

Dokąd zmierzamy? Problemy rozwoju zespołów mieszkaniowych XXI w. na przykładzie wybranych osiedli krakowskich

Where Do We Go from Here?

The Problems of the Development of Twenty-First Century Residential Complexes Exemplified by Selected Estates in Krakow

Streszczenie

Poniższym artykułem próbuję włączyć się do debaty o kierunku rozwoju osiedli mieszkaniowych jutra. Staralem się uwidocznić sytuację, w której świadomie, w pogoni za zyskiem, projektanci i deweloperzy, odchodzą od właściwych wzorców. Pokazuję, że nawet w dużo cięższych czasach, możliwe było pozostanie wiernym humanistycznym ideom kształtowania środowiska mieszkaniowego, w taki sposób, aby realizowało potrzeby mieszkańców. Posługuję się tu przykładami osiedli krakowskich, które, jak w soczewce, pokazują wszelkie patologie projektowe występujące w naszym kraju. Porównując osiedla XXI wieku z tymi z połowy XX stulecia, łatwo można zauważyć, że nowe nie zawsze znaczy lepsze.

Abstract

The author of this article would like to join the debate on the direction for the development of tomorrow's housing estates. He tries to show situations where designers and developers abandon proper models in their quest for profits. He proves that even in much harder times it was possible to remain faithful to the humane ideas of shaping a housing environment so that it would satisfy the residents' needs. He uses examples of estates located in Krakow which reveal all the pathologies relating to design encountered in our country. Comparing 21st century estates with those built in the mid-20th century, we can clearly see that *new* does not always mean *better*.

Słowa kluczowe: rozwój, krakowskie osiedla mieszkaniowe, miasto ogród, projektowanie zespołów mieszkaniowych

Key words: development, Krakow's housing estates, garden city, design of residential complexes

Okres kryzysu w budownictwie nie zawsze powoduje tylko negatywne skutki. Często daje też czas na to, by odpowiedzieć sobie na liczne pytania. Pytanie o kierunek, w którym zdążamy w budownictwie mieszkaniowym, jest chyba najistotniejszym z nich. W przypadku zwolnienia tempa powstawania nowych inwestycji, jesteśmy w stanie dostrzec popełnione w ostatnich latach błędy oraz te elementy, które dobrze rokują na przyszłość. Możemy też ustrzec się powtarzania niewłaściwych kroków, które zostały zrobione w kreowaniu środowiska mieszkaniowego. Co jednak, gdy okazuje się, że w większości aspektów kreowania tego środowiska wykonaliśmy krok w tył. Gdy większą wagę niż do jakości budynku i jego otoczenia, inwestorzy i architekci

A crisis in the building trade does not bring negative results only. It often gives some time to answer a number of questions. The direction we take in housing is probably the crucial matter. In the case of slowing down the pace of implementing new investments, we are capable of noticing the mistakes made in previous years as well as the elements which hold promise for the future. We can also avoid repeating wrong steps taken while creating a housing environment. What happens, however, when it turns out that we took a step back in most aspects of forming this environment? When the investors and the architects attach more importance to the maximum use of every

przykładają do wyciskania, do granic możliwości, kolejnych metrów użytkowych mieszkań. Gdy dawne tereny zielone i rekreacyjne znikają pod morzem betonu. Gdy zmierzamy w stronę struktur mieszkalnych mających służyć jedynie jako sypialnie, nie zaś miejsce zamieszkania. Trudno w nowo projektowanych osiedlach dostrzec idee miast ogrodów, które, zdawać by się mogło, zawładnęły urbanistami i architektami XX wieku. W zamian proponowane są skupiska ludzkie, niezapewniające odpowiedniego komfortu życia. W chwili obecnej, w Krakowie, patrząc na nowo powstałe osiedla, musimy powiedzieć otwarcie, że w wielu aspektach, zaczęliśmy zmierzać w kierunku przeciwnym od zamierzonego. Porównanie nowych osiedli mieszkaniowych z ich starszymi odpowiednikami, w ogólnym rozrachunku, często wypadnie na korzyść tych drugich.

Nowe osiedla Ruczaj¹ czy też Kuźnica Kołatajowska² oferują mieszkańcom niewiele więcej poza miejscem do spania, bo np. o miejsce parkingowe może być już ciężko³. Trzeba przy tym pamiętać, że samochód jest często jedynym środkiem transportu umożliwiającym dogodny dojazd do miasta. Sieć komunikacji miejskiej na tych obszarach rozbudowywana jest wyjątkowo ospale. Pozytywnym wyjątkiem jest pętla autobusowo-tramwajowa Czerwone Maki, gdzie autobusy wraz z nową linią tramwajową obsługują osiedle Ruczaj. Jedynym miejscem rekreacji proponowanym przez developerów jest kawałek wybrukowanej drogi. Place zabaw nierzadko zepchnięte są na miejsca, na których nie było możliwe wzniesienie kolejnego bloku. Parków, czy też zespołów boisk sportowych w ogóle się nie przewiduje. Mało który deweloper pozwala sobie na taką rozrzutność terenu, miasto natomiast wydaje się być tym tematem niezainteresowane. Służba zdrowia często ulokowana jest w innych, „starych” osiedlach, do których trzeba się dostać, zapewne także, korzystając z samochodu. Dostęp do placówek edukacyjnych też wymaga pełnego zaangażowania rodziców, bo jak wysłać samo dziecko do szkoły lub przedszkola oddalonego o parę kilometrów. W porównaniu z latami 70. XX wieku, średnia odległość do szkoły podstawowej w mieście zwiększyła się z 500 m do ponad 1 km [1]. Obserwujemy ogólny brak przestrzeni publicznych, mogących integrować mieszkańców, czy też stanowić naturalne centra kulturowo-handlowe. Wszystko to zostaje opakowane w wysokie ogrodzenie strzeżone przez firmę ochroniarską, w końcu tak najłatwiej stworzyć namiastkę luksusu, którym developerzy mają obecnie tysiące Polaków. Osobną sprawą jest fakt, że trafiają na wyjątkowo podatny grunt.

Po przeciwnej stronie tego obrazu, widzimy osiedla, które pomimo upływu lat, dalej oferują dość komfortowe warunki mieszkaniowe. Są to zespoły mieszkaniowe projektowane w okresie komunizmu, przy ograniczonych środkach finansowych. Dobrym przykładem mogą tu być nowohuckie osiedla, takie jak osiedle Kolorowe⁴ czy też osiedle Na Wzgórzach⁵. Osiedla zaprojektowane w latach 60. XX wieku przy wymienionych w pierwszej części artykułu jawią się jak futurystyczna wizja przyszłości. Bloki utopione w zieleni. Liczne place zabaw, boiska sportowe czy baseny umiejscowione w sporych rozmiarów parkach. Dostęp do przedszkoli, szkół podstawowych, gimnazjów czy liceów na wyciągnięcie ręki. Gęsta sieć sprawnie funkcjonującej komunikacji publicznej, pozwalająca na rezygnację z samochodu. Bliiskość sklepów i punktów usługowych, często skupionych wokół

square metre in flats than to the quality of a building with its surroundings? When former green and recreational areas disappear in the sea of concrete? When we move towards housing structures which are expected to serve as dormitory suburbs instead of places of residence? It is difficult to perceive the ideas of garden cities – which seemed to take possession of urban planners and architects in the twentieth century – in newly designed estates. Human settlements, which do not guarantee the proper comfort of life, are suggested instead. In today's Krakow, looking at the newly implemented estates, we must say openly that we are moving in the opposite direction in many aspects. A general comparison of new housing estates with their older equivalents frequently proves to the advantage of earlier layouts.

The new estates of Ruczaj¹ and Kuźnica Kołatajowska² do not offer much more than accommodation – a parking space would be rather hard to find here³. We must remember that the car is often the only means of transport making it possible to reach the city centre conveniently. The municipal transport network is extended in an unusually slow manner in these areas. A positive exception is the Czerwone Maki terminal where buses and a new tram-line service the Ruczaj estate. The only recreational area proposed by the developers is a stretch of a paved road. The playgrounds are often located in places where it was impossible to raise another block of flats. Parks or sports pitches are not planned at all. Few developers can afford to build them, whereas the city seems to be disinterested in this theme. Health service is frequently located within other, “old” estates where one has to go by car. Access to educational facilities also requires parents' full involvement because their children cannot cover several kilometres to school or kindergarten on their own. In comparison to the 1970s, the average distance to primary school in the city increased from 500 metres to more than one kilometre [1]. We can observe a general lack of public spaces that could integrate the inhabitants or make natural centres of culture and trade. Everything is surrounded with a high fence and protected by a security agency which is the easiest way of creating a poor substitute for luxury – the developers' decoy meant for thousand of Polish clients. The fact that they find extremely favourable conditions is another problem.

Looking from the opposite side, we can see some estates which – in spite of the passage of time – still offer quite comfortable dwelling conditions. These are residential complexes designed with limited financial means under communism. Such estates as Kolorowe⁴ or Na Wzgórzach⁵ in the district of Nowa Huta make good examples here. In comparison with the complexes mentioned in the first part of this paper, estates designed in the 1960s seem a futuristic vision of the future. Blocks of flats enveloped in greenery. Numerous playgrounds, sports pitches or swimming pools located on the grounds of extensive parks. Easy access to kindergartens as well as primary, middle and secondary schools. A dense network of efficient public trans-

przestrzeni publicznych. Wszystko to otwarte i dostępne dla wszystkich mieszkańców. Pomimo to, osiedla te nie są reklamowane jako luksusowe, wręcz przeciwnie, w świadomości mieszkańców funkcjonują jako miejsca gorsze od „luksusowych”, bo strzeżonych osiedli mieszkaniowych.

Dokąd doprowadziła nas obecna polityka w projektowaniu, widzimy doskonale na licznych przykładach. Fakt ten jest szczególnie bolesny, gdy uświadomimy sobie, że w omawianym okresie liczba mieszkańców Krakowa wzrosła niemal dwukrotnie (z 481 296 w 1960 roku do 759 137 w roku 2011 [2]). Liczby te, w łatwy sposób, obrazują ogrom niewykorzystanych szans na stworzenie nowoczesnych i przyjaznych mieszkańcom osiedli, miejsc zielonych, z bogatą ofertą usług i świetną infrastrukturą. Osiedli „samowystarczalnych”. Wydaje się, że Tadeusz Ptaszycki⁶, wraz z innymi projektantami tamtego okresu, widzieli przyszłość krakowskich osiedli w zupełnie inny sposób. Bez całościowego planowania zespołów mieszkaniowych, zarówno urbanistycznego jak i estetycznego, nie da się wrócić ponownie na właściwą drogę. Możliwe, że rozwiązaniem będzie przyjęcie regulacji prawnych, takich jak w krajach Europy Zachodniej, choćby w Hiszpanii [3]. Uchwalenie przepisów, dbających o interes zarówno deweloperów jak i mieszkańców, wydaje się oczywiste, choć patrząc na praktykę rządzących naszym krajem w ostatnich 24 latach, już takie oczywiste nie jest. Bez współpracy rządzących, deweloperów oraz projektantów można zapomnieć o nowoczesnych osiedlach na miarę XXI wieku, i nie pomoże tu nawet najbardziej zdolny architekt, bo w pojedynkę złego systemu nie uda mu się pokonać.

PRZYPISY:

¹ Osiedle Krakowa wchodzące w skład Dzielnicy VIII Dębniki, położone ok. 4 km na południowy zachód od centrum Krakowa.

² Osiedle Krakowa wchodzące w skład Dzielnicy IV Prądnik Biały, położone ok. 5 km na północ od centrum Krakowa.

³ Kuźnica Kołatajowska wraz z osiedlem Ruczaj zwyciężyło w plebiscycie Archi-Szopa na najgorszą zabudowę Krakowa 2012 roku. Jurorzy zwrócili uwagę na „niesamowitą płataninę bezholowia urbanistycznego” tych osiedli i na stracone szanse Krakowa na stworzenie spójnej tkanki miejskiej przy sprzyjającym ruchowi inwestorskim i posiadanych funduszach.

⁴ Osiedle Krakowa wchodzące w skład dzielnicy XVIII Nowa Huta, położone ok. 7 km na wschód od centrum Krakowa.

⁵ Osiedle Krakowa wchodzące w skład Dzielnicy XVII Wzgórza Krzesławickie, położone ok. 9 km na wschód od centrum Krakowa.

⁶ Tadeusz Ptaszycki (ur. 1 II 1908 w Petersburgu, zm. 5 IV 1980 w Krakowie) – polski architekt i urbanista, główny projektant Nowej Huty.

BIBLIOGRAFIA

- [1] Dąbrowska-Milewska G., *Standardy urbanistyczne dla terenów mieszkaniowych – wybrane zagadnienia*, Architecturae et Artibus 1/2010, ISSN 2080-9638.
[2] http://pl.wikipedia.org/wiki/Ludność_Krakowa, wejście z dnia 10.05.2013.
[3] Gyurkovich M., *Współczesna architektura mieszkaniowa w Polsce i Hiszpanii 2006-2009 – problemy kompozycji urbanistycznej*, Środowisko Mieszkaniowe – Housing Environment 7/2009.

port making it possible to give up cars. The nearness of shops and services frequently concentrated around public spaces. All of this open and accessible for every resident. Nevertheless, these estates are not advertised as luxurious; quite the contrary, they function as places worse than “luxury” (guarded) housing estates in their inhabitants’ awareness.

Various examples show us where the current designing policy leads us. This fact is especially painful when we realize that the population of Krakow almost doubled in the period under analysis (from 481,296 in 1960 to 759,137 in 2011[2]). These numbers simply render the multitude of shattered chances of creating modern, resident-friendly estates – green zones with a rich offer of services and superb infrastructure. “Self-supporting” estates. It seems that Tadeusz Ptaszycki⁶ as well as other designers from the pioneering period perceived the future of Krakow’s estates in a completely different manner. It is impossible to return to good books without the holistic urban and esthetical planning of residential complexes. A sensible solution could be the adoption of legal regulations binding in Western Europe, for instance in Spain[3]. Settling rules in order to protect the developers and the inhabitants’ interests seems obvious. Looking at the Polish authorities’ practice within previous twenty-four years, however, it is not that obvious anymore. Modern housing estates tailored to meet the needs of the twenty-first century will not come into being without cooperation between the administrators, the developers and the designers. Even the most skilled architect is helpless here because an individual cannot break the defective system.

ENDNOTES:

¹ An estate included in District 8 Dębniki located c. 4 km southwest of the city centre

² An estate included in District 4 Prądnik Biały located c. 5 km north of the city centre

³ In 2012, Kuźnica Kołatajowska and Ruczaj were the winners at the Archi-Szopa competition for the worst implementation in Krakow. The jurors mentioned “an incredible maze of urban disorder” within these estates and Krakow’s compromised chances to create a cohesive urban tissue with favourable investing movement and defined funds.

⁴ An estate included in District 18 Nowa Huta located c. 7 km east of the city centre

⁵ An estate included in District 17 Wzgórza Krzesławickie located c. 9 km east of the city centre

⁶ Tadeusz Ptaszycki (born on February 1, 1908 in Petersburg, died on April 5, 1980 in Krakow) – a Polish architect and urbanist; the main designer of Nowa Huta

BIBLIOGRAPHY:

- [1] Dąbrowska-Milewska G. *Standardy urbanistyczne dla terenów mieszkaniowych – wybrane zagadnienia*, Architecturae et Artibus 1/2010, ISSN 2080-9638
[2] http://pl.wikipedia.org/wiki/Ludność_Krakowa, access on May 10, 2013
[3] Gyurkovich M., *Współczesna architektura mieszkaniowa w Polsce i Hiszpanii 2006–2009 – problemy kompozycji urbanistycznej*, Środowisko Mieszkaniowe – Housing Environment 7/2009.