

# Wielkie osiedla mieszkaniowe jako potencjalne obszary rozwojowe polskich miast

## Large housing estates as the potential areas of the development of Polish cities

Wielkie osiedla mieszkaniowe budowane najczęściej, choć nie wyłącznie, na obrzeżach miast wymagają działań daleko większych niż tylko ocieplenie ścian budynków, malowanie i opisywanie w badaniach socjologicznych, wierszach i hip-hopowych piosenkach. Analizując dotychczasowe procesy tworzenia podstaw teoretycznych modernizacji wielkich osiedli mieszkaniowych, można dojść do wniosku, że może się ona odbywać tylko w postaci Zintegrowanej Transformacji tych osiedli.

Jednym z istotniejszych zadań Zintegrowanej Transformacji jest odnajdywanie związków pomiędzy rozproszonymi elementami osiedli, podlegającymi postępującej, niekorzystnej fragmentacji przestrzennej i funkcjonalnej. Związki te, odnalezione, opisane i wykorzystywane umożliwiają strukturalne łączenie wielkich osiedli mieszkaniowych z miastem, w którym istnieją. Związki te wiążą najlepiej tam, gdzie powstaje lub jest możliwa do wykreowania nowa przestrzeń publiczna, nowa zarówno dlatego, że jej przedtem nie było lub dlatego, że jest przestrzenią publiczną odzyskaną. Można ten proces nazywać wtórną urbanizacją (reurbanizacją). Integracja oznacza także łączenie rozproszonych działań w zakresie nauki i praktyki.

Korzyści, jakie dzięki Zintegrowanej Transformacji odnoszą miasta i osiedla, ich mieszkańcy oraz inni aktorzy przedsięwzięć reurbanizacyjnych (w tym kapitał prywatny i budżety miast) wydają się oczywiste i są rozliczne. Są to korzyści w zakresie morfologii miasta (tworzenie przestrzeni publicznej, budowa i odbudowa tożsamości miejsc), korzyści ekonomiczne (ekonomia procesów reurbanizacji) i korzyści społeczne (poprawa jakości życia). Można powiedzieć, że Zintegrowana Transformacja to pojawianie się i umacnianie synergicznych procesów wzrostu wymienionych korzyści. Warto by więc było, aby powstała strategia postępowania w postaci na przykład Kodu Zintegrowanej Transformacji. Byłaby to synteza zawierająca wyniki badań przeprowadzonych na wybranych przykładach osiedli, odmiennych typologicznie.

Podjęcie badań uzasadnia analiza sytuacji, w jakiej znajdują się w Polsce wielkie osiedla mieszkaniowe. Dziś trwamy przy stereotypowym postrzeganiu ich problemów w ramach sektorowych, sprowadzając problem mieszkalnictwa do budowania nowych mieszkań, a obszary ich obecnej koncentracji traktując jak tereny wyłączone z miasta, odrębne „miasta w mieście”. W pewnych warunkach ma to sens, ale nie jest modelem do powszechnego zastosowania. Jest to podejście, które nie odpowiada na zapotrzebowania wynikające ze zmian cywilizacyjnych i nie zapewnia czynnego uczestnictwa mieszkańców osiedli w życiu miasta. Jest to strukturalne separowanie wielkich osiedli mieszkaniowych od miast, w których zostały wybudowane. Ani działania praktyczne, ani dość liczne badania teoretyczne nie spowodowały przełomu w sposobie traktowania wielkich osiedli, wybudowanych do roku 1998. Nie ma też jasno sprecyzowanej polityki państwa w stosunku do nich – żaden z istniejących dokumentów przygotowywanych na poziomie krajowym o tym nie mówi, poza stwierdzeniem, że problem istnieje. Podobnie jest na szczeblach niższych, np. strategia rozwoju Warszawy dość marginalnie traktuje ten problem, mimo że ekspertyzy dotyczące gospodarki przestrzennej w Warszawie wysuwają go na miejsce czołowe.

Large housing estates, usually built on the outskirts, require more than wall insulation, decoration and description in sociological research, poems and hip hop songs. Analyzing the processes of forming the theoretical bases for the modernization of large housing estates, we may arrive at the conclusion that it always takes the shape of Integrated Transformation (IT).

One of the most important assignments of Integrated Transformation is to find relationships among dispersed elements of estates with growing, unfavourable spatial and functional fragmentation. Such relationships – found, described and applied – make it possible to connect large housing estates with a city. The relationships are explicit where a new public space is possible or comes into existence – *new* because it was not there before or because it is regained. Such a process could be called secondary urbanization (re-urbanization). Integration means uniting dispersed scientific and practical activities, too.

Profits from Integrated Transformation for cities, estates, their residents and actors of re-urbanizing enterprises (including private capital and municipal budgets) seem obvious and plentiful. They include the morphology of a city (the formation of a public space, the construction and reconstruction of the identity of places), economic (the economy of re-urbanizing processes) and social profits (the improvement of the quality of life). We might say that Integrated Transformation is the appearance and reinforcement of the synergic processes of the growth of the abovementioned profits. Thus, a strategy of proceedings in the shape of a Code of Integrated Transformation would be useful as a synthesis including the results of researching selected, typologically different, estates.

Beginning such research is justified by an analysis of the situation of Polish large housing estates. These days, we stick to the stereotypic perception of their problems in sectors, reduce the question of housing to constructing new flats and treat the areas of current concentration as lands excluded from a city, separate “cities within a city”. Under certain circumstances it makes sense but it is not a model for prevalent application. Such an attitude does not respond to demand resulting from civilization changes or guarantee active participation in the life of a city from the inhabitants of estates. It is a structural separation between large housing estates and cities. Ne-

Znaczenia podjęcia prac przełamujących tę sytuację należy upatrywać w zamiarze planistycznego opanowania procesów, które już się rozwijają. Można prognozować, że opracowanie wspomnianych Kodów Zintegrowanej Transformacji mieć będzie istotne znaczenie, ukierunkowując badania w wielu dyscyplinach nauki, co w warunkach przebudowywanego co pewien czas paradygmatu miasta ma osobne znaczenie.

Pod nazwą Zintegrowanej Transformacji wielkich osiedli mieszkaniowych należy rozumieć kompleksowe działanie w trzech sferach: a/ w sferze intelektualnej ZT oznacza odnalezienie związków pomiędzy rozproszonymi elementami dotychczasowych procesów tworzenia podstaw teoretycznych modernizacji wielkich osiedli mieszkaniowych,

b/ w sferze planistycznej ZT oznacza wskazanie sił umożliwiających strukturalne łączenie wielkich osiedli mieszkaniowych z miastem, w którym istnieją, czyli ich wtórną urbanizację (reurbanizację), rozumianą jako nadawanie osiedlom form miejskich – w odróżnieniu od amorficznej postaci, w jakiej do tej pory tkwią (mimo wysiłków, aby tak nie było),

c/ w sferze operacyjnej ZT oznacza łączenie rozproszonych działań zarówno w zakresie nauki i praktyki, jak i w zakresie realizacyjnych działań publicznych i prywatnych.

Kwestia transformacji wielkich osiedli mieszkaniowych jest tematem znanym na całym świecie. Krótco po tym, jak zaczęto je wznosić na masową skalę, pojawiła się ich stanowcza krytyka i rozpoczęto badania, które miały prowadzić do udoskonalenia formy wielkiego osiedla i poprawy architektury. Początek lat 80. zmienił optykę badań i praktyki. Pierwsze spektakularne wyburzenia wielkich osiedli uznano za koniec modernizmu i rozpoczęto prace nad zmianą paradygmatu kształtującego nowe założenia mieszkaniowe i odnową środowiska zamieszkania, nazywając ten proces humanizacją, witalizacją, rehabilitacją, rewitalizacją lub modernizacją. W Polsce do 1980 r. proces ten nie wyszedł poza prace teoretyczne.

Zmianę w postrzeganiu kwestii osiedli w strukturze miasta europejskiego przyniosły lata 90. Uświadomiono sobie powszechnie, że problem dekapitalizacji społecznej tzw. blokowisk nie dotyczy tylko nielicznej grupy społecznego marginesu, a całych miejskich społeczności. Analizy te pozwalają na ustalenie, że istnieje ogólnoeuropejskie podobieństwo faz procesu transformacji wielkich osiedli: dokończenie budowy i remont, modernizacja techniczna budynków i bezpośredniego otoczenia osiedla, dalszy rozwój dzielnicy i podniesienie jakości przestrzeni publicznej, kontrolowany regres struktury. W miastach, w których wciąż istnieje zapotrzebowanie na mieszkania, dochodzi po wielu latach wysiłków do stopniowej wymiany budynków. Zmniejszanie się ilości mieszkańców miast umożliwia zastępowanie „bloków mieszkaniowych” układami zabudowy jednorodzinnej lub wręcz renaturalizację terenu.

Rozważając na tym tle kwestie polskie stwierdza się, że w tym czasie nasze wielkie osiedla weszły obecnie dopiero w okres „przeobrażeń potermomodernizacyjnych”. Uznawane dotąd za struktury ustabilizowane o zakończonym inwestowaniu, podlegają gwałtownym zmianom społecznym. Równocześnie popyt na rynku powoduje, że podlegają wtórnej parcelacji i dogęszczaniu. Proces ten, prowadzony bez odpowiednich ram urbanistycznych, rozstrzygający w sposób doraźny, przypadkowo i punktowo o nowej kompozycji fragmentów osiedla, doprowadza do konfliktów. Tymczasem wszelkie badania wskazują, że wielkie osiedla to obszary zdolne do przestrzennego rozwoju, a ich transformacja jest warunkiem utrzymania stabilności społecznej nie tylko tych osiedli, ale całych miast.

ither practical actions nor intensive theoretical research caused a breakthrough in the manner of treating large estates built before the year 1999. There is not a precise state policy towards them – the existing documents on the domestic level only confirm that such a problem exists. Lower levels look similar – a strategy for the development of Warsaw treats it quite marginally in spite of the fact that expertise concerning spatial economy in Warsaw pushes it to the fore.

The significance of overcoming this situation should be ascribed to a planning intention to control the developing processes. We may predict that the preparation of the abovementioned Codes of Integrated Transformation will be of vital importance and will guide research in many disciplines of science which has a different meaning in a changeable paradigm.

The Integrated Transformation of large housing estates ought to be understood as complex activities in three spheres:

a/ in the intellectual sphere, IT means finding relationships among dispersed elements of the processes of creating the theoretical bases for the modernization of large housing estates,

b/ in the planning sphere, IT means indicating forces which make it possible to connect the structures of large housing estates with a city, i.e. their secondary urbanization (re-urbanization) understood as giving urban forms to estates – as opposed to their current amorphous shape (despite efforts to change it),

c/ in the operational sphere, IT means combining dispersed actions in field of science and practice as well as public and private realizations.

The matter of the transformation of large housing estates is a worldwide theme. Shortly after they began rising on a mass scale, strong criticism appeared. Research was expected to improve the form and architecture of a large estate. The early 1980s changed the perspective of research and practice. The first spectacular demolitions of large estates were considered as the end of modernism and the beginning of work on a change of the paradigm which shaped new housing layouts and the renewal of housing environment. This process was called humanization, vitalization, rehabilitation, revitalization or modernization. In Poland, it was limited to theoretical work until 1980. The 1990s brought a change in the perception of the question of estates in the structure of a European city. People realized that the problem of the social decapitalization of so-called bleak apartment houses concerned entire urban communities instead of the sparse dregs of society. Analyses enable us to ascertain that there is a pan-European similarity of the phases of transforming large estates: finishing construction and refurbishment, the modernization of buildings and their direct surroundings, further development of a district and the increased quality of a public space, the controlled regress of a structure. After years of effort, cities which still need housing gradually exchange their buildings. The decreasing number of city dwellers makes it possible to replace “blocks of flats” with layouts of detached houses or even re-naturalized areas.

Reflecting upon Polish matters against this background, we notice that our large estates have just entered into a period of “post-thermo-modernizing transformations”.

Considered as stabilized structures with finished investments before, they undergo violent social changes. Simultaneously, demand on the market causes their secondary plotting and concentrating. This process – devoid of proper urban frameworks, determining the new composition of fragments of an estate in a short-term and random manner – leads to conflicts. However, research proves that large estates are capable of spatial development. Transforming them conditions maintaining the social stability of estates and entire cities as well.