzoli, Papadaki i Ferrante, 2023; Priemus, 2006; Rosol, 2015; Temelova i in., 2011; Zwierzchowska, Haase i Dushkova, 2021).

Motywacje lokalne, odczuwane przez użytkowników i zarządców osiedla, dotyczą struktury funkcjonalnej, przestrzeni publicznych i terenów zieleni, struktury zarządzania i władania terenem, charakteru architektonicznego oraz aspektów technicznych i eksploatacyjnych.

to sustainable development. However, when implemented, these transformations frequently yield outcomes that differ from or contradict the intended objectives. Consequently, public and academic opposition to the ‘over-densification’ of these housing estates often arises, motivated by a desire to protect their existing social and urban values while overlooking the actual or potential benefits of new developments.

This thesis proposes that analysing the needs and motivations behind infill development can form the basis for spatial solutions that address the goals of all stakeholders. It seeks to structure the motivations of local stakeholders for and against the transformation of Modernist housing estates in large cities, with a particular focus on new development as the most controversial form of transformation. A literature survey situates the issue within the context of Northern and Western Europe and post-socialist cities. Based on these motivations, a case study of the Ursynów Północny housing estate in Warsaw was conducted to provide a nuanced understanding of the transformation of large-scale Modernist post-socialist housing estates in their real-world context. The study aims to address whether there is a genuine need for new development in Modernist housing estates, who its beneficiaries are or could be, who perceives it as a threat and why, and how architectural and urban design qualities might reconcile political, economic, and social objectives within the space of such estates.

THE LITERATURE RESEARCH

The literature on infill development addresses it in two contexts: regeneration in Western and Northern Europe (Andersen et al., 2013; Bican, 2020; Bonneville, 2005; Parker and Madureira, 2016; Priemus, 2006; Temelova et al., 2011) and transformation in post-socialist countries (Andersen et al., 2013; Galuszka, 2020; Hirt and Stanilov, 2007; Šuška and Stasíková, 2013; Treija et al., 2018; Vasilevska et al., 2020). In post-socialist contexts, development intensification is driven by economic (free market, profit-oriented) and legal (property restitution, development freedom) imperatives (Ouředníček et al., 2018; Węclawowicz, 2007). Conversely, Western European regeneration strategies draw from urban theories critical of modernism, emphasizing sustainable development and New Urbanism principles (Cysek-Pawlak, 2020; Grundström and Lelevrier, 2023; Treija et al., 2018; Zalar and Pries, 2022), including compact cities, social diversity, spatial cohesion, and traditional urban forms.

Global phenomena, such as urbanization, suburbanization, social segregation, commodification, and financialization of space and housing, are also crucial factors (Baeten et al., 2017; Galuszka, 2020; Lilius and Hirvonen, 2023; Mazzoli et al., 2023; Priemus, 2006; Rosol, 2015; Temelova et al., 2011; Zwierzchowska et al., 2021). Local motivations experienced by estate users and managers are tied to the functional structure, public spaces, green areas, site management and ownership, architectural character, and technical aspects.

Enhancing the functional structure and housing variety addresses the mono-functionality of housing estates, a goal often directly achievable through new development. However, to benefit the local community or align with the compact city paradigm, they require an appropriate functional programme accessible to all residents. Model regeneration strategies involve integrating or expanding social infrastructure and public services, tailoring interventions to resident needs and expectations (Bican, 2020; Szczerek, 2021). In post-socialist

Wzbogacenie struktury funkcjonalnej i oferty mieszkań jest odpowiedzią na monofunkcyjność osiedli i może wynikać bezpośrednio z powstawania nowej zabudowy. Warunkiem wystąpienia korzyści z nowej zabudowy, czy to z punktu widzenia lokalnej społeczności, czy paradygmatu miasta zwartego, jest odpowiedni program funkcjonalny i jego dostępność dla wszystkich mieszkańców. Modelowe strategie regeneracyjne polegają na wprowadzeniu lub rozwijaniu infrastruktury społecznej i usług publicznych, dostosowując się do potrzeb i oczekiwań mieszkańców (Bican, 2020; Szczerek, 2021). Również w wyniku transformacji na osiedlach postsocjalistycznych powstały kościoły, domy kultury oraz obiekty handlowe (Cysek-Pawlak, 2020; Gorczyca, Kocaj i Fiedor, 2020; Kristiánová, 2016; Szafrńska, 2016). Znaczącym uzupełnieniem programu funkcjonalnego są lokale usługowe w parterach nowych domów mieszkalnych (Treija, Bratuškis i Koroļova, 2018). Wprowadzenie nowych miejsc pracy lub lokalnej przedsiębiorczości bywa pozytywnym skutkiem transformacji osiedli (Denis, 2011; Hirt i Stanilov, 2007; Ouředníček, Špačková i Pospíšilová, 2018; Vasilevska i in., 2015), ale ich celowa realizacja jest rzadkością. Przykładem jest rewitalizacja osiedla Rosengård w Malmö, gdzie wprowadzenie lokalnych sklepów przeznaczonych dla mieszkańców-przedsiębiorców nie tylko zapewniło miejsca pracy, ale także przyczyniło się do ożywienia przestrzeni publicznych (Parker i Madureira, 2016). Innego rodzaju uzupełnieniem programu osiedli jest budowa obiektów o znaczeniu ponadlokalnym (Węclawowicz, Kozłowski i Bajek, 2003).

Nowa zabudowa mieszkaniowa działa na korzyść lokalnej społeczności, o ile daje mieszkańcom możliwość zmiany mieszkania bez wyprowadzki z osiedla (Grundström i Lelevrier, 2023; Priemus, 2006). Jeśli nowa zabudowa powstaje na terenie miasta lub spółdzielni, zyski ze sprzedaży mieszkań mogą posłużyć do finansowania innych inwestycji. Ponadto wzrost gęstości zaludnienia przynosi korzyści lokalnym przedsiębiorstwom, które zyskują większą bazę klientów, co wspiera rentowność, zachęca do nowych inwestycji komercyjnych oraz w transport publiczny (Cysek-Pawlak, 2020; Galuszka, 2020; Pennanen, Tiilikainen i Viitanen, 2013). Intensyfikacja zabudowy jest przedstawiana jako strategia zwiększająca atrakcyjność, bezpieczeństwo i ogólny status dużych osiedli mieszkaniowych. Nowe inwestycje zwiększają wartość nieruchomości i przyciągają nabywców oraz najemców z klasy średniej, podnosząc atrakcyjność osiedla oraz jego status w szerszym kontekście miejskim (Parker i Madureira, 2016; Pennanen, Tiilikainen i Viitanen, 2013).

Jednakże, choć model miasta zwartego ma na celu redukcję zależności od samochodów i wspieranie interakcji społecznych, może również prowadzić do przeludnienia, wzrostu zanieczyszczenia i utraty otwartych przestrzeni, co rodzi pytania o jego ogólny wkład w zrównoważoną urbanistykę (Jansson i Schneider, 2023; McFarlane, 2020; Puustinen i in., 2017). Dodatkowo nowe budynki mogą generować zakłócenia w lokalnej infrastrukturze i gospodarce odpadami (Pennanen, Tiilikainen i Viitanen, 2013; Szczerek, 2021; Treija, Bratuškis i Koroļova, 2018). Zdaniem niektórych badaczy zachodnioeuropejskich, komercyjna zabudowa mieszkaniowa, której nieznacznie towarzyszy rozbiórka części bloków, spełnia cele wynikające z finansjalizacji, pociągając za sobą negatywne konsekwencje społeczne, takie jak zjawiska gentryfikacji i wypierania dotychczasowych mieszkańców, pogłębiając nierówności społeczne (Grundström i Lelevrier, 2023; Short i Livingstone, 2020) (Grundström i Lelevrier, 2023). Podobne efekty może także przynieść budowa obiektów o znaczeniu ponadlokalnym, jeśli towarzyszy jej nadmierne przedkładanie atrakcyjności zewnętrznej nad wewnętrzną, polegającą np. na kreowaniu lokalnych miejsc pracy i rozwoju usług (Szafrńska, 2015). Powstawanie nowej zabudowy mieszkaniowej w osiedlach potęguje ich monofunkcyjność oraz problemy transportowe i parkingowe.

housing estates, market-driven transformations have led to the establishment of churches, community centres, and commercial facilities (Cysek-Pawlak, 2020; Gorczyca et al., 2020; Kristiánová, 2016; Szafrńska, 2016). Ground-floor service units in new residential buildings also enrich functional programmes (Treija et al., 2018). Additionally, new development sometimes introduces jobs or supports local entrepreneurship, though this is rarely the explicit intention. One example is the revitalization of the Rosengård estate in Malmö, where the creation of local shops run by resident entrepreneurs generated jobs and revitalized public spaces (Parker and Madureira, 2016). Facilities of supra-local importance have also complemented post-socialist estate programmes (Węclawowicz et al., 2003).

New housing developments provide local communities with opportunities for residents to relocate without leaving their neighbourhoods. When cities or cooperatives undertake developments, housing sale profits can be reinvested into additional projects. Increased population density expands local businesses' customer base, enhancing profitability, attracting commercial developments, and supporting public transportation initiatives (Cysek-Pawlak, 2020; Galuszka, 2020; Pennanen et al., 2013). Development intensification strategies aim to boost large housing estates' attractiveness, safety, and overall status. New construction increases property values and appeals to middle-class buyers and renters, elevating the housing estate's status within the urban hierarchy (Parker and Madureira, 2016; Pennanen et al., 2013).

While the compact city model aims to reduce car dependency and foster social interaction, it can also result in overcrowding, increased pollution, and loss of open spaces, raising questions about its contribution to sustainable urbanism (Jansson and Schneider, 2023; McFarlane, 2020; Puustinen et al., 2017). Additionally, new developments may strain local infrastructure and waste management systems (Pennanen et al., 2013; Szczerek, 2021; Treija et al., 2018). Western European researchers have noted that commercial development, often involving the demolition of parts of residential blocks, aligns with financialization objectives, leading to gentrification and the displacement of existing residents, exacerbating social inequalities (Grundström and Lelevrier, 2023; Short and Livingstone, 2020). Similar adverse effects may arise from constructing facilities of supra-local importance when external attractiveness is prioritized over internal benefits, such as local job creation and service development (Szafrńska, 2015).

The emergence of new residential developments in existing housing estates intensifies mono-functionality, transportation, and parking issues. Residents often cite the reduction of parking spaces as a significant concern, as new buildings frequently occupy former parking or green spaces, worsening existing shortages (Klimowicz and Orchowska, 2024; Orchowska and Klimowicz, 2023; Puustinen et al., 2017). However, the parking issue, often highlighted as the most serious problem by residents (Węclawowicz and Guszcza, 2005), stems not only from limited availability but also from a broader structural reliance on private transportation at both city and national levels (Muliulyte, 2013; Tosics, 2004). The increase in traffic, driven by higher population density and expanded service activities, further burdens the existing transport infrastructure (Jansson and Schneider, 2023). The construction of new access roads often encroaches on open

Redukcja dostępnych miejsc parkingowych stanowi główny problem mieszkańców, ponieważ nowe budynki często zajmują wcześniej wyznaczone przestrzenie parkingowe lub zielone, co dodatkowo pogłębia istniejące niedobory (Klimowicz i Orchowska, 2024; Orchowska i Klimowicz, 2023; Puustinen i in., 2017). Warto tu jednak zastrzec, że problem dostępności miejsc parkingowych, wskazywany jako najpoważniejszy przez mieszkańców (Węclawowicz i Guszcz, 2005), wynika nie tylko z ich niedoboru, ale również ze strukturalnego uzależnienia od transportu indywidualnego w skali miasta i kraju (Muliuolytė, 2013; Tosics, 2004). Zwiększone natężenie ruchu, wynikające z wyższej gęstości zaludnienia oraz działalności usługowej, dodatkowo obciąża istniejącą infrastrukturę transportową (Jansson i Schneider, 2023). Ponadto budowa nowych dróg dojazdowych obsługujących nowe inwestycje, często przebiega przez wcześniej otwarte przestrzenie, zmniejszając powierzchnię zieleni i wzmagając obawy mieszkańców o zwiększony hałas i ograniczenie terenów rekreacyjnych (Kristiánová, 2016; Pennanen, Tiilikainen i Viitanen, 2013).

Nowa zabudowa może kształtować formy i funkcje przestrzeni publicznych (Cysek-Pawlak, 2020; Muliuolytė, 2013; Szafrńska, 2015). Czasami mieszkańcy traktują zabudowę uzupełniającą jako rozwiązanie problemu zaniedbanych i niewykorzystanych obszarów (Puustinen i Viitanen, 2015). Pozytywne postrzeganie zabudowy uzupełniającej w kontekście środowiska fizycznego jest silnie uzależnione od działań na rzecz zachowania istniejącej zieleni, zwłaszcza drzew i infrastruktury rekreacyjnej (Bauer i Duschinger, 2024), które może być wzmocnione przez włączenie do nowej zabudowy rozwiązań opartych na naturze (*Nature-based solutions*) (Zwierzchowska, Haase i Dushkova, 2021). W sytuacjach, gdy warunki nowych inwestycji są kontrolowane przez spółdzielnie lub gminy, deweloperzy mogą być zobowiązani do finansowego wkładu w tworzenie lub modernizację przestrzeni wspólnych (Puustinen i Viitanen, 2015). W Polsce istnieją przykłady atrakcyjnych przestrzeni publicznych stworzonych dzięki inwestycjom kubaturowym (Kozłowski, 2005) przez spółdzielnie mieszkaniowe (Budzyński i Ilmurzyńska, 2019) lub przy aktywnym udziale lokalnych mieszkańców (Galuszka, 2020).

Równocześnie jednym z najbardziej kontrowersyjnych aspektów zabudowy uzupełniającej jest degradacja przestrzeni publicznej, a także pogorszenie funkcjonalnych i przestrzennych właściwości osiedli (Hirt i Stanilov, 2007; Jansson i Schneider, 2023; Szczerek, 2021; Treija, Bratuškins i Korolova, 2018; Vasilevska i in., 2020; Virtanen i in., 2015). Mieszkańcy nowej zabudowy korzystają z infrastruktury i terenów otwartych osiedla, nie przyczyniając się do poprawy ich jakości (Szczerek, 2021). W przypadku osiedli post-socjalistycznych, dysharmonijnym elementem są supermarkety, które wprawdzie wzbogacają strukturę funkcjonalną osiedli, ale przestrzennie oddziałują negatywnie segregacją przestrzenną, uciążliwością urządzeń technicznych, dostaw i parkingów. W wielu przypadkach nowe budynki są wznoszone na terenach zieleni, co zakłóca ciągłość układu urbanistycznego oraz obniża wartość ekologiczną i rekreacyjną zarówno obszaru osiedla, jak i całego miasta (Denis, 2011; Szczerek, 2021; Vasilevska i in., 2020; Zwierzchowska, Haase i Dushkova, 2021).

Postulowanym przez urbanistów walorem zabudowy uzupełniającej jest strukturyzacja przestrzeni w kategoriach użytkowania, własności i zarządzania (Chmielewski i Mirecka, 2007). Nowa zabudowa przekształca otwarte przestrzenie w mniejsze, łatwiejsze do zarządzania jednostki – kwartały miejskie – które oferują mieszkańcom przestrzenie prywatne i półprywatne, co ma sprzyjać poczuciu własności i przynależności (Grundström i Lelevrier, 2023; Treija, Bratuškins i Korolova, 2018). Oczekuje się również, że nowe inwestycje będą skutkować poprawą utrzymania przyległych

spaces, reducing green areas and intensifying residents' concerns over noise and diminished recreational opportunities (Kristiánová, 2016; Pennanen et al., 2013).

New developments also reshape public spaces, influencing their forms and functions (Cysek-Pawlak, 2020; Muliuolytė, 2013; Szafrńska, 2015). Some residents view infill development as addressing neglected and underutilized areas (Puustinen and Viitanen, 2015). Positive perceptions of such developments often hinge on preserving existing greenery, especially trees and recreational infrastructure (Bauer and Duschinger, 2024). Incorporating Nature-Based Solutions into new projects can further enhance these benefits (Zwierzchowska et al., 2021). When cooperatives or municipalities control new development, developers may be required to contribute to creating or upgrading common spaces (Puustinen and Viitanen, 2015). In Poland, several public spaces have emerged as spatial outcomes of cooperative-led residential massing and urban design (Budzyński and Ilmurzyńska, 2019) or as a result of active resident participation (Galuszka, 2020).

Despite these potential benefits, one of the most contentious aspects of infill development is the degradation of public space and the deterioration of functional and spatial characteristics in housing estates (Hirt and Stanilov, 2007; Jansson and Schneider, 2023; Szczerek, 2021; Treija et al., 2018; Vasilevska et al., 2020; Virtanen et al., 2015). Residents often criticize new developments for using existing infrastructure and open spaces without contributing to their upkeep or quality (Szczerek, 2021). In post-socialist housing estates, supermarkets, while adding functional diversity, often negatively impact spatial cohesion due to technical nuisances, delivery operations, and parking areas. New buildings in green spaces disrupt urban layouts and diminish the ecological and recreational value of both the estate and the city (Denis, 2011; Szczerek, 2021; Vasilevska et al., 2020; Zwierzchowska et al., 2021).

Urban planners argue that infill development can structure space in terms of use, ownership, and management (Chmielewski and Mirecka, 2007). Transforming open areas into smaller, manageable units – urban quarters – can provide private and semi-private spaces, fostering residents' sense of ownership and belonging (Grundström and Lelevrier, 2023; Treija et al., 2018). These developments may also improve the maintenance of adjacent areas through contributions from new property owners (Chmielewski and Mirecka, 2007).

However, market-driven developments typically enhance only the immediate surroundings of new buildings, which are often fenced (Treija et al., 2018). Some researchers highlight the inadequacy of traditional categories in Modernist functional-spatial structures, such as private/public spaces or landscaped green areas. These categories fail to reflect everyday urban life in shared spaces between buildings. Critics argue that planners' reliance on such frameworks oversimplifies or neglects critical aspects of residents' use and appreciation of housing estate spaces (Grundström and Lelevrier, 2023). While structuring vast and anonymous housing estate areas is often desirable, fencing frequently restricts access to previously shared spaces, increasing pressure on publicly accessible areas. This change disrupts residents' daily rhythms, alters traffic patterns, and limits pedestrian accessibility (Grundström and Lelevrier, 2023; Pennanen et al., 2013). Introducing developments with private front gardens is perceived as a gentrifying action. At the same time, the low architectural

obszarów dzięki zaangażowaniu nowych właścicieli nieruchomości (Chmielewski i Mirecka, 2007).

Jednak inwestycje rynkowe zazwyczaj poprawiają jedynie najbliższe otoczenie nowych budynków, które dodatkowo często jest grodzone (Treija, Bratuškis i Koroļova, 2018). Niektórzy badacze podkreślają nieadekwatność tradycyjnych kategorii przestrzeni prywatnej i publicznej, kwateru, ulicy i placu oraz terenów zieleni urządzonej do rzeczywistej modernistycznej struktury funkcjonalno-przestrzennej, w której niemal cały teren między budynkami jest miejscem codziennego życia miejskiego. Zarzucają planistom manipulowanie obrazem rzeczywistości osiedli przez wtłaczanie go w te nieadekwatne kategorie i wiążące się z tym zbytnie upraszczanie lub pomijanie istotnych aspektów użytkowania i wartościowania przestrzeni osiedli przez mieszkańców (Grundström i Lelevrier, 2023). Wobec rozległości i anonimowości terenów osiedlowych często ich strukturyzacja jest pożądana, jednak nazbyt często przyjmuje formę grodu. Jego negatywnym skutkiem jest utrata dostępu mieszkańców do wcześniej wspólnych obszarów przy zwiększonej intensywności użytkowania terenów ogólnodostępnych. Zmiany te zakłócają codzienny rytm życia mieszkańców, modyfikując wzorce ruchu i obniżając dostępność przestrzeni pieszych (Grundström i Lelevrier, 2023; Pennanen, Tiilikainen i Viitanen, 2013). Wprowadzanie zabudowy z prywatnymi przedogródkami postrzegane jest jako działanie gentryfikujące, natomiast niska architektoniczna jakość ogrodzeń potęguje wrażenie opresyjności wobec starych mieszkańców (Grundström i Lelevrier, 2023). Według niektórych teorii urbanistycznych, zróżnicowanie społeczne i strukturalizacja przestrzeni przyczyniają się do ograniczenia przestępczości i poprawy subiektywnego poczucia bezpieczeństwa. Jednak rzeczywista skuteczność tych działań pozostaje dyskusyjna, gdyż niektóre badania sugerują, że mogą one jedynie zwiększać poczucie bezpieczeństwa nowych mieszkańców, potęgując segregację społeczną i nie rozwiązując głębszych, strukturalnych problemów (Grundström i Lelevrier, 2023; Szafrńska, 2015). Ponadto w przypadku miast postsocjalistycznych, faktyczny poziom przestępczości nie uzasadnia konieczności grodu (Górczyńska, 2012).

Architektura nowych budynków często podnosi jakość estetyczną osiedla, przełamując jego wizualną monotonię (Szafrńska, 2015). Z innego punktu widzenia, nowe budynki osłabiają spójność wizji pierwotnych założeń urbanistycznych, a nowa architektura może tworzyć negatywnie ocenianą mozaikę stylów architektonicznych (Cysek-Pawlak, 2020; Denis, 2011). W miarę jak modernistyczne osiedla zyskują status dziedzictwa architektonicznego, wprowadzanie nowych struktur postrzegane jest jako poważne zagrożenie dla ich wartości urbanistycznej i kulturowej (Gyrkovich i in., 2021; Szczerek, 2021; Żychowska, 2020). Jest to szczególnie zauważalne w transformacji osiedli postsocjalistycznych, gdzie kształt nowej zabudowy często determinowany jest nakładającymi się podziałami własnościowymi wynikającymi z podziałów narolnych sprzed budowy osiedla i powstałymi w wyniku regulacji terenu niezbędnego do obsługi istniejących budynków. Przeważnie lokalizacja i ukształtowanie nowych obiektów są przypadkowe w relacji do układu urbanistycznego, a jego przekształcenia warunkowane są technicznymi i prawnymi uwarunkowaniami dojazdu i odległości od innych budynków, nie realizując nadrzędnej wizji przestrzennej. Istotną motywacją do wprowadzania nowej zabudowy jest wykorzystanie przychodów z nowych inwestycji do nadrobienia zaległości w pracach eksploatacyjnych, takich jak wymiana instalacji, modernizacje energetyczne i budowlane (Pennanen, Tiilikainen i Viitanen, 2013; Puustinen i in., 2018; Puustinen i Viitanen, 2015). Dodatkowo, rozbudowa istniejących budynków może służyć finansowaniu takich udogodnień, jak instalacja wind (Hauge i in., 2012). Nowa zabudowa wnosi potencjał poprawy efektywności

quality of the fences reinforces a sense of oppression among long-time residents (Grundström and Lelevrier, 2023).

Some urban theories suggest that social differentiation and spatial structuring can reduce crime and enhance perceived security. However, these measures often benefit new residents at the expense of social cohesion, potentially increasing segregation and failing to address underlying structural issues (Grundström and Lelevrier, 2023; Szafrńska, 2015). In post-socialist cities, the actual crime rate often does not justify the need for fencing (Górczyńska, 2012).

The architecture of new buildings often enhances the aesthetic quality of housing estates, breaking their visual monotony (Szafrńska, 2015). However, from another perspective, these developments can weaken the coherence of the original urban settings, leading to a negatively perceived mosaic of architectural styles (Cysek-Pawlak, 2020; Denis, 2011). As Modernist housing estates gain architectural heritage status, introducing new structures is increasingly seen as a serious threat to their urban and cultural value (Gyrkovich et al., 2021; Szczerek, 2021; Żychowska, 2020). This concern is particularly pronounced in the transformation of post-socialist housing estates, where overlapping property divisions often shape the form of new developments. These divisions result from land subdivisions prior to the original construction and subsequent regulations required for existing buildings. As a result, the location and shape of new buildings frequently lack integration with the urban layout, with their placement driven by technical and legal conditions rather than an overarching spatial vision.

An essential motivation for introducing new development is to generate revenue for addressing maintenance needs, such as utility replacement, energy upgrades, and general building improvements (Pennanen et al., 2013; Puustinen et al., 2018; Puustinen and Viitanen, 2015). In some cases, extensions to existing buildings also fund new facilities, such as elevator installations (Hauge et al., 2012). Additionally, new development offers opportunities to improve energy efficiency and integrate renewable energy sources (Mazzoli et al., 2023; Tepavcevic, 2019).

Commercial developments are a typical response to specific challenges in Modernist housing estates, such as outdated service buildings that no longer meet technical standards. Replacing these low-rise pavilions with more intensive developments solves technical and economic issues, creating new urban public spaces without encroaching on green areas (Puustinen and Viitanen, 2015; Virtanen et al., 2015). Examples of regeneration projects replacing old service centres with mixed-use facilities include the Myllypuro neighbourhood in Helsinki (Lilii and Hirvonen, 2023) and Les Ulis near Paris ('Grands projets', n.d.).

Research on decision-making in Finnish housing associations reveals that undertaking new development projects is more challenging for cooperatives than private developers. These difficulties arise from administrative constraints, financial burdens, and a lack of experience in managing development processes (Puustinen et al., 2018). The collective decision-making structure of cooperatives often hinders efficient management, with project implementation sometimes dependent on a small group of leaders whose motivation may fluctuate (Pennanen et al., 2013). Moreover, uncertainty regarding the economic viability of such projects discourages cooperatives from initiating them (Puustinen et al.,

energetycznej i integracji odnawialnych źródeł energii (Mazzoli, Papadaki i Ferrante, 2023; Tepavcevic, 2019).

Inwestycje komercyjne są najczęściej stosowanym rozwiązaniem problemu specyficznego dla modernistycznych osiedli mieszkaniowych, to znaczy niskiej zabudowy usługowej, która nie spełnia już standardów technicznych. Zastąpienie pawilonów nową intensywną zabudową jest postrzegane jako rozwiązanie problemów techniczno-ekonomicznych, tworzące nową miejską przestrzeń publiczną bez ingerencji w tereny zielone (Puustinen i Viitanen, 2015; Virtanen i in., 2015). Przykładami regeneracji opartej na zastąpieniu starego centrum usługowego nowymi obiektami o funkcji mieszkaniowo-usługowej mogą być dzielnice Myllypuro w Helsinkach (Liljus i Hirvonen, 2023) lub Les Ulis pod Paryżem (Grands Projets, 2024).

Jak wykazały badania procesu decyzyjnego w fińskich spółdzielniach mieszkaniowych, nowe inwestycje stanowią większe wyzwanie dla spółdzielni mieszkaniowych niż dla deweloperów, głównie z powodu ograniczeń administracyjnych, kosztów oraz braku doświadczenia inwestycyjnego (Puustinen i in., 2018). Struktura oparta na kolektywnym podejmowaniu decyzji utrudnia sprawne zarządzanie, a proces inwestycyjny bywa uzależniony od zaangażowania niewielkiej grupy liderów, co czyni go wrażliwym na zmiany w ich motywacji (Pennanen, Tiilikainen i Viitanen, 2013). Dodatkowo niepewność dotycząca opłacalności inwestycji zniechęca spółdzielnie do ich realizacji (Puustinen i in., 2017). Współpraca z władzami lokalnymi jest obciążona barierami biurokratycznymi i planistycznymi, które podnoszą koszty i komplikują realizację inwestycji (Puustinen i in., 2018). Wskaźniki parkingowe czy renta planistyczna mogą czynić projekty nieopłacalnymi, a niejasne dla spółdzielni i mieszkańców decyzje władz osłabiają zaufanie między uczestnikami procesu (Pennanen, Tiilikainen i Viitanen, 2013). Niedostatki w przekazie informacji przez spółdzielnię wpływają również na brak zaufania ze strony mieszkańców, co w połączeniu ze stresem związanym ze zmianami, wpływa na ich opór wobec nowych inwestycji. Nawet wobec klarownej perspektywy finansowej, wielu mieszkańców uważa, że jednorazowe korzyści finansowe z tytułu sprzedaży działek lub mieszkań nie są warte trwałych zmian przestrzennych, postrzeganych jako długoterminowe pogorszenie warunków życia (Puustinen i in., 2017, 2018).

STUDIUM PRZYPADKU

Przykłady opisane w literaturze wskazują na to, że o ile realne motywacje stojące za powstawaniem zabudowy uzupełniającej mają charakter ilościowy i ponadlokalny – finansowy, społeczny lub dotyczący wielkości zasobu mieszkaniowego, o tyle o efektach intensyfikacji decydują lokalnie odczuwane cechy jakościowe zabudowy. Z wielu publikacji wynika, że duże znaczenie ma rola spółdzielni w funkcjonowaniu modernistycznych osiedli (Galuszka, 2020; Priemus, 2006; Sobczak, 2023; Warchalska-Troll, 2013). Jednak perspektywa spółdzielni mieszkaniowych na kwestię przekształceń przestrzennych nie jest częstym tematem badań nad europejskimi osiedlami mieszkaniowymi. Wyjątkiem są cytowane powyżej publikacje fińskie, adekwatne do tematu niniejszej pracy, również ze względu na podobny charakter tamtejszych spółdzielni, zarządzających zasobem złożonym z mieszkań własnościowych. Różnica leży w skali – o ile badane spółdzielnie fińskie zarządzają zasobem kilkudziesięciu mieszkań, w Polsce jest to czasem nawet kilka tysięcy. Spółdzielnia odgrywa w polskich osiedlach potrójną rolę. Po pierwsze reprezentuje interesy wspólnoty właścicieli mieszkań, od których bezpośrednio zależny jest zarządek. Po drugie działa jako przedsiębiorstwo zarządzające nieruchomością – odpowiada za utrzymanie części wspólnych osiedla oraz kondycję całości zasobu. Po trzecie – spółdzielnia pełni rolę typową dla władz miejskich, odpowiadając za utrzymanie ogólnodostępnych terenów

(2017). Bureaucratic and planning barriers further complicate cooperation with local authorities, raising costs and complicating project implementation (Puustinen et al., 2018). Parking regulations or planning fees can render projects unviable, while unclear decisions by authorities can erode trust among stakeholders (Pennanen et al., 2013).

The lack of transparency of cooperatives also contributes to residents' distrust: this issue and the stress associated with change lead to resistance to new developments. Even when financial benefits are clear, many residents feel that one-time gains from selling plots or flats are not worth the permanent spatial changes, which they perceive as a long-term deterioration in living conditions (Puustinen et al., 2017, 2018).

THE CASE STUDY

While the motivations for infill development often relate to financial, social, or housing stock needs at a broader scale, qualitative factors shape the local perception of these developments. Many studies emphasize the critical role of cooperatives in managing Modernist housing estates (Galuszka, 2020; Priemus, 2006; Sobczak, 2023; Warchalska-Troll, 2013). However, the research on European housing estates rarely explores the perspective of housing associations on spatial transformations. Finnish studies analysing cooperatives managing owner-occupied housing are a notable exception. Although similar to Polish cooperatives in ownership structure, Finnish cooperatives typically manage several dozen flats, whereas Polish cooperatives often oversee thousands.

Polish cooperatives fulfil three primary roles in housing estates. Firstly, they represent the interests of flat owners, to whom the Management Board is directly accountable. Secondly, they act as estate management companies responsible for maintaining common areas and the housing stock. Thirdly, they assume responsibilities typical of municipal authorities, such as maintaining roads and green spaces accessible to the public. Consequently, cooperatives are central to preventing the degradation of housing estates, which remains a pressing threat to post-socialist housing estates (Temelova et al., 2011; Warchalska-Troll, 2013). Securing funds for continuous modernization is a fundamental challenge for these organizations. Their efforts to maintain housing stock and housing estate spaces support broader city and state housing policies.

The conditions of post-socialist housing estates vary by city size (Vasilevska et al., 2020). In larger cities, development pressure driven by urbanization often coincides with more favourable technical and financial conditions. Residents of these housing estates also tend to enjoy higher social status than those in Western European housing estates, enabling them to defend their living conditions better. These dynamics create favourable conditions for new housing but also provoke opposition.

Consequently, this study focuses on infill development in metropolitan Modernist housing estates, examining the role of cooperatives in the context of motivations expressed by cities and residents.

MATERIALS AND METHODS

The analysis of motivations for new development in Warsaw's Modernist housing estates included aspects derived

osiedlowych, takich jak drogi i tereny zieleni. Fakt, że utrzymywane przez nią tereny i urządzenia są użytkowane przez mieszkańców spoza spółdzielni, tworzy sytuację analogiczną do suburbanizacji. Spółdzielnie są więc podstawowymi organizacjami zapobiegającymi degradacji osiedli, która wciąż jest postrzegana jako aktualne zagrożenie dla osiedli postsocjalistycznych (Temelova i in., 2011; Warchalska-Troll, 2013). Pozyskanie środków na ciągłą modernizację zasobu jest podstawowym wyzwaniem dla spółdzielni. Należy przy tym pamiętać, że działania spółdzielni i mieszkańców na rzecz utrzymania zasobu mieszkaniowego i przestrzeni osiedlowych wspomagają miasto i państwo w realizacji polityki mieszkaniowej.

Sytuacja postsocjalistycznych osiedli jest związana z wielkością miasta (Vasilevska i in., 2020). Tylko w największych miastach występuje presja inwestycyjna związana z urbanizacją, a zarazem wielkomiejskie osiedla znajdują się w najlepszej kondycji technicznej i finansowej. Z reguły też ich mieszkańcy cieszą się wyższym statusem społecznym niż społeczności osiedli zachodnioeuropejskich i stąd też mają większą siłę głosu w obronie swoich warunków zamieszkania. Tworzy to warunki sprzyjające powstawaniu nowej zabudowy, ale również reakcji sprzeciwu.

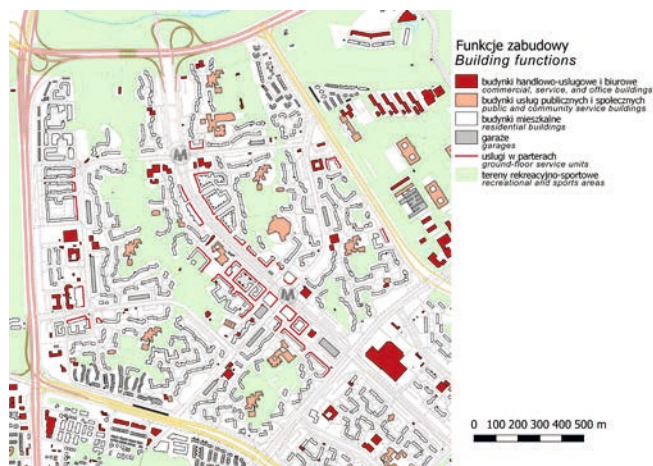
Biorąc pod uwagę powyższe czynniki, badanie koncentruje się na zagadnieniu zabudowy uzupełniającej w wielkomiejskich modernistycznych osiedlach mieszkaniowych z perspektywy spółdzielni, na tle motywacji wyrażanych przez miasto oraz mieszkańców.

MATERIAŁY I METODY STUDIUM PRZYPADKU

Analiza motywacji dla nowej zabudowy w warszawskich modernistycznych osiedlach objęła, wyodrębnione na podstawie badań literatury, aspekty istotne dla zrozumienia motywacji najważniejszych interesariuszy przekształceń. W odniesieniu do władz miasta przeanalizowano dokumenty planistyczne pod kątem znaczenia i charakterystyki osiedli, modelu procesów rozwojowych, wpływu procesów globalnych oraz teoretyczno-ideowych podstaw decyzji planistycznych. Drugą grupę stanowiły motywacje przyświecające mieszkańcom i zarządom osiedli, analizowane na przykładzie zespołu osiedli Ursynów Północny na podstawie nieuwzględnionych uwag do planów miejscowych oraz badania przeprowadzonego w ursynowskiej spółdzielni mieszkaniowo-budowlanej „Jary”. Na badanie motywacji spółdzielni złożyły się półustrukturyzowany wywiad z przedstawicielem spółdzielni oraz pilotażowa ankieta skierowana do merytorycznych pracowników spółdzielni. Ankieta miała formę katalogu powodów przemawiających za lub przeciw nowej zabudowie, opracowanego na podstawie badań literatury oraz wywiadu.

II. 2. Ursynów Północny – przykład struktury urbanistycznej w rejonie ulic Surowieckiego i Puszczyka: 1 – uliczka piesza, 2 – pas terenów zieleni, 3 – ulica kołowa, 4 – placik osiedlowy przed sklepem, 5 – placik przed szkołą, 6 – pawilon usługowy, 7 – szkoła. Źródło: google.com/maps, opracowanie: K. Ilmurzyńska

III. 2. Northern Ursynów – example of an urban structure in the area of Surowieckiego and Puszczyka Streets: 1 – pedestrian path, 2 – green belt, 3 – vehicular street, 4 – neighborhood square in front of a shop, 5 – square in front of a school, 6 – service pavilion, 7 – school. Source: google.com/maps, graphic elaboration: K. Ilmurzyńska



II. 1. Ursynów Północny – funkcje zabudowy na tle układu komunikacyjnego i terenów rekreacyjno-sportowych, autor: K. Ilmurzyńska

III. 1. Northern Ursynów – building functions in relation to the transport network and recreational-sports areas. Author: K. Ilmurzyńska

from literature research relevant to understanding the motivations of key stakeholders in the transformation. For city authorities, planning documents were analysed to assess the significance and characteristics of the housing estates, the model of development processes, the influence of global processes, and the theoretical and ideological basis of planning decisions. The motivations of residents and housing estate managers were studied using the Ursynów Północny housing estate as a case study. This analysis used official comments on local plans, press materials, and a survey conducted within the Ursynów Jary housing cooperative. The survey involved a semi-structured interview with a cooperative representative and a pilot questionnaire addressed to its professional staff. Developed on the basis of literature research and interviews, the questionnaire comprises a catalogue of reasons for and against new developments.

THE SUBJECT OF CASE STUDY

The subject of the detailed analysis, the Ursynów Północny estate complex in Warsaw, is an example of the urban planning heritage of the post-war period in Poland. Its spatial structure is based on three parallel routes: a central pedestrian street lined with residential buildings, a circular street surrounded by car parks, and a green belt. Service pavilions



OPIS OBIEKTU BADANIA

Obiekt szczegółowej części badania – zespół osiedli Ursynów Północny w Warszawie – stanowi przykład dziedzictwa urbanistyki okresu powojennego w Polsce. Jego struktura przestrzenna oparta jest na sieci trzech równoległych ciągów (Il. 2). Środkowy stanowi uliczka piesza obudowana budynkami mieszkalnymi. Po jednej stronie równolegle do niej biegnie otoczona parkingami ulica kołowa, a po drugiej – pas terenów zielonych. Między ulicami pieszymi a kołowymi zlokalizowano pawilony usługowe, których główne wejścia usytuowane są od strony uliczek pieszych, tworząc placiki osiedlowe, zaś wjazdy dostawcze – od strony ulic kołowych. Między ulicami pieszymi a terenami zielonymi umieszczono szkoły.

Realizacja zespołu w latach 70. i 80. XX w. objęła budynki mieszkalne oraz część pawilonów usługowych i szkół. Po roku 1989 w miejscu niezrealizowanego centrum usługowego, zgodnie z planem opracowanym w latach 80. XX w. przez projektantów osiedla, powstała kwartałowa zabudowa mieszkaniowa z usługowymi parterami i podziałem na przestrzeń publiczną i prywatną, która uformowała miejskie centrum osiedla. W kolejnych dekadach na terenach osiedlowych powstały inwestycje mieszkaniowe sprzeczne z pierwotnym zamysłem. Pod względem powierzchni zabudowy naziemnej, 38% zabudowy Ursynowa Północnego powstało po 1990 roku (Il. 3).

Struktura demograficzna Ursynowa charakteryzuje się typową dla postsocjalistycznych osiedli nadreprezentacją grupy w wieku poprodukcyjnym (Główny Urząd Statystyczny, 2016). W składzie społecznym mieszkańców dominuje klasa średnia (Górczyńska, 2014). Ze względu na bliskie sąsiedztwo dwóch wyższych uczelni: Szkoły Głównej Gospodarstwa Wiejskiego oraz prywatnej uczelni Vistula, można zaobserwować natężone zjawisko studentyfikacji. Zarząd nad osiedlami sprawują cztery spółdzielnie mieszkaniowe, powstałe po podziale macierzystej spółdzielni Ursynów, spośród których Spółdzielnia Mieszkaniowo-Budowlana „Jary” ma największy zasięg terytorialny o obszarze ponad 52 ha. Spółdzielnia liczy około 7000 członków, dysponuje zasobem blisko 6000 mieszkań oraz terenem przypisanym do budynków o powierzchni 39 ha. Ponadto spółdzielnia utrzymuje tereny osiedlowe w użytkowaniu wieczystym o powierzchni 9 ha. Podobnie jak w większości osiedli postsocjalistycznych, prawie wszystkie mieszkania posiadają status wyodrębnionej własności lub spółdzielczego prawa własnościowego, natomiast części wspólne budynków, budynki usługowe i tereny osiedlowe należą do spółdzielni (SMB JARY, 2024).

WYNIKI BADANIA

Analiza dokumentów planistycznych

Opis uwarunkowań zawarty w projekcie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy (Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy), potwierdza znaczenie i charakterystykę modernistycznych osiedli wspólną dla dużych miast postsocjalistycznych, ale nie wskazuje jednoznacznie na potrzebę ich przekształceń. W kontekście globalnych procesów sprzyjających intensyfikacji w Warszawie zauważono umiarkowany wpływ urbanizacji na populację miasta i negatywnie oceniono wpływ suburbanizacji. Jako główne wyzwanie związane z suburbanizacją planiści identyfikują konkurowanie z gminami podmiejskimi o mieszkańców i inwestorów poprzez mechanizmy funkcjonalno-przestrzenne. Do mechanizmów tych należeć ma intensyfikacja zabudowy z istotnym udziałem polityki mieszkaniowej nakierowanej na budowę mieszkań dostępnych i na wynajem, ale również działania na rzecz zwiększenia atrakcyjności życia w mieście: realizacja miejsc pracy blisko miejsc zamieszkania, instytucji opieki nad najmłodszymi dziećmi z uwagi na aktywizację zawodową kobiet, a także wykorzystywanie wewnątrzmięskiej lokalności jako



Il. 3. Ursynów Północny – zabudowa wg okresu powstania, autor: K. Ilmurzyńska

III. 3. Northern Ursynów – building stock by period of construction. Author: K. Ilmurzyńska

with entrances facing pedestrian streets, delivery areas on circular streets, and schools between the pedestrian streets and green areas complete the layout. The estate, developed in the 1970s and 1980s, included residential buildings, partly service pavilions, and schools. After 1989, in place of an unrealized service centre, an urban block residential development with service ground floors and divided public and private spaces was created, forming the estate's urban centre following the original 1980s plan. In the following decades, residential developments were constructed contrary to the initial concept. Eventually, 38% of the estate's above-ground development area emerged after 1990.

The demographic structure of Ursynów Północny, typical for post-socialist housing estates, features an overrepresentation of the post-working-age population (Central Statistical Office, 2016) and is socially dominated by the middle class (Górczyńska, 2014). The estate also experiences significant studentification due to its proximity to Warsaw University of Life Sciences and the private Vistula University. The estate is managed by four housing cooperatives, formed after the division of the parent cooperative Ursynów, with the Jary housing cooperative having the most extensive territorial scope—over 52 hectares, nearly 6,000 flats, and 9 hectares of land maintained in perpetual usufruct. Most flats are held under cooperative ownership rights and full ownership, while common areas and estate grounds belong to the SMB Jary cooperative.

RESULTS

Planning documents

The description of conditions contained in the draft Study of Conditions and Directions for Spatial Development of the Capital City of Warsaw (Draft Study of Conditions and Directions for Spatial Development of the Capital City of Warsaw) confirms the significance and characteristics of Modernist housing estates common to large post-socialist cities. Still, it does not explicitly indicate the need for their transformation. In the context of global processes favouring intensification, Warsaw has observed a moderate impact of urbanization on the city's population and the adverse effects of suburbanization. Planners identify competition with suburban municipalities for

czynnika zatrzymującego mieszkańców w mieście. Segregacja przestrzenna, która w miastach zachodnioeuropejskich objawia się koncentracją problematycznych grup społecznych, w Warszawie, podobnie jak w wielu innych miastach postsocjalistycznych, postrzegana jest przez pryzmat demografii, tzn. koncentracji grup wiekowych w wieku poprodukcyjnym w osiedlach, a także oddzielenia miejsc pracy od miejsca zamieszkania. Jednak te uwarunkowania stwierdzone w skali miasta, nie przekładają się na regulacje dla osiedli, które nie narzucają środków przestrzennych wymuszających zmiany demograficzne czy funkcjonalne. Zapisy dotyczące terenów centrów dzielnicowych, określonych jako wymagające przekształceń w celu wytworzenia wielofunkcyjnych struktur funkcjonalno-przestrzennych, nie odnoszą się bezpośrednio do problemu miejsc pracy, akcentując przede wszystkim funkcje obsługi mieszkańców i drobnych usług. Wydaje się więc, że niezgodnie z ogólnymi intencjami ujętymi w uwarunkowaniach, kierunki zagospodarowania przestrzennego warszawskich osiedli nastawione są na kontynuację i usprawnienie obecnego sposobu ich funkcjonowania w aspekcie obsługi mieszkańców oraz dojazdów do pracy w innych dzielnicach miasta.

Podstawy teoretyczne związane z paradygmatem miasta zwrótego nie znajdują znaczącego odzwierciedlenia w zapisach planistycznych dla modernistycznych osiedli w Warszawie. Może to być podyktowane sprzeciwem opinii publicznej wobec dotychczasowej intensyfikacji zabudowy osiedli, utożsamianej z „patodeweloperką”. Nowe Studium i plany miejscowe zdają się jej przeciwstawiać, za cel przyjmując ochronę oryginalnych układów osiedli i terenów zielonych. Dokumenty planistyczne dla Ursynowa Północnego dopuszczają intensyfikację zabudowy mieszkaniowej jedynie na działkach objętych już przed ich sporządzeniem pozwoleniami na budowę lub leżącymi w rejonie centrum dzielnicowego – przy stacjach metra.

Analiza uwag do planów miejscowych

Mieszkańcy protestują przeciwko wszystkim nowym obiektom kubaturowym, poza częściowym poparciem dla budowy garaży oraz jednostkowym głosem popierającym nadbudowę jednego z budynków mieszkalnych w celu sfinansowania dobudowy windy. Zgłoszono wnioski o zmniejszenie dopuszczalnej wysokości parkingów wielopoziomowych oraz obiektów sportowych, pomimo oddalenia tych ostatnich od budynków mieszkalnych. Wyrażane w nieuwzględnionych uwagach do planów miejscowych protesty dotyczyły zarówno nowych budynków mieszkaniowych z usługami w miejscu pawilonów usługowych i parkingów, jak i obiektu usług publicznych na obecnym terenie zieleni, a także akademika na terenie prywatnej uczelni Vistula, zlokalizowanym w środku osiedla. Stanowisko to motywowane jest obawą przed nowymi uciążliwościami, ochroną miejsc parkingowych oraz istniejącej zieleni. W uzasadnieniu postulatów, mieszkańcy zwracają uwagę przede wszystkim na fakt, że istniejące miejsca parkingowe zajmowane są przez użytkowników funkcji usługowych i ponadlokalnych z zewnątrz osiedla. Ponadto mieszkańcy prowadzący działalność gospodarczą parkują przy budynkach swoje pojazdy firmowe, np. samochody dostawcze, zaś część miejsc jest zajęta przez stare nieużywane pojazdy. Pojawiają się wnioski o zapewnienie możliwości budowy garaży podziemnych pod osiedlowymi terenami zielonymi i sportowymi, oraz budowy nowych miejsc parkingowych przy ulicach osiedlowych. Równocześnie mieszkańcy wnioskują o ochronę wszystkich drzew i zwiększenie udziału zieleni wysokiej przy ulicach kołowych. Ochrona istniejącej zieleni, zwłaszcza wysokiej, stanowi uzasadnienie większości ograniczeń prawa zabudowy lub rozbudowy, zarówno we wnioskach mieszkańców, jak i w zapisach planów miejscowych.

residents and real-estate developers as a key challenge related to suburbanization, addressing it through functional-spatial mechanisms. These mechanisms include development intensification, with a significant focus on housing policies aimed at building affordable and rental housing, as well as efforts to increase the attractiveness of urban living: creating workplaces close to residences, providing childcare institutions to support women's workforce participation, and leveraging intra-urban locality as a factor in retaining residents within the city.

Spatial segregation, which in Western European cities manifests as the concentration of problematic social groups, is perceived in Warsaw, as in many other post-socialist cities, through the lens of demographics – that is, the concentration of elderly population in housing estates, as well as the separation of workplaces from residences. However, regulations for housing estates do not reflect city-wide conditions and do not impose spatial measures to enforce demographic or functional changes. The provisions regarding district centre areas, identified as requiring transformation to create multifunctional functional-spatial structures, do not directly address the issue of workplaces, focusing primarily on services for residents and small-scale services.

Thus, it seems that, contrary to the general intentions outlined in the conditions, the spatial development directions for Warsaw's housing estates are aimed at continuing and improving the current functioning of these estates regarding resident services and commuting to workplaces in other city districts. The theoretical foundations of the compact city paradigm are not significantly reflected in the planning provisions for Modernist housing estates in Warsaw. This may be driven by public opposition to the previous intensification of housing estate development associated with substandard speculative development, labelled 'patho-developments'. The new Study and local plans seem to oppose this, prioritizing the protection of the original layouts of housing estates and green areas. Planning documents for Ursynów Północny allow for the intensification of residential development only on plots already covered by building permits before their preparation or located near the district centre – close to metro stations.

Comments on Local Plans

Residents protest against all new construction projects, with partial support only for building garages and a single voice in favour of adding a floor to a residential building to finance the installation of an elevator. Requests have been submitted to reduce the allowable height of multi-level parking structures and sports facilities despite the latter being located far from residential buildings. Protests expressed in unaddressed comments on local plans pertain to both new residential buildings with services replacing service pavilions and parking lots, as well as public service facilities on currently green areas and a dormitory on the private Vistula University campus, located in the middle of the estate. This stance is motivated by concerns about new nuisances, the protection of parking spaces, and existing greenery.

In their comments, residents highlight that users of external and non-local services occupy existing parking spaces. Moreover, residents conducting business activities park their company vehicles, such as delivery trucks, near buildings, and some spaces are occupied by old, unused cars. Residents and cooperatives made requests to allow the construction of underground garages under estate green and sports areas and to build new parking spaces along estate streets. Simultaneously,

Konflikt o miejsca parkingowe powoduje też dążenia spółdzielni do ogrodzenia terenu osiedla, czemu sprzeciwiają się planiści. Spółdzielnie wskazują na to, że nowa kwartałowa zabudowa w osiedlu i wokół niego jest ogrodzona, chociaż jej mieszkańcy korzystają z terenów spółdzielczych. Podłożem konfliktu wokół grodzienia nowych inwestycji nie jest zatem segregacja społeczna, ale dostępność miejsc parkingowych i władanie terenem przez spółdzielnie i mieszkańców.

W przypadku dopuszczenia nowej zabudowy na działkach spółdzielczych, spółdzielnie wnioskują o liberalizację zapisów ograniczających możliwości inwestycyjne w zakresie zabudowy mieszkaniowej. Wskazuje to na inwestycyjny charakter budownictwa mieszkaniowego, moderowany tylko częściowo przez regulacje miejskie.

Spółdzielnia „Jary” wnioskowała o dopuszczenie nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej w miejscu wszystkich pawilonów na swoim terenie. W centrum zespołu dopuszczono znaczną intensyfikację, natomiast w przypadku pawilonów przy placach osiedlowych, autorzy planu odrzucili te wnioski, uzasadniając to wiernością pierwotnym założeniom osiedla: „obiekty usługowe (również usługi oświaty) na obszarze planu są świadomie zaprojektowane jako obiekty o znacznie niższej wysokości w stosunku do otaczającej zabudowy (ok. 2 kondygnacji) położone w sąsiedztwie terenów zieleni i zwrócone w kierunku tychże terenów”. Jest to stwierdzenie prawdziwe w stosunku do obiektów szkół, ale nie pawilonów, lokalizowanych między ulicami pieszymi a kołowymi bez kontaktu z terenami zieleni. Również w odniesieniu do pawilonów, mieszkańcy wnioskują o zapewnienie, że dojazdy dostawcze, obecnie funkcjonujące od strony ulic kołowych, nie będą lokalizowane od strony budynków mieszkalnych. Wskazuje to na świadomość możliwości niekorzystnej zmiany sposobu funkcjonowania pawilonów, mimo niedopuszczenia ich rozbudowy przez plany miejscowe.

Występują również wnioski wykazujące obawy o jakość przestrzeni publicznej tworzonej przez nowe budynki. Postulują one regulacje wykraczające poza stosowany zakres ustaleń planów miejscowych, dotyczące kompozycji elewacji, usytuowania wejść bądź urządzenia przestrzeni publicznych. Z drugiej strony spółdzielnia „Stokłosy” złożyła wniosek o włączenie istniejącego placu przy stacji metra do swojego terenu inwestycyjnego, co wskazuje na przedkładanie względów ekonomicznych nad logiką miejskiej przestrzeni publicznej (Uchwała nr LXIX/1902/2018; Uchwała nr XC/2961/2023; Uchwała nr XLVII/1457/2021; Uchwała nr XV/346/2019; Uchwała nr XXIX/624/2011).

Badanie spółdzielni SMB „Jary”

Działalność inwestycyjna SMB Jary po 1989 roku objęła kompleksowy program termomodernizacji budynków mieszkalnych, finansowanych w latach 1999-2006 ze środków własnych, które poskutkowały 30% zmniejszeniem zużycia energii cieplnej. Ponadto spółdzielnia wzniosła 5 dwupoziomowych garaży, planowanych w pierwotnym projekcie, lecz niezrealizowanych w trakcie budowy osiedla oraz dokonała modernizacji dźwigów osobowych. Podstawowym źródłem pokrywania deficytu w gospodarowaniu zasobami mieszkaniowymi jest wynajem spółdzielczych lokali użytkowych. Obecnie ten zasób pochodzi wyłącznie z budynków zrealizowanych w latach 70. XX w. Spółdzielnia występuje z inicjatywą budowy kolejnych garaży w miejscu parkingów, jednak mimo poparcia ze strony części mieszkańców, przeważają głosy przeciwnie nowej zabudowie.

W ciągu ostatnich 20 lat spółdzielnia miała do czynienia z różnymi rodzajami nowych inwestycji mieszkaniowych: własnymi i deweloperskimi. Spółdzielnia podejmuje, na razie bez powodzenia, próby uruchomienia dwóch kolejnych inwestycji na własnych terenach w miejscu istniejących pawilonów usługowych – przy stacji metra oraz przy placu osiedlowym.

residents request the protection of all trees and an increase in the proportion of tall greenery along vehicular streets. The protection of existing trees is the rationale, in residents' comments as well as local plan provisions, for most of the requests for restrictions on construction or expansion rights.

The parking space conflict also drives housing cooperatives to advocate for fencing off the estate, a measure opposed by urban planners. Cooperatives argue that new block developments within and around the estate are fenced off, even though their residents use cooperative-managed areas. Therefore, the conflict over fencing new developments is not rooted in social segregation but in the availability of parking spaces and land ownership by cooperatives and residents.

In cases where new development is permitted on cooperative-owned plots, cooperatives often advocate for the liberalization of regulations that limit residential construction opportunities. This highlights the investment-driven character of housing development, which is only partially moderated by municipal planning policies.

The Jary Cooperative requested permission to build new residential-service developments on the site of all pavilions within its area. While significant intensification was allowed in the estate's centre, the plan's authors rejected requests concerning pavilions near estate squares, justifying their decision by adherence to the estate's original principles: 'Service facilities (including educational services) within the plan area are deliberately designed as significantly lower in height compared to surrounding buildings (approximately two stories), situated near green areas and oriented toward these areas.' This statement holds for school buildings but not for pavilions between pedestrian and vehicular streets without contact with green areas.

Regarding pavilions, residents also request guarantees that delivery access, currently from vehicular streets, will not be relocated to the side of residential buildings. This indicates an awareness of the potential unfavourable changes in the operation of pavilions despite the local plans' rejection of their expansion.

There are also comments expressing concerns about the quality of public spaces created by new buildings. These propose regulations that exceed the typical scope of local plan provisions, addressing façade composition, the placement of entrances, or the design of public spaces. Conversely, the Stokłosy Cooperative submitted a request to include the existing square near the metro station in its development area, prioritizing economic considerations over the logic of urban public space.

The SMB Jary Cooperative

After 1989, SMB Jary undertook a comprehensive thermal modernization programme for residential buildings, financed with its own funds between 1999 and 2006. It achieved a 30% reduction in thermal energy consumption. The cooperative also constructed five double-level garages initially planned in the estate's design but unrealized during its construction, and it modernized passenger lifts. The primary source for covering deficits in housing resource management is rental income from cooperative commercial premises, all of which date back to the 1970s. The cooperative has proposed replacing car parks with additional garages. While some residents support this initiative, opposition to new developments dominates.

Over the past two decades, the cooperative has engaged in various new housing developments, including owner-occupied and developer-owned projects. It has so far been unable to launch two planned developments on its land, replacing existing service pavilions near the metro station and the estate square.



II. 4. Inwestycja własna spółdzielni SMB „Jary” przy al. KEN 103 i 105. Zdjęcie: K. Ilmurzyńska

II. 4. Cooperative investment by SMB "Jary" at 103 and 105 KEN Avenue. Photo: K. Ilmurzyńska

Inwestycja własna spółdzielni, zrealizowana w latach 2002-2004, objęła dwa budynki mieszkalne z usługami, w sąsiedztwie stacji metra, w miejscu parkingu spółdzielczego (II. 4). Wszystkie mieszkania i lokale usługowe są wyodrębnione własnościowo, choć budynek pozostaje zasobem spółdzielni. Negatywną konsekwencją inwestycji jest deficyt miejsc parkingowych i konflikty związane z dojazdem samochodów do garaży nowych budynków. Nowi mieszkańcy, mimo posiadania miejsc w garażach podziemnych, korzystają z wygodniejszych opcji parkowania na terenie, zdarza się też, że swoje miejsca wynajmują innym mieszkańcom. Deficyt miejsc parkingowych jest pogłębiany przez wynajmujących mieszkania studentów, co oznacza często kilka samochodów na jedno mieszkanie.

Inwestycja deweloperska pod nazwą „Zakątek Cybisa”, realizowana w latach 2013-2022 na terenie odzyskanym przez spadkobierców dawnych właścicieli, pociągnęła za sobą zabudowę terenu zielonego wewnątrz osiedla, utratę nasłonecznienia trzech mieszkań w istniejących budynkach oraz trwałą uciążliwość związaną z dojazdem do placu budowy i do garażu podziemnego na 300 samochodów (II. 5). Warto przy tym zwrócić uwagę, że uciążliwość budowy trwa długo po ukończeniu budynku z powodu prac wykończeniowych prowadzonych w mieszkaniach. Przy okazji tej inwestycji odczuwalna była niższa sprawczość spółdzielni w obrocie swoich interesów w stosunku do dewelopera. Z powodu nieuregulowania własności gruntów, spółdzielnia nie została uznana za stronę w postępowaniu o pozwolenie na budowę, które zostało wydane na krótko przed wejściem w życie planu miejscowego, przewidującego znacząco mniejszy zakres nowej zabudowy. Spółdzielnia nie udało się również w pełni wyegzekwować odszkodowań za uciążliwości związane z nowym budynkiem.

Motywacją spółdzielni do podejmowania prób nowych inwestycji jest poczucie zagrożenia dla stanu posiadania oraz jakości warunków zamieszkania w jej zasobach. Wynika to z poczucia słabej pozycji w stosunku do deweloperów, przedsiębiorstw handlowych oraz władz miasta. Kluczowym elementem są tu pawilony usługowe, których stan techniczny wymaga gruntownych remontów, a w perspektywie kilku lat – rozbiórki. Spółdzielnia uważa odbudowę budynków w obecnej formie za nieracjonalną ekonomicznie.

W latach 2010-2017 spółdzielnia zainicjowała inwestycję mieszkaniowo-usługową w miejscu pawilonów usługowych i spółdzielczego domu kultury – Domu Sztuki – w bezpośrednim sąsiedztwie stacji metra (II. 6). W trakcie opracowywania projektu miały miejsce zmiany decyzji w kluczowych aspektach inwestycji. W reakcji na projekt planu miejscowego, przewidujący nakaz zachowania lub odtworzenia funkcji Domu Sztuki, wyłączono jego teren z projektu. Aby zachować intensywność zabudowy, przesunięto projektowane budynki na teren zielony przy istniejących blokach, prowokując



II. 5. Inwestycja deweloperska „Zakątek Cybisa” w rejonie ul. Cybisa. Zdjęcie: K. Ilmurzyńska

II. 5. Private development "Zakątek Cybisa" by Cybisa Street. Photo: K. Ilmurzyńska

Between 2002 and 2004, the cooperative completed two residential buildings with service units near the metro station on a cooperative car park site. All flats and commercial spaces are separately owned, although the building remains cooperative property. A notable drawback of this project is the ongoing parking shortage and disputes over garage access. Despite having spaces in underground garages, many new residents opt for more convenient surface parking and sometimes rent out their garage spaces. The parking deficit is further exacerbated by students renting flats, often with several cars per flat. The 'Zakątek Cybisa' development (2013–2022), on land reclaimed by former owners, replaced a green area within the estate and blocked sunlight to three existing flats, generating lasting nuisances related to access to a 300-car underground garage. Construction-related disruptions persisted even after completion due to ongoing interior finishing work. The cooperative's ability to protect its interests was limited due to unregulated land ownership, excluding it as a party in planning permission proceedings. A building permit, issued just before the local plan took effect, allowed more extensive development than prescribed by the plan. The cooperative also failed to secure full compensation for the associated nuisances.

The cooperative's drive for new developments stems from a sense of vulnerability regarding its stock and living conditions, particularly concerning developers, commercial entities, and city authorities. A key concern is the poor condition of service pavilions, which require extensive renovation or eventual demolition. Reconstructing these buildings in their current form is considered economically unviable.

Between 2010 and 2017, the cooperative initiated a residential and commercial development near the metro station on the site previously occupied by service pavilions and the Art House community centre. However, key aspects of the project evolved. The draft local plan required preserving or reinstating the Art House's functions, resulting in its exclusion from the development. To maintain the project's overall density, planners relocated some buildings to green spaces adjacent to existing housing blocks, which triggered resident protests. The development model shifted from a market-based approach to a cooperative one, reducing potential profits but gaining support from cooperative members intending to purchase the new flats. The final project proposal was submitted after the local plan took effect. However, the voivode revoked the building permit twice due to non-compliance with parking and tree protection requirements. The cooperative abandoned the project in 2017, citing regulatory challenges.



Il. 6. Placyk przed Domem Sztuki – stan obecny. Zdjęcie: K. Ilmurzyńska
 III. 6. Square in front of the Art House – current state. Photo: K. Ilmurzyńska

protest mieszkańców. Zmieniono model inwestycji z rynkowej na spółdzielczą, co zmniejszyło potencjalny zysk spółdzielni, lecz sprawiło, że wśród spółdzielców pojawiła się grupa nabywców mieszkań, silnie wspierająca inwestycję. Projekt w ostatecznym kształcie złożono po uchwaleniu planu miejscowego. Wydane pozwolenie na budowę zostało dwukrotnie uchylone przez wojewodę z uwagi na niespełnienie wymogów planu w zakresie liczby wyrównawczych miejsc parkingowych oraz ochrony wartościowych drzew. W 2017 roku zarząd spółdzielni odstąpił od procedowania projektu, m.in. z uwagi na niezgodność z nowymi przepisami budowlanymi.

W przypadku planowanej inwestycji w miejscu pawilonu usługowego przy placu osiedlowym przy ul. Dembowskiego (Il. 7), współwłaścicielem części budynku jest przedsiębiorstwo handlowe, dążące do wyodrębnienia swojej własności. Według spółdzielni doprowadziłoby to do przejęcia części obiektu przez dewelopera, który byłby w stanie zrealizować swoje cele kosztem spółdzielni i mieszkańców. W porozumieniu ze współwłaścicielem budynku, spółdzielnia zleciła projekt koncepcyjny budynku mieszkalnego z usługami w parterze, na potrzeby wniosku o decyzję o warunkach zabudowy. Zaakceptowana przez spółdzielnię koncepcja, sporządzona przez renomowane biuro architektoniczne, przekroczyła oczekiwaną początkowo przez spółdzielnię liczbę mieszkań i miejsc parkingowych i została złożona jako podstawa wniosku o warunki zabudowy. W odpowiedzi dzielnicowy wydział architektury wskazał nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 20 m od ulicy kołowej, czyli analogicznie do sąsiednich bloków mieszkalnych, ale niezgodnie z linią zabudowy istniejącego pawilonu, co znacząco zmniejszyło możliwą powierzchnię zabudowy i przybliżyło ją do budynków mieszkalnych (Il. 8). W związku z tym zarząd spółdzielni zawiesił postępowanie. Obecnie dla tego terenu procedowany jest plan miejscowy.

Problemem spółdzielni jest niemożność nawiązania merytorycznej dyskusji ze spółdzielcami, którzy z reguły przyłączają się do aktywnej grupy przeciwników zmian, nie wykazując zrozumienia dla wyzwań finansowych związanych z utrzymaniem standardu osiedla. Władze spółdzielni zmagają się również z problemem skali i reprezentacji – z 7 000 członków w walnych zgromadzeniach decydujących o przedsięwzięciach bierze udział około 200 osób. Problemem jest również trudność w przekonaniu mieszkańców do zaangażowania w przedsięwzięcia na rzecz wspólnej przestrzeni. Do przyczyn oporu mieszkańców wobec nowych przedsięwzięć należą również dotychczasowe niepowodzenia spółdzielni w egzekwowaniu interesu swojego i mieszkańców zarówno w odniesieniu do inwestycji deweloperskich, jak i w realizacji własnych inwestycji.

WYNIKI ANKIETY

Ankieta skierowana do merytorycznych pracowników spółdzielni „Jary” została wypełniona przez 5 osób. Jako powody, które mogą



Il. 7. Pawilon usługowy między ul. Herbsta i Dembowskiego – stan obecny, widok od strony ul. Herbsta. Zdjęcie: K. Ilmurzyńska
 III. 7. Service pavilion between Herbsta and Dembowskiego Streets – current state, view from Herbsta Street. Photo: K. Ilmurzyńska

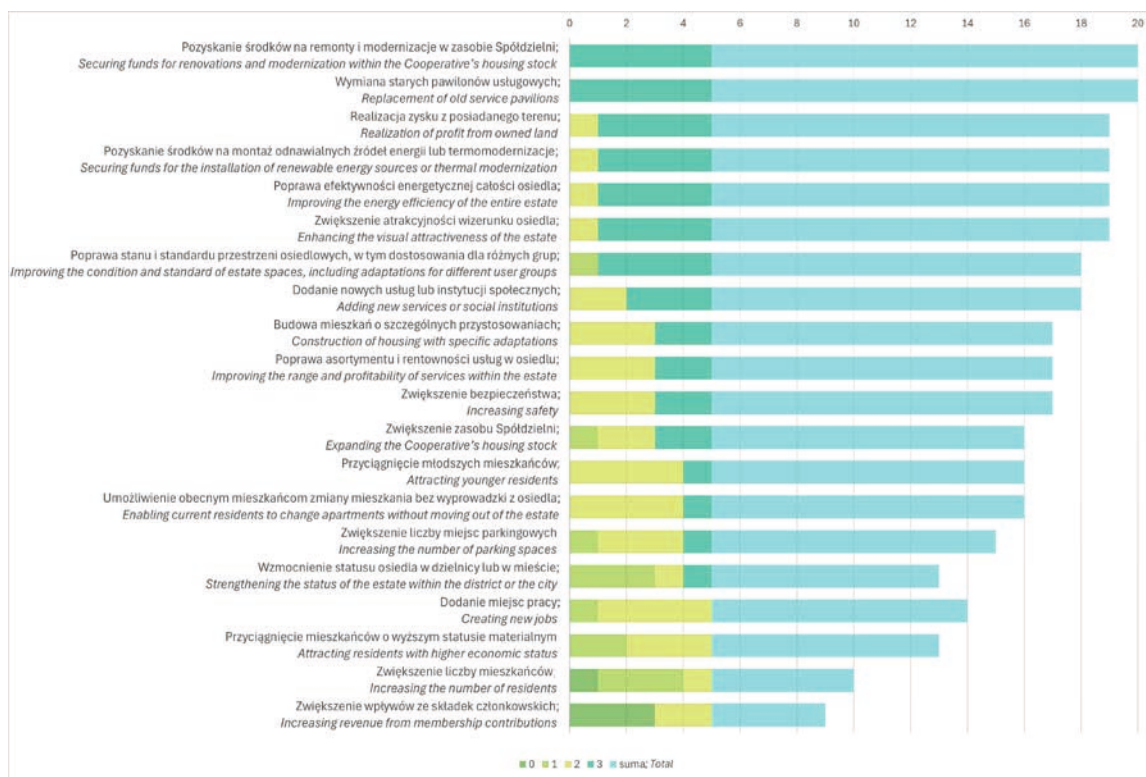


Il. 8. Pawilon usługowy przy ul. Dembowskiego: 1 – ulica kołowa (ul. Herbsta), 2 – uliczka piesza (ul. Dembowskiego), 3 – placyk osiedlowy, 4 – część pawilonu usługowego należąca do przedsiębiorstwa handlowego, 5 – część pawilonu usługowego należąca do spółdzielni. Białą linią oznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczoną przez dzielnicowy wydział architektury. Źródło: ukosne.um.warszawa.pl, opracowanie: K. Ilmurzyńska

III. 8. Service pavilion at Dembowskiego Street: 1 – vehicular street (Herbsta St.), 2 – pedestrian path (Dembowskiego St.), 3 – neighborhood square, 4 – part of the service pavilion owned by a commercial company, 5 – part of the pavilion owned by the housing cooperative. The white line marks the building setback line designated by the district architectural office. Source: ukosne.um.warszawa.pl, graphic elaboration: K. Ilmurzyńska

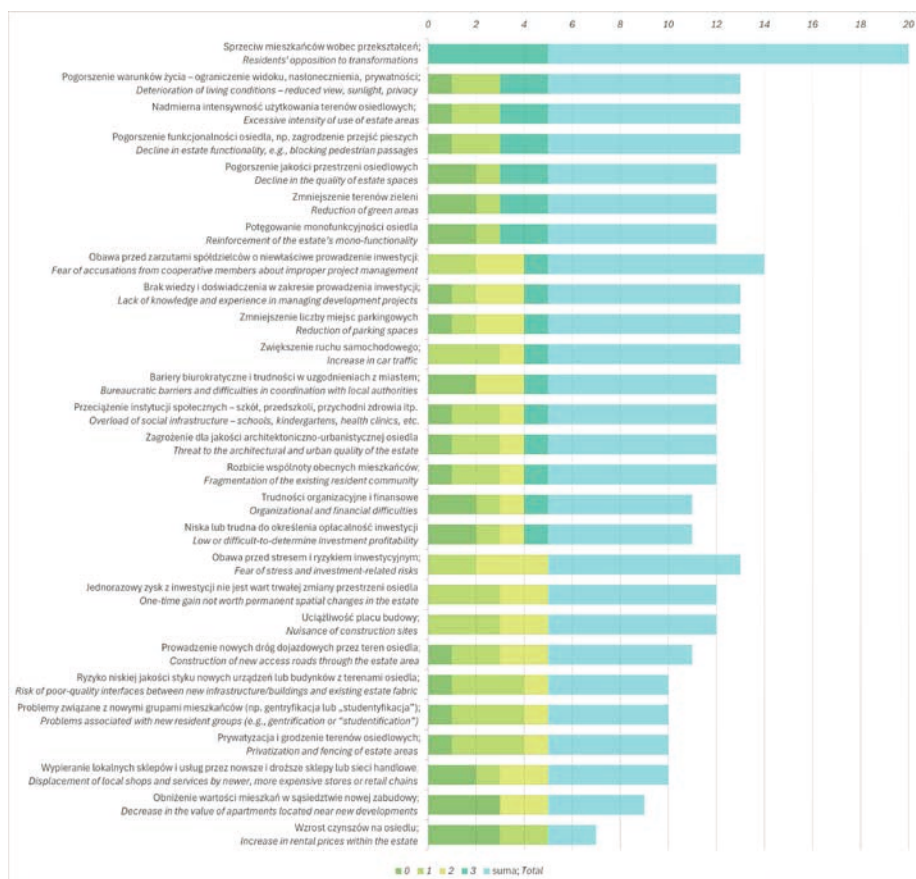
For a planned development at the site of the service pavilion by the estate square, the cooperative faces complications due to the co-ownership of the site by a commercial enterprise aiming to separate its share. The cooperative fears this could lead to the developer achieving objectives detrimental to cooperative and resident interests. A conceptual design for a residential building with ground-floor services, prepared by a respected architectural firm, exceeded initial expectations for flats and parking. However, the district architecture department set a 20 m building line from the circular street, aligning with neighbouring residential blocks but not the existing pavilion's line. This constraint significantly reduced the buildable area and brought the project closer to existing buildings, prompting the cooperative to suspend proceedings. A local plan for the site is now being prepared.

The cooperative struggles to engage members substantively, as most resist changes without considering the financial challenges of maintaining estate standards. General meetings attract only about 200 of 7,000 members, limiting representation. Resistance is also rooted in the cooperative's past failures to safeguard its and residents' interests in developer-led and cooperative-led projects.



II. 9. Wyniki ankiety dotyczącej przesłanek przemawiających za zabudową uzupełniającą. 3 – powód mogący zdecydować o inwestycji w nową zabudowę, nadbudowę lub rozbudowę; 2 – powód istotny, ale nie decydujący; 1 – mało istotny skutek uboczny; 0 – powód nie ma zastosowania, autor: K. Ilmurzyńska

III. 9. Survey results regarding factors supporting infill development: 3 – decisive reason for investing in new buildings, extensions or superstructures; 2 – important but not decisive factor; 1 – minor side effect; 0 – not applicable. Author: K. Ilmurzyńska



II. 10. Wyniki ankiety dotyczące przesłanek przeciwko zabudowie uzupełniającej. 3 – powód wykluczający inwestycję w nową zabudowę, nadbudowę lub rozbudowę; 2 – powód istotny, ale nie decydujący; 1 – mało istotny skutek uboczny; 0 – powód nie ma zastosowania, autor: K. Ilmurzyńska

III. 10. Survey results regarding factors opposing infill development: 3 – reason excluding investment in new buildings, extensions or superstructures; 2 – important but not decisive factor; 1 – minor side effect; 0 – not applicable. Author: K. Ilmurzyńska

zadecydować o inwestycji w nową zabudowę, respondenci jednogłośnie wskazali pozyskanie środków na remonty i modernizacje w zasobie spółdzielni oraz wymianę starych pawilonów usługowych. Niemal równie silne wskazanie uzyskała realizacja zysku z posiadanego terenu, a także motywacje związane z modernizacjami odpowiadającymi na współczesne wyzwania: montaż odnawialnych źródeł energii lub termomodernizacje, poprawa efektywności energetycznej całości osiedla, zwiększenie atrakcyjności wizerunku osiedla oraz poprawa stanu i standardu przestrzeni osiedlowych, w tym dostosowania dla różnych grup. Motywacjami ocenionymi jako najmniej istotne lub niemające zastosowania były: dodanie miejsc pracy, przyciągnięcie mieszkańców o wyższym statusie materialnym i zwiększenie liczby mieszkańców oraz wpływów ze składek członkowskich. Do pozytywnych motywacji dodano „wskazanie dobrych wzorów na przyszłość i perspektywa dla rewitalizacji zasobów”.

Wśród powodów przeciwnych nowej zabudowie wyraźnie dominuje sprzeciw mieszkańców wobec przekształceń. Oceny dotyczące pogorszenia jakości warunków życia na osiedlu były spolaryzowane – od uznania ich za czynnik wykluczający możliwość realizacji nowej zabudowy po brak zastosowania. Mogło to wynikać z różnych wyobrażeń respondentów dotyczących nowej zabudowy – w aspekcie hipotetycznych zagrożeń lub konkretnych inwestycji rozważanych przez spółdzielnię. Respondenci nie uznali za adekwatne czynników sugerujących procesy gentryfikacji i segregacji przestrzenno-społecznej. Jako dodatkowy czynnik wskazano „bariery prawne (prawo spółdzielcze, statut spółdzielni)”.

Szczegółowe zestawienie wyników ankiety zawierają ilustracje 9 i 10.

WNIOSKI Z BADAŃ

Potrzeby

Badanie potwierdziło, że w uwarunkowaniach miast i osiedli postsocialistycznych, nie występują dyskutowane obecnie w zachodnioeuropejskiej literaturze motywacje związane z segregacją społeczną i finansjalizacją. Wykazano jednak zbieżność kryteriów jakościowych oczekiwanych od nowej zabudowy w kontekście motywacji lokalnych. Choć zapisy planistyczne nie wskazują jednoznacznie na konieczność wznoszenia nowej zabudowy w modernistycznych osiedlach mieszkaniowych, analiza uwarunkowań projektu studium ujawnia zapotrzebowanie na miejsca pracy oraz nowe usługi w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej. Istnieje również potrzeba zapewnienia dostępnych finansowo mieszkań. Chociaż ani zapisy planów miejscowych, ani potrzeby artykułowane przez spółdzielnię i mieszkańców nie uwzględniają równoważenia struktury miejsc pracy względem miejsc zamieszkania, wprowadzenie tych funkcji poprzez zabudowę uzupełniającą mogłoby stanowić odpowiedź na wyzwania, przed którymi stoją zarówno miasto, jak i modernistyczne osiedla.

Zjawisko „studentyfikacji” generuje dodatkowe potrzeby. Dotyczą one nie tylko mieszkań, ale również przestrzeni kulturalnych, konsumpcyjnych i społecznych. Odpowiednia zabudowa mogłaby wyjść naprzeciw tym oczekiwaniom, uwzględniając potrzeby wielokulturowej grupy studentów i częściowo zmniejszając potrzeby transportowe.

Przedstawiciele spółdzielni mieszkaniowej wskazują na potrzebę nowej zabudowy przede wszystkim jako rozwiązanie problemów starzejących się pawilonów usługowych oraz jako źródło przychodów – zarówno krótkoterminowych z tytułu sprzedaży mieszkań, jak i długoterminowych dzięki wynajmowi lokali użytkowych.

Mieszkańcy osiedla w niewielkim stopniu wyrażają potrzeby związane z nową zabudową. Warto jednak zauważyć, że korzyści finansowe osiągnięte przez spółdzielnię działają także na rzecz mieszkańców. Wobec obecnej polityki finansowej i informacyjnej spółdzielni oraz nastawienia społecznego mieszkańcy nie są w pełni świadomi

THE SURVEY RESULTS

A survey of five SMB Jary staff revealed primary motivations for new developments, including raising funds for repairs and modernizations, replacing outdated service pavilions, improving energy efficiency, and enhancing the estate's image and standards. Lower-ranked motivations included creating jobs, attracting wealthier residents, and increasing membership fee income. Positive motivations also included setting good future models and adding value to cooperative resources.

The residents' opposition is the key obstacle to new development. Opinions on potential quality-of-life deterioration differ, reflecting varied perspectives on hypothetical versus specific projects. Factors like gentrification or spatial/social segregation were deemed irrelevant. Legal barriers, such as cooperative law and statutes, were cited as additional challenges. For detailed survey results, refer to Figures 3 and 4.

FINDINGS FROM THE RESEARCH

Needs

The study confirmed that in the context of post-socialist cities and housing estates, the motivations for social segregation and financialization, as discussed in Western European literature, are absent. However, the study highlights a convergence in the qualitative criteria expected of new developments in the context of local motivations.

Although planning records do not explicitly indicate a need for new development in Modernist housing estates, the analysis of the draft study reveals a demand for jobs and new services near existing residential areas. There is also a need for affordable housing. While neither local plans nor the needs expressed by cooperatives and residents address the balance between jobs and housing, introducing these functions through complementary development could help resolve challenges faced by the city and the Modernist estates.

The 'studentification' generates additional needs for housing and cultural, consumption, and social spaces. Appropriate development could address these needs, considering the requirements of a multicultural student population and partially alleviating transport demand.

Representatives of the housing association emphasize the need for new development primarily as a solution to the aging service pavilions and as a source of revenue – both short-term through flat sales and long-term via rental income from commercial premises.

Residents of the estate express minimal demand for new development. However, it is essential to note that the financial gains made by the cooperative also benefit the residents. Due to the current economic and communication policies of the cooperative and public attitudes, residents are not fully aware of the importance of these gains. Notably, savings in heating costs have offset residents' contributions to upgrades. For renovations of service pavilions, however, the profit from re-letting may not significantly outweigh the costs of the works. From a 10- to 20-year perspective, the needs of the city, cooperatives, and residents may align due to factors such as increased financial burdens in the form of fees and taxes (e.g., the introduction of a cadastral tax), restrictions on private car use, changes in the social and demographic profile of residents, or structural transformations at the local and national levels, including a reduction in car dependence and the development of a circular economy.

znaczenia takich zysków. Należy też zauważyć, że nakłady własne mieszkańców na dotychczasowe modernizacje rekompensowane były oszczędnościami w opłatach za ogrzewanie. W przypadku remontów pawilonów usługowych zysk z ich ponownego wynajmu może być mniej znaczący w stosunku do kosztów prac.

W perspektywie 10-20 lat potrzeby miasta, spółdzielni i mieszkańców mogą ulec zbliżeniu. Może się to stać za sprawą takich czynników jak wzrost obciążeń finansowych w formie opłat i podatków (np. wprowadzenie podatku katastralnego), zmniejszenie dostępności transportu indywidualnego, zmiany w profilu społecznym i demograficznym mieszkańców czy transformację strukturalne miasta na poziomie lokalnym i krajowym. Te ostatnie mogą obejmować m.in. zmniejszenie zależności od samochodu oraz rozwój gospodarki cyrkularnej.

Beneficjenci

Obecnie głównymi beneficjentami nowej zabudowy mieszkaniowej są deweloperzy i nabywcy mieszkań traktowanych często inwestycyjnie. Korzyści z tego procesu czerpią także instytucje finansowe oraz miasto, które zwiększa bazę podatkową. W przypadku zabudowy usługowej beneficjentami są głównie duże przedsiębiorstwa handlowe. Przy odpowiednim modelu inwestycji, potencjalnymi beneficjentami mogą stać się również spółdzielnie oraz mieszkańcy. Z perspektywy miasta intensyfikacja osiedli oferuje korzyści, takie jak zwiększenie zasobu mieszkaniowego, zróżnicowanie struktury funkcjonalnej i przeciwdziałanie problemom społecznym. Jednak cele miasta rzadko pokrywają się bezpośrednio z indywidualnymi interesami mieszkańców oraz spółdzielni.

Rola spółdzielni, dawniej skoncentrowanych na utrzymaniu zasobu mieszkaniowego, uległa komercjalizacji, co zwiększyło ich nacisk na efektywność ekonomiczną i włączenie w rynek nieruchomości. Inwestycje własne stanowią dla spółdzielni zarówno szansę na zysk, jak i wyzwanie, ponieważ wiążą się z ryzykiem konfliktów oraz koniecznością ponoszenia znacznych kosztów inwestycyjnych. Nowa zabudowa może być także środkiem prowadzącym do podniesienia atrakcyjności zasobu spółdzielni oraz podwyższenia statusu społecznego i materialnego osiedla. Wymaga to jednak nie tylko przemyślanego modelu inwestycyjnego, ale również wysokiej jakości przestrzennej i odpowiedniej funkcji wznoszonych budynków. Warto zauważyć, że najbardziej opłacalna dla spółdzielni w dłuższej perspektywie jest budowa lokali użytkowych w atrakcyjnych lokalizacjach, takich jak centra osiedlowe i dzielnicowe. Jednakże realizacja inwestycji mieszkaniowych w modelu deweloperskim generuje jednorazowe, znaczące zyski, co często przesądza o wyborze tego rozwiązania.

Mieszkańcy osiedli nie są głównymi beneficjentami intensyfikacji, z wyjątkiem grup nabywających nowe mieszkania lub korzystających z nowych usług. Zabudowa o wysokich walorach przestrzennych i funkcjonalnych może jednak poprawiać jakość życia w osiedlach. Bezpośrednia zbieżność interesów miasta, mieszkańców i spółdzielni występuje w przypadku projektów dostarczających usługi społeczne, miejsca pracy i mieszkania dostępne, jeśli pozwala to większej liczbie mieszkańców poprawić sytuację życiową bez opuszczania osiedla.

Różnice w sprawczości kluczowych aktorów w procesie wprowadzania nowej zabudowy są wyraźne. Deweloperzy, dla których zabudowa jest celem samym w sobie, mają największe możliwości działania motywowane dążeniem do zysku. Spółdzielnie, choć teoretycznie mogą odnosić długoterminowe korzyści z nowych inwestycji, często stoją przed wyzwaniami organizacyjnymi i finansowymi, które ograniczają ich zdolność do realizacji bardziej złożonych projektów. Z kolei miasto, dysponujące ograniczonym arsenalem narzędzi planistycznych i politycznych w obliczu zasad wolnego rynku i własności prywatnej, może jedynie częściowo wpływać na kierunki intensyfikacji zabudowy. W rezultacie zrównoważony rozwój osiedli zależy od skutecznego połączenia działań wszystkich tych podmiotów.

Beneficiaries

The primary beneficiaries of new housing developments are private developers and apartment buyers, often treated as project owners. Financial institutions and the city also benefit—the latter through an expanded tax base. In the case of commercial development, the primary beneficiaries are major retail chains. With an appropriate development model, cooperatives and residents can also become potential beneficiaries. From the city's perspective, increased housing estate density brings advantages such as an expanded housing stock, a more diverse functional mix, and the mitigation of social problems. However, municipal objectives rarely align directly with the individual interests of residents and cooperatives.

The role of cooperatives, once limited to housing maintenance, has become increasingly commercialized, with greater emphasis on economic efficiency and participation in the property market. Internal development presents both an opportunity for profit and a challenge, involving potential conflicts and significant financial burdens. New development can also enhance the attractiveness of a cooperative's housing stock and improve the social and material status of the estate. However, achieving this requires a well-designed development model, high spatial quality, and appropriate functions for the newly constructed buildings.

It is worth noting that the most profitable long-term strategy for cooperatives is the construction of commercial premises in key locations, such as estate or neighbourhood centres. Nevertheless, residential developments tend to generate large one-off profits, which often makes them a more appealing short-term solution. Residents of housing estates are not the primary beneficiaries of intensification, except for those acquiring new housing or utilizing new services. However, development with high spatial and functional quality can improve the overall quality of life in housing estates. A direct alignment of the interests of the city, residents, and cooperatives occurs in projects that provide social services, jobs, and accessible housing, as this allows more residents to improve their living conditions without leaving the housing estate.

The differences in the agency of the key actors involved in new development are evident. Developers, for whom development is an end in itself, have the most flexibility and are motivated by profit. Cooperatives, while theoretically able to benefit from new developments in the long term, often face organizational and financial challenges that limit their ability to carry out more complex projects. With limited planning and policy tools in the face of free-market principles and private ownership, the city can only partially influence the direction of housing intensification. As a result, the sustainable development of housing estates depends on an effective collaboration among all these actors.

Risks

Currently, infill development poses a threat to residents' quality of life. Primarily, they perceive it as a risk to the availability of parking spaces, regardless of the function of the new development. Additionally, residents see any intensification as a threat to green spaces, views from their windows, and an increase in nuisances. The threat to green spaces, which is significant not only for residents but also for the urban ecosystem, was one of the main motivations behind the current planning documents, which, for now, appear to be successfully preventing this threat. For the cooperative, new development of poor architectural and urban quality poses the risk of reducing the value of its stock

Zagrożenia

Obecnie zabudowa uzupełniająca jest zagrożeniem dla jakości warunków życia mieszkańców. Przede wszystkim postrzegają ją oni jako zagrożenie dla dostępności miejsc parkingowych, niezależnie od funkcji nowej zabudowy. Ponadto mieszkańcy postrzegają każdą intensyfikację jako zagrażającą utratą zieleni, widoku z okien i zwiększeniem uciążliwości. Zagrożenie dla terenów zielonych, istotne nie tylko dla samych mieszkańców, ale dla całości ekosystemu miejskiego, było jedną z głównych motywacji obowiązujących dokumentów planistycznych, które w tej chwili, jak się wydaje, skutecznie mu zapobiegają.

Nowa zabudowa o niskiej jakości architektoniczno-urbanistycznej oznacza dla spółdzielni ryzyko obniżenia wartości jej zasobu oraz atrakcyjności i statusu osiedla w mieście. W perspektywie spółdzielni, takie zagrożenie wystąpi w przypadku przejęcia starych pawilonów usługowych przez nowych, komercyjnych właścicieli. Z kolei dla planistów, wymiana niskich pawilonów na bardziej intensywne formy zabudowy zagraża tożsamości urbanistycznej osiedla.

Powstawanie nowej zabudowy wbrew sprzeciwom mieszkańców grozi utratą ich poparcia dla zarządu spółdzielni i władz lokalnych, a zagrożenie jej powstaniem stanowi element gry o władanie terenami między spółdzielniami a miastem. Z drugiej strony, brak działań inwestycyjnych w stosunku do obiektów usługowych może w konsekwencji doprowadzić do utracenia ich przez spółdzielnię, co nie tylko zagrazi powstaniem nowej, niekorzystnej przestrzennej zabudowy, ale również pozbawi je dochodów z najmu. Można się spodziewać, że w dłuższej perspektywie spółdzielnie będą musiały konkurować o mieszkańców z innymi zarządcami nieruchomości, podobnie jak miasto konkuruje o nich z gminami ościennymi. Z tego punktu widzenia, wynikająca z ochrony stanu istniejącego stagnacja jest zagrożeniem dla spółdzielni, lecz nowa zabudowa mieszkaniowa może być korzystna tylko wtedy, gdy powstanie na jej terenie, co obecnie jest utrudnione przez zapisy dokumentów planistycznych.

Wartości architektoniczne i urbanistyczne

Wartości architektoniczne i urbanistyczne mogą odegrać istotną rolę w godzeniu celów politycznych, ekonomicznych i społecznych w przestrzeni osiedli, pomimo że z punktu widzenia miasta i inwestorów, głównymi determinantami są aspekty formalnoprawne, własnościowe, organizacyjne i finansowe inwestycji. Jednak cechy architektoniczno-urbanistyczne wpływają na wpisanie się nowej zabudowy w kontekst społeczny i przestrzenny osiedla, co decyduje o realizacji pozytywnych efektów przypisywanych zabudowie uzupełniającej. Kluczowym elementem jest dostosowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej budynku do istniejącej sieci powiązań pieszych i kołowych, ukształtowania terenu oraz systemu przyrodniczego. Obejmuje to relacje wysokościowe, organizację wejść i dojazdów, a także uwzględnienie zarówno pierwotnego projektu osiedla, jak i aktualnego sposobu użytkowania przestrzeni. Nowa zabudowa powinna stanowić krytyczną rekonstrukcję rzeczywistości, uwzględniając spójną wizję rozwoju całego zespołu. Dlatego ważnym punktem odniesienia dla rozwiązań architektonicznych jest kształtowanie miejsc. Dotyczy to szczególnie zabudowy zastępującej pawilony usługowe, które odgrywają istotną rolę w strukturze funkcjonalno-przestrzennej osiedla. Kształt zabudowy zastępującej pawilony warunkuje zachowanie znaczenia placików osiedlowych oraz redefinicję roli i statusu ulic kołowych. Stwarza to unikalną okazję do twórczej rekonstrukcji miejskości w przestrzeni osiedlowej. Dostosowanie architektury do sąsiednich budynków pod względem wymogów naświetlenia i nasłonecznienia powinno być bezwzględnie przestrzegane. Należy przy tym zauważyć, że w przypadku osiedla Ursynów Północny, które cechuje różnorodność wysokościowa i bryłowa, interpolacja wysokości i linii nowej zabudowy na podstawie bezpośrednio sąsiadujących budynków nie gwarantuje zgodności z oryginalnym charakterem osiedla.

Istotne jest również kontynuowanie sposobu użytkowania terenów

and the attractiveness and status of the estate within the city. From the cooperative's perspective, such a risk would arise if new commercial owners took over the old service pavilions. For planners, replacing low-rise pavilions with more intensive forms of development threatens the urban identity of the estate.

The emergence of new development against residents' objections risks eroding their support for cooperative management and local authorities. The threat of such projects is part of the ongoing land ownership struggle between cooperatives and the city. On the other hand, a lack of reinvestment in service facilities may result in cooperatives losing control over them, potentially leading to developments with unfavourable spatial characteristics and a loss of rental income. It is likely that, in the long term, cooperatives will need to compete with other property managers for residents, just as the city competes with neighbouring municipalities. From this perspective, stagnation resulting from the protection of the existing state is a threat to the cooperatives. However, new housing development can be beneficial if built in the cooperative area, although the provisions of planning documents currently hinder this.

Architectural and Urban Values

Architectural and urban design values can play a crucial role in reconciling political, economic, and social objectives within housing estate spaces, even though, from the city's and developer's perspectives, the main determinants are the formal, legal, ownership, organizational, and financial aspects. However, architectural and urban design features influence how well new developments fit into the social and spatial context of the housing estate, which is key to realizing the positive effects of complementary development.

A critical factor is adapting new buildings' functional and spatial structure to the existing network of pedestrian and vehicular links, landforms, and natural systems. This includes height relationships, entrance organization, and the balance between the original estate design and current space usage. The new development should represent a thoughtful reconstruction of the existing reality, grounded in a coherent vision for the development of the entire ensemble. Therefore, an essential reference for architectural solutions is place-making, particularly relevant for developments replacing service pavilions, which play a significant role in the functional and spatial structure of the estate. The design of the replacement developments will influence the preservation of estate squares and the redefinition of the role and status of vehicular streets, providing a unique opportunity for creatively reconstructing urbanity in the housing estate space.

The architecture must strictly adhere to lighting and sunlight requirements for neighbouring buildings. It is worth noting that, in the case of the Ursynów Północny estate, characterized by varying building heights and massing, simply interpolating the heights and lines of new development based on the immediately neighbouring buildings does not guarantee compliance with the original character of the estate.

It is also vital to maintain accessibility in land use, particularly for ground-floor services and the common areas surrounding the new buildings. However, this does not imply abandoning the separation of private gardens next to ground-floor flats. These gardens do not necessarily lead to segregation, as seen in some Western European housing estates, but rather represent a natural element of the landscape of Ursynów Północny and many other estates. The physical characteristics of the

z uwzględnieniem ich dostępności. Dotyczy to zarówno usługowych parterów, jak i terenów wspólnych wokół nowych budynków. Nie oznacza to jednak rezygnacji z wydzielania prywatnych ogródków przy mieszkaniach na parterze. Nie muszą one oznaczać segregacji, jak ma to miejsce w niektórych osiedlach zachodnioeuropejskich, ponieważ są naturalnym elementem krajobrazu Ursynowa Północnego i wielu innych osiedli. Dla zachowania zgodności z istniejącym krajobrazem istotne są fizyczne cechy ogrodzeń przedogródków, takie jak wysokość, różnicowanie i powiązanie z zielenią.

Kolejnym aspektem jest jakościowe powiązanie nowych inwestycji z terenami przyległymi, obejmujące dbałość o przestrzeń ciągów pieszych czy ukształtowanie terenu zgodne z pierwotnym zagospodarowaniem np. przez rozwiązanie różnic wysokości terenu za pomocą łagodnych skarp pokrytych roślinnością. Wprowadzenie rozwiązań opartych na naturze (Nature-based solutions) oraz maksymalne zachowanie zieleni wysokiej, również powinno być priorytetem. Choć obecne budynki mieszkalne Ursynowa nie mają takiego charakteru, warto przypomnieć, że pierwotnie ściany bloków pokrywały pnącza, które zniknęły po termomodernizacji. Integracja roślinności z architekturą powinna stać się wyznacznikiem współczesnego podejścia do osiedli.

PODSUMOWANIE

Realizacja postulatów sformułowanych we wnioskach, wiąże się z większą złożonością budowlaną i organizacyjną oraz potencjalnym obniżeniem intensywności zabudowy w stosunku do maksymalnych możliwości. Może również wymagać rewizji postanowień planów miejscowych lub zmian podziałów własnościowych. Dlatego najbardziej odpowiednim modelem inwestycji, uwzględniającym jakość architektury oraz potrzeby lokalnych uczestników procesu, wydaje się inwestycja mieszkaniowo-usługowa zastępująca stare pawilony, prowadzona przez spółdzielnię, wspomagana komercyjną sprzedażą mieszkań lub zewnętrznym dofinansowaniem. Taki model zapewniłby wpływ mieszkańców na kształt nowej zabudowy oraz możliwość zachowania przez spółdzielnię lokali użytkowych na wynajem. Dodatkowo zastosowanie rozwiązań zwiększających efektywność energetyczną umożliwiłoby uzyskanie dofinansowań zewnętrznych, zaś włączenie programu mieszkań dostępnych i usług społecznych stworzyłoby podstawę dla wsparcia inwestycji przez miasto lub instytucje państwowe. Należy przy tym zaznaczyć, że warunkiem zrealizowania pozytywnych wartości nowej zabudowy, byłoby ich wyartykułowanie i egzekwowanie przez spółdzielnię przez cały okres trwania procesu inwestycyjnego.

Zrównoważony rozwój modernistycznych osiedli wymaga uwzględnienia zarówno potrzeb mieszkańców, jak i interesów spółdzielni i miasta. Osiągnięcie tego celu jest możliwe jedynie poprzez harmonijne połączenie aspektów ekonomicznych, społecznych i przestrzennych. Wysoka jakość architektoniczna i urbanistyczna nowej zabudowy, wsparta transparentnym procesem planistycznym oraz współpracą kluczowych interesariuszy, może stać się narzędziem nie tylko podnoszącym standard życia mieszkańców, ale także przekształcającym osiedla w modelowe przykłady współczesnej urbanistyki.

REFERENCES

- [1] Andersen, H.T., Dimitrova, E. i Schmeidler, K., 2013. Urban Knowledge and Large Housing Estates in Europe. W: Production and Use of Urban Knowledge. [online] Springer, Dordrecht, s. 103–132. Dostępne na: <https://link.springer.com/1000096ib009b.eczyt.bg.pw.edu.pl/chapter/10.1007/978-90-481-8936-6_6> [dostęp 17.07.2024].
- [2] Baeten, G., Westin, S., Pull, E. i Molina, I., 2017. Pressure and violence: Housing renovation and displacement in Sweden. *Environment and planning A*, 49(3), s. 631–651.
- [3] Bauer, A. i Duschinger, S., 2024. Exploring 'good practice' densification projects: the impact of green space and density on local acceptance. *European Planning Studies*, s. 1–21.
- [4] Bican, N.B., 2020. A New Methodology For Analysis Of Spatial Interventions Towards Sustainability In Social Housing Regeneration – The Case Of Gyldenrisparken In Copenhagen. *METU Journal of the Faculty of Architecture*. [online] Dostępne na: <<https://jfa.arch.metu.edu.tr/uploads/docs/sayilar/sayi-37-2/metufja2020202.pdf>> [dostęp 9.04.2024].

front garden fences, such as height, differentiation, and integration with greenery, are essential for compatibility with the existing landscape.

Another aspect is the qualitative connection of new developments to adjacent areas, including attention to the design of footpaths and landscaping following the original development, such as addressing height differences with gentle slopes covered with vegetation. Nature-based solutions and the maximum preservation of mature greenery should also be the priority. Although the current residential buildings in Ursynów do not have this characteristic, it is worth recalling that initially, the walls of the apartment blocks were covered with climbing plants, which disappeared after thermal modernization. Integrating vegetation with architecture should become a guiding principle for contemporary housing estates.

CONCLUSIONS

Implementing the above requirements entails increased construction and organizational complexity. It may lead to a reduction in building density relative to the maximum buildable potential and could necessitate amendments to local spatial plans or adjustments in land parcel divisions.

In this context, the most appropriate urban development model, balancing architectural quality with the interests of local stakeholders, appears to be a residential-commercial infill project replacing obsolete pavilion structures. Ideally, it would be initiated by a housing cooperative and partially financed through flat sales or external funding.

This approach would ensure resident participation in shaping the architectural and spatial qualities of the new development while enabling the cooperative to retain commercial units as long-term rental assets. Incorporating energy-efficient technologies could open access to public environmental grants, and embedding inclusive housing and social infrastructure could provide grounds for institutional support from municipal or national programmes.

Crucially, the success of such a transformation depends on the cooperative's ability to define and uphold architectural and social values throughout the entire design and implementation process.

The sustainable renewal of Modernist housing estates requires a careful integration of resident needs, cooperative goals, and city policy. This can only be achieved through a well-balanced spatial, social, and economic framework. Architecturally and urbanistically robust infill developments, supported by transparent planning procedures and collaboration between key actors, have the potential to turn these areas into exemplary models of contemporary urban regeneration while significantly enhancing residents' quality of life.

- [5] Bonneville, M., 2005. The ambiguity of urban renewal in France: Between continuity and rupture. *Journal of Housing and the Built Environment*, 20(3), s. 229–242.
- [6] Budzyński, M. i Ilmurzyńska, K., 2019. Rozważania o przestrzeniach publicznych. *Builder*, 266(9), s. 8–11.
- [7] Chmielewski, J.M. i Mirecka, M., 2007. Modernizacja osiedli mieszkaniowych. Warszawa: Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej.
- [8] Cysek-Pawlak, M.M., 2020. Zróżnicowana zabudowa mieszkaniowa jako zasada nowego urbanizmu w procesie odnowy zdegradowanych osiedli. *Środowisko Mieszkaniowe – Housing Environment*, (31), s. 55–81.
- [9] Denis, M., 2011. Inwestycje na osiedlach mieszkaniowych Warszawy w okresie transformacji ustrojowej w świetle zrównoważonego rozwoju Investments in Housing Estates of Warsaw during the Transformation in the Light of Sustainable Development. *Studia KPZK*; 2011; No 142. [online] Dostępne na: <<https://journals.pan.pl/dlibra/publication/111448/edition/96720>> [dostęp 13.09.2024].

- [10] Galuszka, J., 2020. Beyond the decay? Positive patterns in the development of a large housing estate: the case of Olechów-Janów district in Łódź, Poland. *Urban Research & Practice*, 15, s. 1–25.
- [11] Gorczyca, K., Kocaj, A. i Fiedzi, L., 2020. Large housing estates in Poland—a missing link in urban regeneration? *European Planning Studies*, 28(10), s. 2020–2039.
- [12] Górczyńska, M., 2012. Specificity of gated neighbourhoods in the Bielany district (Warsaw). *Articulo – Journal of Urban Research*, [online] (8). Dostępne na: <<http://journals-1openedition-1org-1000098ju000f.eczyt.bg.pw.edu.pl/articulo/2022/>> [dostęp 19.12.2024].
- [13] Górczyńska, M., 2014. Zmiany różnicowań społecznych i przestrzennych w wybranych dzielnicach Warszawy i aglomeracji paryskiej: dynamika i aktorzy. *Prace Geograficzne – Geographical Studies / Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania im. Stanisława Leszczyńskiego*. Warszawa: Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania im. Stanisława Leszczyńskiego.
- [14] Grundström, K. i Lelevrier, C., 2023. Imposing 'Enclosed Communities'? Urban Gating of Large Housing Estates in Sweden and France. *Land (Basel)*, 12(8), s. 1535.
- [15] Gyrkovich, M., Sotoca, A., Szarata, A., Szczerek, E., Matusik, A., Poklewski-Kozieł, D. i Suchoń, F., 2021. Osiedla mieszkaniowe z drugiej połowy XX wieku jako struktury dziedzictwa urbanistycznego – przykład zespołu osiedli mistrzejowickich w Krakowie. *Wiadomości Konserwatorskie*, [online] (65). Dostępne na: <<https://cris.pk.edu.pl/info/article/CUT2c448da7475d43b385f277988549a414/>> [dostęp 19.12.2024].
- [16] Hauge, Å.L., Magnus, E., Denizou, K. i Øyen, C.F., 2012. The Meaning of Rehabilitation of Multi-Storey Housing for the Residents. *Housing, Theory and Society*, 29(4), s. 358–381.
- [17] Hirt, S. i Stanilov, K., 2007. The perils of post-socialist transformation: Residential development in Sofia. W: *The Post-Socialist City*. [online] Springer, Dordrecht, s. 215–244. Dostępne na: <https://link-1springer-1com-1000096wt004c.eczyt.bg.pw.edu.pl/chapter/10.1007/978-1-4020-6053-3_11> [dostęp 7.08.2024].
- [18] Jansson, M. i Schneider, J., 2023. The Welfare Landscape and Densification—Residents' Relations to Local Outdoor Environments Affected by Infill Development. *Land (Basel)*, 12(11), s. 2021.
- [19] Klimowicz, J. i Orchowśka, A., 2024. Sadyba and Stegny housing estates – the natural aspect in the regeneration of the residential environment. *Środowisko Mieszkaniowe/Housing Environment*, 46(1), s. 58–70.
- [20] Kozłowski, S., 2005. Pozytywne przykłady modernizacji osiedli mieszkaniowych. W: *Współczesne procesy urbanizacji i ich skutki: XVIII Konferencja Wiedzy o Mieście*. Łódź: Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, s. 341–350.
- [21] Kristiánová, K., 2016. Post-Socialist Transformations of Green Open Spaces in Large Scale Socialist Housing Estates in Slovakia. *Procedia engineering*, 161, s. 1863–1867.
- [22] Liljus, J. i Hirvonen, J., 2023. The changing position of housing estate neighbourhoods in the Helsinki metropolitan area. *Journal of Housing and the Built Environment*, 38(1), s. 121–140.
- [23] Mazzoli, C., Papadaki, D. i Ferrante, A., 2023. A Parametric Approach for Optimizing Design Solutions in Urban Regeneration and Reshaping: An Application to a District Block in Bologna, Italy. *Buildings (Basel)*, 13(12), s. 3123.
- [24] McFarlane, C., 2020. De/re-densification: A relational geography of urban density. *City*, 24(1–2), s. 314–324.
- [25] Muliolytė, J., 2013. Rediscovering large scale housing estates in post socialist cities. *JOURNAL OF ARCHITECTURE AND URBANISM*, 37(1), s. 51–58.
- [26] Orchowśka, A. i Klimowicz, J., 2023. Gocław Estate – A natural aspect in the residential environment. *Środowisko Mieszkaniowe/Housing Environment*, 43(2), s. 66–77.
- [27] Ouředníček, M., Špačková, P. i Pospíšilová, L., 2018. Long-term Development and Current Socio-Spatial Differentiation of Housing Estates in Prague, Czechia. W: D.B. Hess, T. Tamaru i M. Van Ham, red., *Housing Estates in Europe, The Urban Book Series*. [online] Cham: Springer International Publishing, s. 339–359. Dostępne na: <http://link.springer.com/10.1007/978-3-319-92813-5_15> [dostęp 3.04.2024].
- [28] Parker, P. i Madureira, A.M., 2016. Housing context and legitimacy in the transformation of a stigmatized estate: the case of Rosengård. *Journal of Housing and the Built Environment*, 31(4), s. 589–604.
- [29] Pennanen, K., Tiilikainen, A. i Viitanen, K., 2013. Exploring Ways to Successful Resident-Driven Infill Development: Lessons Learned from Two Cases in Helsinki Area. s. 180–190.
- [30] Priemus, H., 2006. Regeneration of Dutch post-war urban districts: the role of housing associations. *Journal of Housing and the Built Environment*, 21(4), s. 365–375.
- [31] Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy. [online] Dostępne na: <<https://architektura.um.warszawa.pl/-/dokument-projektu-studium-materialy1>> [dostęp 16.09.2024].
- [32] Puustinen, T., Pennanen, K., Falkenbach, H., Arvola, A. i Viitanen, K., 2017. Financing major repairs in apartment buildings through infill development: Exploring views and benefit requirements of the owner-occupiers. *Property Management*, 35(5), s. 508–527.
- [33] Puustinen, T., Pennanen, K., Falkenbach, H. i Viitanen, K., 2018. The distribution of perceived advantages and disadvantages of infill development among owners of a commonhold and its' implications. *Land Use Policy*, 75, s. 303–313.
- [34] Puustinen, T.L.M. i Viitanen, K.J., 2015. Infill Development on Collectively Owned Residential Properties: Understanding the Decision-making Process – Case Studies in Helsinki. *Housing, Theory and Society*, 32(4), s. 472–498.
- [35] Rosol, M., 2015. Social mixing through densification? The struggle over the Little Mountain public housing complex in Vancouver. *Erde*, 146(2–3), s. 151–164.
- [36] Short, M. i Livingstone, N., 2020. Planning for densification and housing in London: Urban design and real estate agendas in practice. W: *Critical Dialogues of Urban Governance, Development and Activism*. [online] University College London. Dostępne na: <muse.jhu.edu/book/81853>.
- [37] Sobczak, M., 2023. Spółdzielnie mieszkaniowe na rynku nieruchomości w Polsce w XXI w. Bariery i szanse rozwoju. *Studia BAS*, (4), s. 149–161.
- [38] Šuška, P. i Stasíková, L., 2013. Transformation of the built environment in Petržalka pre-fabricated housing estate. *Hungarian geographical bulletin*, 62(1), s. 83–89.
- [39] Szafrńska, E., 2015. Transformations of large housing estates in Central and Eastern Europe after the collapse of communism. *Geographia Polonica*, 88(4), s. 621–648.
- [40] Szafrńska, E., 2016. Wielkie osiedla mieszkaniowe w mieście postsocjalistycznym. Geneza, rozwój, przemiany, percepcja. [online] Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego. Dostępne na: <<http://hdl.handle.net/11089/39624>> [dostęp 11.06.2022].
- [41] Szczerek, E., 2021. The Problem of Densification of Large-Panel Housing Estates upon the Example of Cracow. *Land (Basel)*, 10(12), s. 1359.
- [42] Temelova, J., Novak, J., Ouředníček, M. i Špačková, P., 2011. Housing Estates in the Czech Republic after Socialism: Various Trajectories and Inner Differentiation. *Urban Studies*, 48, s. 1811–1834.
- [43] Tepavcevic, A., 2019. The future of modernist housing estates: the „Replace vs Refurbish” dilemma in the context of future urban densification. *J. Phys.: Conf. Ser.*, 1343(1), s. 12187.
- [44] Tosics, I., 2004. European urban development: Sustainability and the role of housing. *Journal of Housing and the Built Environment*, 19(1), s. 67–90.
- [45] Treija, S., Bratuškins, U. i Koroļova, A., 2018. Urban Densification of Large Housing Estates in the Context of Privatisation of Public Open Space: the Case of Imanta, Riga. *Architecture and Urban Planning*, 14(1), s. 105–110.
- [46] Uchwała nr LXIX/1902/2018 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 14 czerwca 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części osiedla Stokłosy – część B.
- [47] Uchwała nr XC/2961/2023 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z 16 listopada 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego po północnej stronie ulicy Ciszewskiego.
- [48] Uchwała nr XLVII/1457/2021 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 15 kwietnia 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Wokalej.
- [49] Uchwała nr XV/346/2019 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 4 lipca 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części osiedla Stokłosy – część A.
- [50] Uchwała nr XXIX/624/2011 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 15 grudnia 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części obszaru Ursynowa Północnego.
- [51] Vasilevska, L., Milanovic, D., Nikolic, M., Vranic, P. i Milojkovic, A., 2015. "Garage capitalism" as a form and process of post-socialist urban changes: Its pace, intensity and structural characteristics. A case study of Nis, Serbia. *Habitat International*, 48, s. 149–158.
- [52] Vasilevska, L., Zivkovic, J., Vasilevska, M. i Lalovic, K., 2020. Revealing the relationship between city size and spatial transformation of large housing estates in post-socialist Serbia. *Journal of Housing and the Built Environment*, 35(4), s. 1099–1121.
- [53] Virtanen, J.-P., Puustinen, T., Pennanen, K., Vaaja, M., Kurlaka, M., Viitanen, K., Hyyppä, H. i Rönnholm, P., 2015. Customized Visualizations of Urban Infill Development Scenarios for Local Stakeholders. *Journal of Building Construction and Planning Research*, 3(2), s. 68–81.
- [54] Warchalska-Troll, A., 2013. Progress of rehabilitation of large housing estates in Katowice (Poland). *Hungarian Geographical Bulletin*, 62(1), s. 102–112.
- [55] Węclawowicz, G., 2007. *Geografia społeczna miast: uwarunkowania społeczno-przestrzenne*. Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN.
- [56] Węclawowicz, G. i Guszcza, A. red., 2005. Large housing estates in Warsaw, Poland: opinions of residents on recent developments. *RESTATE*. Utrecht: Utrecht University.
- [57] Węclawowicz, G., Kozłowski, S. i Bajek, R., 2003. Large housing estates in Poland: overview of developments and problems in Warsaw. *RESTATE report*. Utrecht: Faculty of Geosciences, Utrecht Univ.
- [58] Zalar, A. i Pries, J., 2022. Unmapping green space. *City*, 26(1), s. 51–73.
- [59] Zwierzchowska, I., Haase, D. i Dushkova, D., 2021. Discovering the environmental potential of multi-family residential areas for nature-based solutions. A Central European cities perspective. *Landscape and Urban Planning*, 206, s. 103975.
- [60] Żychowska, M.J., 2020. Protection of post-war housing estates. [online] REHA-BEND. s. 382–389. Dostępne na: <<https://www.scopus.com/inward/record.uri?eid=2-s2.0-85100391976&partnerID=40&md5=a79162d44cbdd209eb49e86d73129ad>>.

ŹRÓDŁA INTERNETOWE:

- [1] Główny Urząd Statystyczny, 2016. *Narodowy Spis Powszechny 2011*. <https://stat.gov.pl/spisy-powszechnie/nsp-2011/nsp-2011-wyniki/> [dostęp: 29.12.2023].
- [2] Grands projets. Ville des Ulis. <https://www.lesulis.fr/86/vivre/grands-projets.htm> [dostęp: 2.12.2024].

- [3] SMB JARY. <https://www.smbjary.waw.pl/o-nas/> [dostęp: 19.12.2024].