

Received: December 12, 2025; **Received in revised form:** April 21, 2025; **Accepted:** May 29, 2026

Citation: Kozarzewska, A., (2026). Shared Spaces in Developer-Built Single-Family Housing Estates: A Typological Analysis and Spatial Determinants of Their Social Potential/ Przestrzenie wspólne w osiedlach zabudowy jednorodzinnej realizowanych przez deweloperów: analiza typologiczna i uwarunkowania przestrzenne ich potencjału społecznego, *Środowisko Mieszaniowe/ Housing Environment*, 55, pp. 100-118, e2026007. <https://doi.org/10.2478/he-2026-0007>

ALICJA KOZARZEWSKA*

Shared Spaces in Developer-Built Single-Family Housing Estates: A Typological Analysis and Spatial Determinants of Their Social Potential

Przestrzenie wspólne w osiedlach zabudowy jednorodzinnej realizowanych przez deweloperów: analiza typologiczna i uwarunkowania przestrzenne ich potencjału społecznego

Abstract

This article addresses the issue of shared spaces in contemporary single-family housing estates developed by developers in Poland. The study aimed to identify the scope, character, and quality of these spaces, as well as to assess their potential to support everyday activities and social interactions among residents. The analysis covered 46 housing estates completed or under development over the past decade, located across the country. The research combined a literature review, analysis of design and promotional materials, and case studies of selected developments. The results indicate a dominance of simplified urban layouts based on dead-end street layouts. They also show that many shared spaces are limited in scope or merely nominal. In many cases, these areas serve primarily as marketing assets or as check-box elements within the project brief, rather than functioning as active settings for everyday social life.

The case studies demonstrate that the quality of shared space can be enhanced through stronger integration with the overall urban layout and through better connections to urban infrastructure and green areas.

Streszczenie

Artykuł podejmuje problematykę przestrzeni wspólnych we współczesnych osiedlach zabudowy jednorodzinnej realizowanych przez deweloperów w Polsce. Celem badania było określenie zakresu, charakteru i jakości tych przestrzeni oraz ocena ich potencjału do wspierania codziennych aktywności i interakcji społecznych mieszkańców. Analizie poddano 46 osiedli zrealizowanych lub realizowanych w ostatnich dziesięciu latach, zlokalizowanych na obszarze całego kraju. Badania obejmowały przegląd literatury, analizę materiałów projektowych i promocyjnych oraz studia przypadków wybranych realizacji. Wyniki wskazują na dominację uproszczonych układów urbanistycznych opartych na ulicach typu sięgacz oraz na przewagę przestrzeni wspólnych o charakterze ograniczonym lub pozornym. Przestrzenie te często pełnią funkcję formalnego uzupełnienia inwestycji lub elementu marketingowego, rzadko stając się aktywnym środowiskiem życia społecznego. Studium przypadków pokazuje, że jakość przestrzeni wspólnych może być wzmacniana poprzez ich integrację z układem urbanistycznym oraz dobre powiązania z infrastrukturą miejską i terenami zielonymi.

Keywords: shared space, single-family housing estates, suburbanisation, urban layout, quality of the residential environment

Słowa kluczowe: przestrzeń wspólna, osiedla jednorodzinne, suburbanizacja, układ urbanistyczny, jakość środowiska mieszkaniowego

* Alicja KOZARZEWSKA, dr inż. arch., Szkoła Główna Gospodarstwa Wiejskiego, Instytut Inżynierii Lądowej/ Alicja KOZARZEWSKA, Ph.D. Eng. Arch., Warsaw University of Life Sciences, Institute of Civil Engineering, <https://orcid.org/0000-0002-0691-4212>, e-mail: alicja_kozarzewska@sggw.edu.pl

Copyright: © 2026 Kozarzewska. This is an open access article licensed under the Creative Commons Attribution-NonCommercial-NoDerivs License (<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>).

1. WSTĘP

Przestrzeń wspólna stanowi integralny element struktury każdego osiedla mieszkaniowego – niezależnie od jego skali, formy zabudowy czy okresu powstania (Strumiłło 2010). Towarzyszy zabudowie mieszkaniowej od najwcześniejszego okresu urbanizacji (Jaśkiewicz 2001), będąc miejscem spotkań, codziennych aktywności i budowania więzi sąsiedzkich. W swojej książce „Życie między budynkami. Użytkowanie przestrzeni publicznych” Jan Gehl (2009) wskazuje, że przestrzeń publiczna powinna stwarzać warunki do:

1. działań koniecznych – zaspokajanie bieżących potrzeb życiowych i rekreacji, większość z nich wiąże się z przemieszczaniem w obrębie przestrzeni publicznej (dojazdy i dojścia do miejsc aktywności zarówno pracy, jak i relaksu); użytkownicy wykonują te działania niezależnie od pory roku oraz stanu przestrzeni publicznej;
1. działań opcjonalnych – aktywności, które są realizowane przy sprzyjających warunkach (czas, otoczenie); ukształtowanie przestrzeni publicznej ma zasadniczy wpływ na ich realizowanie lub brak ich realizowania;
2. działań społecznych – możliwość realizacji potrzeb społecznych uzależniona od obecności innych osób w przestrzeni publicznej; wyższa jakość przestrzeni publicznej oraz większa liczba użytkowników sprzyja zaistnieniu kontaktów społecznych.

Współczesne osiedla jednorodzinne, podobnie jak struktury wielorodzinne, powinny teoretycznie oferować warunki sprzyjające zarówno podstawowym działaniom koniecznym, jak i aktywnościom opcjonalnym czy społecznym. W praktyce jednak coraz częściej pojawia się pytanie: czy przestrzeń wspólna rzeczywiście funkcjonują zgodnie ze swoim założeniem, czy też stają się jedynie marketingową iluzją towarzyszącą procesowi sprzedaży nowych inwestycji? Przedstawiciele branży deweloperskiej wskazują, że we współcześnie realizowanych osiedlach mieszkaniowych części wspólne zyskują na znaczeniu.

Literatura przedmiotu omawiająca przestrzeń publiczną i wspólne jest niezwykle szeroka. Analizowane są one z perspektywy dyscyplin, takich jak: psychologia, socjologia, geografia społeczna, urbanistyka, architektura i ekonomia. Złożoność charakteru przestrzeni oraz wielość relacji w niej zachodzących sprawiają, że jej definicja pozostaje niejednoznaczna. Ludwik Biegański i in. (2009) w *Karcie Przestrzeni Publicznej* przyjętej przez III Kongres Urbanistyki Polskiej podkreślają, że prawidłowe zdefiniowanie przestrzeni powinno uwzględniać aspekty społeczno-ekonomiczne. Wskazują oni, że jest to dobro wspólnie użytkowane i celowo kształtowane przez ludzi, zgodnie ze społecznymi zasadami i wartościami. W większości definicji przestrzeni publicznej podkreślana jest „zbiorowość” jej użytkowania. Anna Janiszewska i in. (2013) zauważają, że przestrzeń publiczną można również określać w kategoriach prawnych jako przestrzeń, która nie jest własnością prywatną. Odmienne sposoby określenia pojawia się w definicji Barbary Gronostajskiej (2010, s. 123), która wskazuje delimitację przestrzenną: „Przez pojęcie przestrzeni publicznej należy rozumieć przestrzeń położoną pomiędzy obrysem zespołów tworzących osiedle a granicami tego osiedla.”

Badacze podkreślają, że przestrzeń publiczna może mieć charakter symboliczny, funkcjonalny i konsumpcyjny (Groeger 2011; Jaśkiewicz 2001), a także różną rangę – od metropolitalnej, przez miejską, po lokalną (Jaśkiewicz 2011). Rangę przestrzeni możemy również podzielić ze względu na potrzeby, jakie zaspokaja: lokalne i ponadlokalne (Biegański i in. 2009). W kontekście zabudowy mieszkaniowej kluczowy jest jednak poziom lokalny, związany z zaspokajaniem codziennych potrzeb i tworzeniem relacji społecznych (Strumiłło 2010). Przestrzeń, która towarzyszy

1. INTRODUCTION

Shared space is an integral component of the spatial structure of every housing estate, regardless of its scale, type of development, or period of construction (Strumiłło, 2010). It has accompanied residential development since the earliest stages of urbanisation (Jaśkiewicz, 2001), serving as a setting for meetings, everyday activities, and the formation of neighbourhood ties.

In his book *Life Between Buildings: Using Public Space*, Jan Gehl (2009) argues that public space should create conditions for three types of activities:

1. Necessary activities – activities related to meeting basic daily needs and recreation. Most of them involve movement within public space, such as travelling to and from places of work or leisure. These activities are undertaken regardless of the season or the physical condition of public space.
2. Optional activities – activities that occur only under favourable conditions, including sufficient time and a supportive environment. The spatial quality of public space has a significant impact on whether such activities occur.
3. Social activities – activities related to social needs, which depend on the presence of other people in public space. Higher spatial quality and a greater number of users increase the likelihood of social interaction.

Contemporary single-family housing estates, like multi-family developments, should theoretically provide conditions that support both necessary and optional activities, as well as social ones. In practice, however, a crucial question arises: do shared spaces actually fulfil their intended role, or do they merely serve as a marketing illusion accompanying the sale of new developments? Representatives of the development industry indicate that shared spaces are gaining importance in contemporary housing estates.¹

The body of literature addressing public and shared spaces is extensive. These spaces are analysed from the perspectives of disciplines such as psychology, sociology, social geography, urban planning, architecture, and economics. The complexity of their character and the multitude of relationships that occur within them make their definition inherently ambiguous. Ludwik Biegański et al. (2009), in the *Charter of Public Space* adopted by the 3rd Congress of Polish Urban Planning, emphasise that a proper definition of space should take socio-economic aspects into account. They describe public space as a collectively used good, deliberately shaped by people in accordance with shared social principles and values.

Most definitions of public space stress the collective nature of its use. Anna Janiszewska et al. (2013) note that public space can also be defined in legal terms, as space that is not privately owned. A different approach is proposed by Barbara Gronostajska (2010, p. 123), who introduces a spatial criterion, defining public space as “the area located between the outlines of building complexes forming a housing estate and the boundaries of that estate”.

Researchers emphasise that public space may take symbolic, functional, or consumer-oriented forms (Groeger, 2011; Jaśkiewicz, 2001) and may operate at different spatial scales, ranging from metropolitan and city-wide to local (Jaśkiewicz, 2011). The hierarchy of public space can also be defined according to the needs it serves, distinguishing between local and supra-local functions (Biegański, et al. 2009). In the context of residential development, however, the local scale

zabudowie mieszkaniowej jest nierozdzielnie związana z dominującą funkcją tych obszarów.

W przypadku osiedli mieszkaniowych analizowana przestrzeń rzadko ma charakter w pełni publiczny – częściej jest to przestrzeń dostępna dla określonej grupy mieszkańców i ich gości. Powstaje więc uzasadniona wątpliwość, czy przestrzeń osiedli domów jednorodzinnych powinna być określana jako przestrzeń publiczna i czy można ją traktować jako przestrzeń publiczną w ścisłym znaczeniu tego pojęcia. W tym kontekście warto odnieść się klasyfikacji przedstawionych przez Lyn Loflanda (2007) lub Oscara Newmana (1996). L. Lofland wyróżnia trzy typy przestrzeni: prywatną (dom), sąsiedzką (lokalną) oraz publiczną. O. Newman w swojej koncepcji przestrzeni obronnej (*defensible space*) proponuje następującą gradację: przestrzeń publiczna, półpubliczna, półprywatna i prywatna. Analizowane przestrzenie osiedli jednorodzinnych sytuują się pomiędzy obszarami prywatnymi a w pełni publicznymi, stanowiąc strefę sąsiedzką lub półpubliczną. Zależnie od struktury danego osiedla przestrzenie te mają zróżnicowany stopień dostępności dla użytkowników. Chcąc ujednolicić nomenklaturę, w niniejszym artykule przestrzenie te określono mianem „przestrzeni wspólnych”. Określenie „przestrzeń wspólna” oddaje ich faktyczny charakter – są one współużytkowane przez mieszkańców, lecz nie stanowią przestrzeni dostępnej dla ogółu. Część przedstawicieli branży deweloperskiej podkreśla, że firmy deweloperskie przywiązują coraz większą wagę do zagospodarowania przestrzeni wspólnych osiedli oraz terenów zieleni. Inni wskazują jednak, że sposób kształtowania tych przestrzeni zależy przede wszystkim od standardu sprzedawanej inwestycji, a projektowanie rozległych terenów zieleni w częściach wspólnych nadal nie jest powszechną praktyką (Bartkowska 2024). W świetle koncepcji J. Gehla działania podejmowane przez użytkowników w przestrzeni wspólnej – opcjonalne i społeczne – są wprost zależne od jej jakości, skali, dostępności i atrakcyjności. Oznacza to, że przestrzeń wspólna jest nie tylko elementem fizycznym, lecz przede wszystkim społecznym „mechanizmem” umożliwiającym integrację mieszkańców. Dlatego szczególnie istotne jest pytanie, czy współczesne osiedla jednorodzinne oferują rozwiązania, które sprzyjają budowaniu wspólnoty, czy raczej kreują jedynie pozór takiej przestrzeni.

2. CEL BADANIA

Celem badania było rozpoznanie zakresu, charakteru oraz sposobu kształtowania przestrzeni wspólnych w osiedlach zabudowy jednorodzinnej realizowanych przez firmy deweloperskie w Polsce, a także identyfikacja ich podstawowych typów. Analiza koncentrowała się na określeniu, które cechy typowe dla przestrzeni publicznych są w nich najczęściej wprowadzane oraz w jakim stopniu tworzą one warunki sprzyjające codziennemu użytkowaniu i potencjalnym interakcjom społecznym mieszkańców.

Badanie miało charakter rozpoznawczy i typologiczny – obejmowało identyfikację przestrzeni wspólnych oraz analizę ich cech przestrzennych i zakresu funkcjonalnego, natomiast pogłębiona analiza relacji społecznych użytkowników wykraczała poza zakres niniejszego opracowania.

3. ZAKRES I PRZEDMIOT BADANIA

W artykule przeanalizowano przestrzeń wspólna w osiedlach mieszkaniowych zabudowy jednorodzinnej realizowanych przez firmy deweloperskie. Omówiono zróżnicowanie zakresu realizowanych terenów wspólnych w kontekście możliwości realizacji działań wyróżnionych przez J. Gehla (2009): działania opcjonalne, a w szczególności działania społeczne.

is of primary importance, as it is directly related to everyday needs and the formation of social relations (Strumiłło, 2010). The space accompanying residential development is therefore inseparably linked to the dominant function of these areas.

In housing estates, the spaces under consideration rarely function as fully public spaces. More often, they are accessible only to a defined group of residents and their guests. This raises a question about whether the space of single-family housing estates should be considered public space and whether it can be regarded as such in the strict sense of the term. In this context, it is helpful to refer to the classifications proposed by Lyn Lofland (2007) and Oscar Newman (1996). Lofland distinguishes three types of space: private (the home), neighbourhood (local), and public. Newman, in his concept of *defensible space*, proposes a gradation from public to semi-public, then to semi-private, and finally to private space.

The spaces analysed in single-family housing estates are located between private and fully public areas, forming neighbourhood or semi-public zones. Depending on the spatial structure of a given estate, these spaces may exhibit varying degrees of accessibility. To ensure terminological consistency in this article, such spaces are referred to as shared spaces. The term accurately reflects their actual character: they are jointly used by residents but are not accessible to the general public.

Some representatives of the development industry² emphasise that developers are placing increasing importance on the design of shared spaces and green areas within housing estates. Others,³ however, indicate that the way these spaces are designed depends primarily on the standard of the development being marketed, and that the design of extensive green areas within shared spaces is still not a common practice (Bartkowska, 2024). In Jan Gehl's framework, activities undertaken by users in shared spaces – especially optional and social ones – depend directly on spatial quality. Key factors include scale, accessibility, and overall attractiveness. Shared space is therefore not only a physical component of residential development, but also a social and cultural component. Above all, it functions as a social mechanism that enables interaction and integration among residents. This leads to a key question. Do contemporary single-family housing estates offer spatial solutions that genuinely support community building? Or do they merely create the appearance of such space?

2. AIM OF THE STUDY

The aim of the study was to identify the scope, character, and design approaches of shared spaces in developer-built single-family housing estates in Poland, as well as to determine their main types. The analysis focused on identifying which features typical of public spaces are most frequently introduced and to what extent these spaces provide conditions conducive to everyday use and potential social interactions among residents. The study was exploratory and typological in nature. It included the identification of shared spaces and the analysis of their spatial characteristics and functional scope. A detailed analysis of user social relations was beyond the scope of this paper.

3. SCOPE AND SUBJECT OF THE STUDY

This article analyses shared spaces within single-family housing estates developed by private developers. It examines the variation in the scope of implemented shared areas in relation to the activities identified by J. Gehl (2009), with particular attention given to optional activities and, above all, social activities.

Jako przestrzenie spełniające powyżej wskazany zakres uznano ogólnodostępne (dla mieszkańców osiedla) fragmenty zagospodarowania znajdujące się poza granicami prywatnych działek. Do analizowanej kategorii zaliczono przede wszystkim niewielkie tereny zieleni urządzonej (skwery, zieleńce), ciągi piesze i strefy rekreacyjne, w tym place zabaw oraz miejsca wypoczynku (np. ławki, altany). Objęto nią również przestrzenie o charakterze strictly usługowym, o ile stanowiły one integralnie zaprojektowaną i udostępnioną część wspólną sprzyjającą zwiększeniu ruchu pieszego lub przebywaniu. Tak rozumiane przestrzenie wspólne oceniano pod kątem ich potencjału do podejmowania działań opcjonalnych i społecznych w ujęciu J. Gehla (2009).

Przedmiotem analiz były osiedla, w których zlokalizowane były budynki mieszkaniowe jednorodzinne jedno- lub dwulokalowe, przy czym liczba lokali mieszkalnych położonych w zabudowie jednorodzinnej była nie mniejsza niż cztery lokale. Tak określone kryterium dopuszczało badanie osiedli o zróżnicowanej formie i funkcji zabudowy, obejmujących m.in. obiekty mieszkalne i usługowe, a także osiedla, w których budynki jednorodzinne występowały obok zabudowy wielorodzinnej. Założono, że wykluczenie takich realizacji mogłoby zniekształcić wyniki badania. Zauważono, że osiedla, w których zlokalizowanych jest wiele lokali mieszkalnych, mogą charakteryzować się bardziej rozbudowaną lub wyższej jakości przestrzenią wspólną. Ujęcie obejmujące zróżnicowane osiedla mieszkaniowe pozwala trafniej odzwierciedlić zróżnicowanie współczesnych praktyk projektowych.

Zakresem przestrzennym analizy objęto obszar całej Polski. Tak szerokie ujęcie wynikało z relatywnie niewielkiej liczby zidentyfikowanych realizacji osiedli jednorodzinnych, w których deweloperzy faktycznie projektowali i wykonywali przestrzenie wspólne. Uwzględnienie przykładów z różnych regionów pozwoliło zebrać próbę o wystarczającej liczebności oraz ograniczyć ryzyko, że wyniki będą pochodną specyficznych uwarunkowań lokalnych (np. lokalnego rynku nieruchomości).

Kolejnym przyjętym kryterium analizy był zakres czasowy realizacji zabudowy. Badaniem objęto inwestycje zrealizowane w okresie ostatnich 10 lat, a także osiedla będące w trakcie realizacji lub planowane do realizacji.

Analiza obejmowała cechy i elementy bezpośrednio związane z przestrzeniami wspólnymi oraz zlokalizowane na ich obszarze, a także elementy tworzące ich ramy przestrzenne i oddziałujące na ich funkcjonowanie, o ile nie znajdują się pod pełną, indywidualną kontrolą poszczególnych właścicieli. Uwzględniono więc m.in. wygląd elewacji budynków, układ i lokalizację miejsc postojowych, rozmieszczenie zieleni urządzonej oraz elementów małej architektury, przyjmując, że odzwierciedlają one zamierzenia projektowe architektów i firm deweloperskich. Z analizy wyłączono natomiast te elementy, które są w całości kształtowane przez użytkowników prywatnych, takie jak indywidualne zagospodarowanie przedogródków czy inne własne elementy wyposażenia prywatnych parceli.

4. METODA BADAŃ

Głównym celem tego badania jest wskazanie najczęstszych elementów i cech przestrzeni wspólnych w osiedlach jednorodzinnych, biorąc pod uwagę ich wpływ na możliwość zaistnienia kontaktów społecznych. Aby osiągnąć ten cel, badania podzielono na trzy główne etapy: przegląd literatury w celu wyodrębnienia najważniejszych cech przestrzeni wspólnych oraz osiedli (1), badanie poszczególnych osiedli (2) oraz studium przypadków (3) zgodnie z poniższym opisem:

Shared spaces were defined as publicly accessible (for estate residents) areas located outside the boundaries of private plots. The analysed category primarily included small areas of designed greenery (e.g., squares, green spaces), pedestrian routes, and recreational zones, including playgrounds and resting areas (e.g., benches, gazebos). It also encompassed strictly service-oriented spaces, provided that they were intentionally designed as an integral and accessible shared component that encourages pedestrian activity or staying. Shared spaces defined in this way were assessed in terms of their potential to support optional and social activities, following the framework proposed by J. Gehl (2009).

The analysis covered housing estates composed of single-family residential buildings, each containing one or two dwellings. The total number of residential units within single-family development was not less than four. This criterion allowed the inclusion of estates with diverse forms and functions. It also made it possible to analyse developments that combine residential and service functions, as well as estates where single-family housing coexists with multi-family buildings. Excluding such cases could have distorted the study's results. It was also noted, in line with the statement by Ewa Foltńska-Dubiel, President of the Geo Development Group, that estates with a larger number of residential units may offer more extensive or higher-quality shared spaces. Including diverse housing developments, therefore, allows for a more accurate reflection of contemporary design practices.

The spatial scope of the analysis covered the entire territory of Poland. This broad approach resulted from the relatively limited number of identified single-family housing estates in which developers actually designed and implemented shared spaces. Including examples from different regions made it possible to obtain a sufficiently large sample and to reduce the risk that the results would be driven by specific local conditions (e.g., the local real estate market).

Another criterion adopted for the analysis was the time frame of development. The study included housing estates completed within the last decade, as well as projects currently under construction or in the planning stage.

The analysis focused on features and elements directly related to shared spaces and located within them. It also considered elements that define their spatial framework and influence their functioning, provided they are not under the full and individual control of private owners. These included, among others, the architectural expression of building façades, the layout and location of parking areas, the distribution of designed greenery, and elements of street furniture. These components were assumed to reflect the design intentions of architects and development companies.

Elements shaped entirely by individual users were excluded from the analysis. This applied particularly to the private arrangements of front gardens and other features introduced by residents within their privately owned plots.

4. RESEARCH METHOD

The main aim of the study was to identify the most common elements and characteristics of shared spaces in single-family housing estates. Particular attention was given to their potential to support social interaction. To achieve this aim, the research was divided into three main stages: a literature review to identify key features of shared spaces and housing estates (Stage 1), an analysis of individual developments

4.1. ETAP 1 – PRZEGLĄD LITERATURY

Etap obejmuje analizę przepisów prawnych obowiązujących w Polsce w kontekście kształtowania przestrzeni wspólnych osiedli mieszkaniowych oraz analizę literatury naukowej. Przy wyborze prac naukowych do analizy wzięto pod uwagę dwa główne kryteria: (i) zakres tematyczny: przestrzeń publiczna, osiedle mieszkaniowe, zabudowa jednorodzinna; (ii) zakres czasowy: dominacja prac opublikowanych w latach 2010–2025.

4.2. ETAP 2 – BADANIA POSZCZEGÓLNYCH OSIEDLI

Ten etap obejmuje badanie poszczególnych osiedli mieszkaniowych w celu oceny, czy zidentyfikowane w etapie 1 elementy oraz cechy zostały zrealizowane i w jakiej formie. Wybór osiedli do tej analizy był zgodny ze wskazanym przedmiotem opracowania. Podczas realizowania badania zbierano dane empiryczne, natomiast źródłami informacji były: materiały promocyjne firm deweloperskich, rysunki przedstawiające plan zagospodarowania terenu osiedli, zdjęcia i opisy osiedli.

4.3. ETAP 3 – STUDIUM PRZYPADKÓW

Kryterium doboru osiedli do etapu 3. obejmowało przede wszystkim obecność wyraźnie wyodrębnionych terenów wspólnych oraz ich funkcjonalne znaczenie w strukturze osiedla. Uwzględniono realizacje różniące się skalą, standardem wykończenia oraz typem zabudowy, co pozwoliło uchwycić szerokie spektrum współczesnych praktyk projektowych. Wybrane przypadki mają charakter typowy dla rynku.

5. OPIS BADANIA

5.1. ETAP 1 – PRZEGLĄD LITERATURY

Wybór cech poddanych analizie bazował na przeglądzie literatury przedmiotu, w której poszukiwano kryteriów oceny i najważniejszych cech współczesnych przestrzeni wspólnych osiedli mieszkaniowych. W ostatnich latach szczególnie nacisk kładzie się na analizę aspektów ekologicznych oraz dostosowanie zabudowy do spełniania zasad zrównoważonego rozwoju. Tematyce tej zostały poświęcone liczne monografie autorów opisujących polską przestrzeń mieszkaniową, m.in. Pawła Horna (2019), Michała Stangela (2013) oraz Krzysztofa Rosenkiewicza (2024). Autorzy ci podkreślają znaczenie sposobu kształtowania pojedynczych budynków, stosowania rozwiązań ograniczających zużycie wody i energii, obecności terenów zieleni na terenie osiedla oraz bliskiego sąsiedztwa terenów naturalnych. Lidia Groeger (2013) w swojej publikacji analizuje wartościowanie przestrzeni mieszkaniowej. Z jej badań wynika obraz osiedla wyposażonego w infrastrukturę techniczną i społeczną, którego struktura zapewnia poczucie bezpieczeństwa i harmonii. Osiedle takie powinno również sprzyjać kontaktom sąsiedzkim dzięki zieleni wewnątrzosiedlowej oraz tej w najbliższym otoczeniu. Podobne wnioski przedstawia Krystyna Strumiłło (2010), wymieniając kluczowe procesy poprawiające jakość przestrzeni osiedli już istniejących: wprowadzanie zabudowy usługowej, poprawę estetyki zabudowy istniejącej oraz różnicowanie detalem architektonicznym, podkreślenie walorów środowiska przyrodniczego.

Liczne prace Gabrieli Rembarz (2018a, 2018b, 2019) przedstawiają problematykę osiedli podmiejskich. Autorka podkreśla chęć poprawy jakości życia oraz wagę kontaktu ze środowiskiem naturalnym, które często są indykatorami zmiany zamieszkania z terenów miejskich na podmiejskie. Wskazuje ona, że taki typ zamieszkiwania łączy się z rozlewaniem zabudowy miejskiej, a przez to generuje koszty. Badania G. Schneider-Skalskiej (2007) dotyczące preferencji mieszkańców również potwierdzają znaczenie wielu ze wskazywanych

(Stage 2), and case studies of selected projects (Stage 3). The stages are described below.

4.1. STAGE 1 – LITERATURE REVIEW

This stage involved analysing Polish legal regulations related to the planning and design of shared spaces within housing estates. It also included a review of academic literature. Two main criteria guided the selection of publications: (i) thematic scope – public space, housing estates, and single-family development; (ii) time frame – with an emphasis on studies published between 2010 and 2025.

4.2. STAGE 2 – ANALYSIS OF INDIVIDUAL HOUSING ESTATES

This stage focused on examining individual housing estates in order to assess whether the elements and characteristics identified in Stage 1 had been implemented and in what form. The selection of estates was consistent with the study's defined scope. Empirical data were collected during the research process. The main sources of information included developers' promotional materials, site layout plans, as well as photographs and descriptive materials of the estates.

4.3. STAGE 3 – CASE STUDIES

The selection of housing estates for Stage 3 was primarily based on the presence of clearly defined shared spaces and their functional importance within the overall structure of the estate. Developments differing in scale, finishing standard, and housing type were included. This approach enabled the capture of a broad spectrum of contemporary design practices. The selected case studies represent solutions that are typical of the current market.

5. 5. DESCRIPTION OF THE STUDY

5.1. STAGE 1 – LITERATURE REVIEW

The selection of features analysed in the study was based on a review of the relevant literature. The aim was to identify evaluation criteria and key characteristics of contemporary shared spaces within housing estates.

In recent years, particular emphasis has been placed on ecological aspects and on adapting residential development to the principles of sustainable development. Numerous monographs have addressed this topic in the context of Polish housing environments. Notable contributions include works by Paweł Horn (2019), Michał Stangel (2013), and Krzysztof Rosenkiewicz (2024). These authors emphasise the importance of designing individual buildings, utilising solutions that reduce water and energy consumption, incorporating green areas within housing estates, and maintaining close proximity to natural areas.

Lidia Groeger (2013) analyses the valuation of residential space in her work. Her research presents the image of a housing estate equipped with technical and social infrastructure, whose spatial structure provides a sense of safety and harmony. Such estates should also support neighbourly interaction through the presence of internal green spaces and greenery in the immediate surroundings. Similar conclusions are drawn by Krystyna Strumiłło (2010), who identifies key processes that improve the quality of existing housing estates. These include the introduction of service functions, the enhancement of the visual quality of existing buildings, the diversification of architectural detail, and the emphasis on natural environmental assets.

Numerous studies by Gabriela Rembarz (2018a, 2018b, 2019) address the issue of suburban housing estates. The author emphasises the desire to improve the quality of life and the

wcześniej cech. Autorka wskazuje, że atrakcyjne środowisko mieszkaniowe to takie, które zawiera elementy natury, jest spójne, uporządkowane, a jednocześnie umiarkowanie złożone i różnorodne, co pozwala na jednoczesne odczuwanie bezpieczeństwa i ciekawości. Ujęcie to uzasadnia uwzględnienie w badaniu m.in. rozmieszczenia elementów małej architektury i jakości kompozycji przestrzeni wspólnych.

Istotne miejsce w literaturze zajmuje także zestaw cech dobrego osiedla przedstawiony w publikacji *Osiedla Warszawy* (red. Tomasz Żylarski, 2013). Autorzy podkreślają znaczenie zrównoważonego rozwoju w wymiarze społecznym, ekonomicznym i środowiskowym, realizacji osiedli zgodnie z ideą miasta zwarteo, nawiązania do kontekstu urbanistycznego, w tym otwarcia na przyrodę i tradycję miejsca, dostępności usług, różnorodności architektonicznej i zróżnicowania przestrzeni publicznych, obecności terenów zielonych, szczególnie powiązanych z wodą.

Istotny wkład w aktualne rozpoznanie jakości nowych inwestycji deweloperskich wnoszą prace Magdaleny Fuhrmann (2017) i Małgorzaty Wijas (2019), analizujące współczesne osiedla mieszkaniowe pod kątem rozwiązań przestrzeni wspólnych oraz ich znaczenia dla użytkowników. Autorki zgodnie wskazują, że kluczowe znaczenie dla atrakcyjności osiedla mają przede wszystkim: tereny zieleni i rekreacji w obszarze inwestycji, bliskość usług, układ przestrzeni między budynkami, charakter architektoniczny zabudowy, dostępność komunikacji publicznej oraz tereny zielone w sąsiedztwie.

Również w szerszym badaniu literaturowym powtarza się zestaw zbliżonych kryteriów współcześnie definiujących przestrzenie wspólne w osiedlach mieszkaniowych. Obejmują one: dostępność usług podstawowych, dostępność komunikacji publicznej, różnorodność architektoniczna, uporządkowanie przestrzeni, poczucie bezpieczeństwa oraz powiązanie osiedla z tkanką miejską. Nie wszystkie z tych cech wpływają bezpośrednio na kształtowanie przestrzeni wspólnych, jednak kształtują sposób wpisania osiedla w kontekst urbanistyczny, a tym samym pośrednio oddziałują na jego odbiór estetyczny. Wymienione kryteria te stały się podstawą do wybrania cech analizowanych w niniejszym badaniu. Jako zestaw cech przyjęto:

- 1) ukształtowanie osiedla, gdzie badano: różnorodność architektury, różnorodność przestrzeni wspólnych, układ urbanistyczny osiedla (układ ulicowy lub sięgacz);
- 2) tereny zielone, gdzie badano: tereny zielone na osiedlu (w tym dostęp do otwartej wody), tereny zielone w sąsiedztwie.

5.2. ETAP 2 – BADANIA OSIEDLI

Dla zrealizowania głównego celu badania, a jednocześnie drugiego etapu analizy, niezbędne było utworzenie listy osiedli jednorodzinnych, w których zrealizowano przestrzenie wspólne. Utworzenie takiej listy wymagało pracy własnej badaczki. Instytucje publiczne ani prywatne nie prowadzą bazy danych dokumentującej cechy inwestycji. W literaturze przedmiotu można odnaleźć opisy osiedli ujmowanych w sensie urbanistycznym, jednak zazwyczaj nie odnoszą się one do pojedynczych realizacji deweloperskich, lecz do struktur osiedlowych rozumianych jako większe jednostki urbanistyczne. Tym samym nie stanowią one wystarczającego źródła danych dla niniejszego badania.

W celu sporządzenia listy inwestycji przeanalizowano informacje dostępne w poniżej podanych źródłach, obejmujących zarówno podmioty rynkowe, jak i wtórne zasoby informacyjne. Wykorzystano dane publikowane przez:

- marketplace'y i portale ogłoszeniowe prezentujące ofertę rynku nieruchomości,

importance of contact with the natural environment. These factors are often key drivers behind the decision to relocate from urban to suburban areas. At the same time, this form of living is associated with urban sprawl, and as a result, it generates additional social and infrastructural costs.

Research by G. Schneider-Skalska (2007) on residents' preferences also confirms the importance of many of the features identified earlier. The author argues that an attractive residential environment is one that incorporates elements of nature and is coherent and orderly. At the same time, it should be moderately complex and diverse. Such qualities allow residents to experience both a sense of safety and a sense of curiosity. This perspective justifies the inclusion of factors such as the distribution of street furniture and the quality of spatial composition of shared spaces in the present study.

An important contribution to the literature is also the set of characteristics of a well-designed housing estate presented in the publication *"Housing Estates of Warsaw"* (pl. *Osiedla Warszawy*) (ed. Tomasz Żylarski, 2013). The authors highlight the importance of sustainable development in its social, economic, and environmental dimensions. They emphasise the implementation of housing estates in line with the compact city concept and the need to respond to the surrounding urban context. This includes openness to nature and local tradition, access to services, architectural diversity, and variation in public spaces. Particular attention is given to the presence of green areas, especially those linked to water.

An important contribution to the current assessment of the quality of new housing projects is provided by studies by Magdalena Fuhrmann (2017) and Małgorzata Wijas (2019). Their research analyses contemporary housing estates with a focus on shared space solutions and their significance for users. Both authors emphasise that the attractiveness of a housing estate depends primarily on several factors. These include green and recreational areas within the development, proximity to services, the spatial arrangement between buildings, architectural character, access to public transport, and the presence of green areas in the surrounding context.

Similar sets of criteria recur across the broader body of literature. They are commonly used to define shared spaces in contemporary housing estates. These criteria include access to basic services, availability of public transport, architectural diversity, spatial order, a sense of safety, and the integration of the estate with the surrounding urban fabric. Not all of these features directly shape shared spaces. However, they influence how housing estates relate to their urban context, which in turn affects their overall spatial and aesthetic perception. The criteria outlined above formed the basis for selecting the features analysed in this study. The following set of features was adopted:

1. Spatial structure of the estate, including: architectural diversity; diversity of shared spaces; the urban layout of the estate (street-based layout or dead-end street layout).
2. Green areas, including: green spaces within the estate, including access to open water; green areas in the surrounding context.

5.2. STAGE 2 – ANALYSIS OF INDIVIDUAL HOUSING ESTATES

To achieve the main aim of the study and complete the second stage of analysis, it was necessary to compile a list of single-family housing estates that had implemented shared

- firmy deweloperskie, realizujące osiedla zabudowy jednorodzinnej,
- biura architektoniczne,
- firmy konsultingowe i analityczne badające rynek nieruchomości.

W celu uzupełnienia listy obiektów spełniających przyjęte kryteria posługiwano się również wyszukiwaniem internetowym (wyszukiwarka Google), stosując zestaw fraz, takich jak: „przestrzeń wspólna”, „teren rekreacyjny”, „park”, „plac zabaw”, łącząc je z hasłami: „osiedle domów jednorodzinnych”, „dom jednorodzinny”. Pozwoliło to na identyfikację inwestycji, które nie były szeroko promowane, lecz mimo to posiadały elementy odpowiadające definicji przestrzeni wspólnej. Ostateczną listę zidentyfikowanych osiedli przedstawiono w tabeli 1. Po utworzeniu listy badanych osiedli zebrano informacje o cechach przestrzeni wspólnych. Analizowano materiały promocyjne publikowane przez deweloperów, rysunki i wizualizacje przedstawiające plan zagospodarowania terenu, a także opisy i fotografie dostępne w źródłach internetowych. Uzupełnieniem badania były oględziny terenowe, obejmujące wizyty na wybranych osiedlach oraz wykonanie dokumentacji fotograficznej stanu aktualnego. Pozwoliło to na zweryfikowanie rzeczywistego stopnia realizacji przestrzeni wspólnych i ich jakości użytkowej w zestawieniu z materiałami promocyjnymi. Dodatkowym źródłem informacji były wywiady przeprowadzone ze specjalistami ds. sprzedaży wybranych osiedli, które umożliwiły lepsze zrozumienie założeń projektowych oraz intencji leżących u podstaw realizacji omawianych przestrzeni. Pozyskane dane, obejmujące zarówno źródła dokumentalne, jak i informacje pozyskane podczas badań terenowych oraz wywiadów, pozwoliły na pełniejsze zrozumienie strategii deweloperskich oraz sposobu kształtowania przestrzeni wspólnych w osiedlach zabudowy jednorodzinnej.

6. WYNIKI

Przeprowadzone badanie obejmowało 46 osiedli mieszkaniowych zabudowy jednorodzinnej zrealizowanych i realizowanych przez firmy deweloperskie na terenie Polski. Analiza koncentrowała się na identyfikacji przestrzeni wspólnych oraz ocenie ich podstawowych cech przestrzennych obejmujących: formę osiedla generującą powiązania funkcjonalne w obrębie osiedla (położenie przestrzeni wspólnej i jej dostępność pieszą) oraz jej różnorodność (skalę i wyposażenie).

W niniejszym opracowaniu przez „formę” rozumie się sposób kształtowania przestrzeni układu komunikacyjnego, który jest głównym czynnikiem wpływającym na możliwość lokalizowania przestrzeni wspólnej (np. przestrzeń przy ulicy głównej, przy sięgaczu, w centrum układu pierścieniowego).

Tabela 1 przedstawia zestawienie analizowanych osiedli wraz z ich podstawowymi cechami. Kolumna „różnorodność w architekturze” określa liczbę typów budynków występujących w danej inwestycji (np. „1 typ”, „2 typy”), co stanowi miarę zróżnicowania form zabudowy. Kolumna „forma (ulica/sięgacz)” wskazuje typ układu komunikacyjnego osiedla, natomiast kolumna „różnorodność” odnosi się do autorskiej typologii przestrzeni wspólnych (ograniczona, rozbudowana, pozorna, krajobrazowa), opracowanej na podstawie analizy ich cech przestrzennych i funkcjonalnych.

Wyniki ujawniają znaczną rozpiętość w zakresie postrzegania znaczenia i kształtowania przestrzeni wspólnych. Dane usystematyzowano według grup problemowych wynikających z przeglądu literatury:

- (A) układ urbanistyczno-architektoniczny – wpływa na sposób organizacji przestrzeni, jej czytelność i atrakcyjność,
- (B) charakter i jakość przestrzeni wspólnych – obejmujące zakres ich realizacji, program funkcjonalny oraz potencjał społeczny.

spaces. Creating such a list required the author to conduct original research. Neither public nor private institutions maintain databases that document the spatial characteristics of these developments.

The existing literature encompasses studies of housing estates, understood in a broader urban context. However, these works usually refer to larger urban units rather than to individual projects. As a result, they do not provide sufficient data for this study.

To compile the list of developments, information was analysed from several sources. These sources included both market actors and secondary information resources. Data were collected from:

- real estate marketplaces and listing platforms presenting housing offers;
- development companies (single-family housing estates);
- architecture firms; – consulting and analytical firms specialising in the real estate market.

To supplement the list of developments meeting the adopted criteria, internet searches were also conducted using the Google search engine. Phrases such as “shared space,” “recreational area,” “park,” and “playground” were combined with terms including “single-family housing estate” and “single-family house”. This approach enabled the identification of projects that were not widely promoted but nonetheless incorporated elements consistent with the definition of shared space. The final list of identified housing estates is presented in Table 1.

Once the list had been established, data on the characteristics of shared spaces were collected. The analysis covered developers’ promotional materials, site plans and visualisations, as well as descriptions and photographs available online. The research was supplemented by on-site observations. These included visits to selected estates and photographic documentation of their current condition. This made it possible to verify the actual level of implementation and the functional quality of shared spaces in comparison with promotional materials. Additional information was obtained through interviews with sales representatives of selected developments. These interviews helped to clarify design assumptions and the intentions underlying the creation of the analysed shared spaces.

Together, these data provide insight into development strategies and approaches to designing shared spaces in single-family housing estates.

6. RESULTS

The study examined 46 single-family housing estates developed by private developers in Poland. The analysis focused on identifying shared spaces and assessing their basic spatial characteristics, including: the form of the estate that generates functional connections within it (the location of shared space and its pedestrian accessibility), as well as its diversity (scale and equipment).

In this study, “form” is understood as the configuration of the circulation layout, which is the main factor determining the possibility of locating shared spaces (e.g., space along the main street, on a dead-end street, or within a circular layout).

Table 1 presents a summary of the analysed housing estates along with their key characteristics. The column “architectural diversity” indicates the number of building types within a given development (e.g., “1 type”, “2 types”), serving as a measure of variation in building forms. The column “form (street / dead-end street)” refers to the type of circulation layout, while the column “diversity” relates to the authors’ typology of shared

Table 1. Summary of selected urban, and functional characteristics of the analysed single-family housing estates in the context of common spaces. Source: own elaboration

Tabela 1: Zestawienie wybranych cech urbanistycznych i funkcjonalnych analizowanych osiedli jednorodzinnych w kontekście przestrzeni wspólnych. Źródło: opracowanie własne

nr	Inwestycja/ Development	Powiat/ County	Różnorodność w archi- tekturze/ Architectural Diversity	Forma (ulica/sięgacz) Urban Layout (Street / Dead-End)	Różnorodność/ Spatial Diversity
1	Akacyjowa Apartamenty	piaseczyński	1 typ/ a single type	1 siegacz/ dead-end street	ograniczona/ limited
2	Borowiecka Park	Warszawa	1 typ/ a single type	1 siegacz/ dead-end street	pozorna/ nominal
3	Flora Park	Gdynia	2 typy/ two types	1 siegacz/ dead-end street	rozbudowana/ extensive
4	Lawinowa 18	Łódź	2 typy/ two types	1 siegacz/ dead-end street	ograniczona / rozbudowana limited/ extensive
5	Nowy Walendów	piaseczyński	1 typ/ a single type	1 siegacz/ dead-end street	ograniczona / rozbudowana limited/ extensive
6	Olsztynek Park	olsztyński	1 typ/ a single type	1 siegacz/ dead-end street	ograniczona/ limited
7	HARMONIA PARK	otwocki	1 typ/ a single type	1 siegacz/ dead-end street	pozorna/ nominal
8	Lagom	Gdańsk	1 typ/ a single type	1 siegacz/ dead-end street	ograniczona/ limited
9	Osiedle Bartąg	olsztyński	1 typ/ a single type	1 siegacz/ dead-end street	krajobrazowa/ landscape
10	Osiedle Bekasów	Warszawa	1 typ/ a single type	1 siegacz/ dead-end street	ograniczona/ limited
11	Osiedle Natura	piaseczyński	1 typ/ a single type	1 siegacz/ dead-end street	pozorna/ nominal
12	Osiedle Oleńki	pruszkowski	1 typ/ a single type	1 siegacz/ dead-end street	krajobrazowa/ landscape
13	Pustynna 51	Łódź	1 typ/ a single type	1 siegacz/ dead-end street	pozorna/ nominal
14	Stella Residence	pruszkowski	1 typ/ a single type	1 siegacz/ dead-end street	pozorna/ nominal
15	Wawer Park	Warszawa	1 typ/ a single type	1 siegacz/ dead-end street	ograniczona/ limited
16	Zielona Przysiań	krakowski	2 typy/ two types	1 siegacz/ dead-end street	rozbudowana/ extensive
17	Chojnów Park	piaseczyński	2 typy/ two types	2 sięgacze	ograniczona / rozbudowana limited/ extensive
18	Eko Falenty	pruszkowski	5 typów/ five types	2 sięgacze	rozbudowana/ extensive
19	Jaśminowy Mokotów	Warszawa	budynki Mj i MW/ SF and MF buildings	2 sięgacze	ograniczona/ limited
20	Osiedle Kościeliska	Szczecin	1 typ/ a single type	2 sięgacze	ograniczona/ limited
21	Osiedle Leśnica Las	Wrocław	1 typ/ a single type	2 sięgacze	pozorna/ nominal
22	Osiedle Młodych	piaseczyński	2 typy/ two types	2 sięgacze	rozbudowana/ extensive
23	Osiedle Nowe Łętowo	zambrowski	1 typ/ a single type	2 sięgacze	ograniczona/ limited
24	Osiedle Rabowice	poznański	3 typy/ three types	2 sięgacze	ograniczona/ limited
25	Osiedle Żeromskiego	lipnowski	2 typy/ two types	2 sięgacze	ograniczona/ limited
26	Park Hill	Warszawa	3 typy/ three types	2 sięgacze	rozbudowana/ extensive
27	Wille Bukowska	poznański	> 5 typów/ > five types	2 sięgacze	ograniczona / rozbudowana limited/ extensive
28	WOODland houses	wołomiński	3 typy/ three types	2 sięgacze	krajobrazowa/ landscape
29	Klukowo Park	Gdańsk	2 typy/ two types	3 sięgacze	ograniczona/ limited
30	Osiedle Zacisze	poznański	> 5 typów/ > five types	3 sięgacze	pozorna/ nominal
31	Domkove Widzew	Łódź	budynki Mj i MW/ SF and MF buildings	główna ulica z prostopadły- mi sięgaczami/ main street with dead-end streets	ograniczona/ limited
32	Domy na Witosa	wołomiński	3 typy/ three types	główna ulica z prostopadły- mi sięgaczami/ main street with dead-end streets	pozorna/ nominal
33	Nowa Cegielnia	Gdańsk	1 typ/ a single type	główna ulica z prostopadły- mi sięgaczami/ main street with dead-end streets	ograniczona/ limited
34	SpringView	pruszkowski	5 typów/ > five types	główna ulica z prostopadły- mi sięgaczami/ main street with dead-end streets	ograniczona/ limited
35	Złoty Jasieniec	Łódź	> 5 typów/ > five types	główna ulica z prostopadły- mi sięgaczami/ main street with dead-end streets	ograniczona/ limited

nr	Inwestycja/ Development	Powiat/ County	Różnorodność w archi- tekturze/ Architectural Diversity	Forma (ulica/sięgacz) Urban Layout (Street / Dead-End)	Różnorodność/ Spatial Diversity
36	Elizowska Park	lubelski	budynki Mj i MW/ SF and MF buildings	sieć ulic wewnętrznych/ internal streets grid	ograniczona/ limited
37	Folwark Jankowice	poznański	budynki Mj i MW/ SF and MF buildings	sieć ulic wewnętrznych/ internal streets grid	ograniczona/ limited
38	Neo Natolin	Warszawa	4 typy/ four types	sieć ulic wewnętrznych/ internal streets grid	ograniczona / rozbudowana limited/ extensive
39	Nova Magdalenka	piaseczyński	> 5 typów/ > five types	sieć ulic wewnętrznych/ internal streets grid	pozorna/ nominal
40	Osiedle Gdańskie	gdański	> 5 typów/ > five types	sieć ulic wewnętrznych/ internal streets grid	pozorna/ nominal
41	Osiedle Plażowa	olsztyński	1 typ/ a single type	sieć ulic wewnętrznych/ internal streets grid	krajobrazowa/ landscape
42	Osiedle Sienkiewicza	poznański	2 typy/ two types	sieć ulic wewnętrznych/ internal streets grid	ograniczona/ limited
43	Port Drzewny	Toruń	4 typy/ four types	sieć ulic wewnętrznych/ internal streets grid	krajobrazowa/ landscape
44	Wróbla Stawy	Gdańsk	budynki Mj i MW/ SF and MF buildings	sieć ulic wewnętrznych/ internal streets grid	ograniczona/ limited
45	Harmony Park	Gdańsk	2 typy. two types	układ pierścieniowy/ circular street	pozorna/ nominal
46	Osiedle Smolec przy Lesie	Wrocław	1 typ/ a single type	układ pierścieniowy/ circular street	pozorna/ nominal

Podejście to pozwala na ocenę, czy analizowane osiedla tworzą warunki do podejmowania działań opcjonalnych i społecznych, o których pisze Jan Gehl (2009), a także czy spełniają kryteria „dobrego osiedla” wskazane m.in. przez Fuhrmann (2017), Schneider-Skalską (2007) czy autorów publikacji *Osiedla Warszawy* (2013).

6.1. UKŁAD URBANISTYCZNY I CHARAKTER ARCHITEKTURY

Analiza układów urbanistycznych wykazała wyraźną dominację najprostszej struktury typu sięgaczowego, która w istotny sposób ogranicza i determinuje sposób kształtowania i funkcjonowania przestrzeni wspólnych. Aż 16 z 46 osiedli (ok. 35%) oparto na pojedynczym sięgaczu, w takim układzie strefa wspólna położona jest na zakończeniu sięgacza. Taka lokalizacja nadaje jej charakter peryferyjny względem codziennych tras przemieszczania się mieszkańców. Przestrzeń wspólna nie stanowi naturalnego elementu codziennego użytkowania osiedla, lecz funkcjonuje jako miejsce odwiedzane sporadycznie i głównie w określonym celu (np. rekreacyjnym). W efekcie ograniczona zostaje liczba przypadkowych kontaktów społecznych, które – zgodnie z koncepcją Jana Gehla – odgrywają kluczową rolę w aktywizowaniu życia społecznego. Układ typu sięgaczowego sprzyja również koncentracji ruchu samochodowego wzdłuż jednej osi komunikacyjnej, co prowadzi do dominacji funkcji dojazdowej i parkingowej nad przestrzeniami przeznaczonymi dla pieszych. W konsekwencji przestrzeń wspólna nie jest powiązana z czytelną siecią pieszą ani sekwencją przestrzeni publicznych, lecz pozostaje izolowanym elementem zagospodarowania. Taki układ urbanistyczny jest często stosowany w osiedlach jednorodzinnych ze względu na możliwość jego zastosowania na wąskich działkach porolnych. Finalnie, mimo swojej efektywności komunikacyjnej, układ taki ogranicza dostępność pieszą i różnorodność przestrzeni wspólnych, co wpływa negatywnie na atrakcyjność wizualną i funkcjonalną osiedla (il. 1a). Przykładem osiedla odzwierciedlającego położenie przestrzeni wspólnej na końcu pojedynczego sięgacza jest omówione w podrozdziale 7.1. Osiedle Bekasów.

spaces (limited, developed, apparent, landscape-based), derived from an analysis of their spatial and functional features. The results reveal considerable variation in how the role and design of shared spaces are perceived and implemented. The data were organised into thematic groups derived from the literature review:

(A) Urban and architectural layout – this influences spatial organisation, legibility, and overall attractiveness.

(B) Character and quality of shared spaces – this includes the extent of their implementation, their functional programme, and their social potential.

This approach enables the assessment of whether the analysed housing estates create conditions for optional and social activities, as described by Jan Gehl (2009). It also allows evaluation against the criteria of a “good housing estate” identified by Fuhrmann (2017), Schneider-Skalska (2007), and the authors of *Housing Estates of Warsaw* (pl. *Osiedla Warszawy*) (2013).

6.1. URBAN LAYOUT AND ARCHITECTURAL CHARACTER

The analysis of urban layouts revealed a clear dominance of the simplest dead-end street layout, which significantly constrains and determines the design and functioning of shared spaces. As many as 16 out of 46 estates (approx. 35%) were based on a single dead-end street. In such layouts, the shared space is typically located at the end of the cul-de-sac. This location gives it a peripheral character in relation to residents’ daily movement patterns.

As a result, the shared space does not constitute a natural element of everyday use but rather functions as a destination visited occasionally, primarily for specific purposes (e.g., recreation). Consequently, the number of incidental social interactions is limited. According to the concept of Jan Gehl, such interactions play a key role in activating social life.

The dead-end street layout also promotes the concentration of vehicular traffic along a single axis. This leads to the dominance of access and parking functions over

Dwa sięgacze odnotowano w 12 inwestycjach (ok. 26%), a trzy sięgacze w 2 realizacjach (ok. 4%). Układy te teoretycznie stwarzają większe możliwości kształtowania przestrzeni wspólnych poprzez ich zwielokrotnienie lub bardziej równomierne rozmieszczenie w obrębie osiedla. W praktyce jednak potencjał ten rzadko jest wykorzystywany. Brak wyraźnej hierarchii ulic powoduje, że poszczególne sięgacze funkcjonują jako odrębne, powtarzalne jednostki przestrzenne, pomiędzy którymi nie dochodzi do naturalnych przepływów pieszych. Najczęściej realizowana jest tylko jedna przestrzeń wspólna, przylegająca do jednego z nich, lokalizowana w analogicznych, peryferyjnych punktach układu. Pozostałe części osiedla pozostają jej pozbawione, co prowadzi do nierównomiernego dostępu mieszkańców do wspólnej infrastruktury. W efekcie przestrzeń ta nie pełni funkcji centralnego elementu organizującego życie osiedla, lecz staje się przypisana do konkretnego fragmentu zabudowy. W konsekwencji większa złożoność układu drogowego nie znajduje odzwierciedlenia w lepszej jakości ani w dostępności pieszej przestrzeni wspólnej, co przekłada się na ograniczone warunki występowania przypadkowych kontaktów społecznych.

Układy urbanistyczne o większej złożoności, które potencjalnie sprzyjają lepszemu integracji przestrzeni wspólnych z codziennym funkcjonowaniem osiedla, występują rzadziej. Pięć osiedli (ok. 11%) zrealizowano w formie głównej ulicy z prostopadłymi sięgaczami (il. 1b). Taki układ sprzyja tworzeniu hierarchii przestrzeni – od ulicy głównej pełniącej funkcję dojazdową po lokalne strefy zamieszkania – a tym samym umożliwia powiązanie przestrzeni wspólnych z głównym ciągiem komunikacyjnym oraz ich lepszą ekspozycję i dostępność dla mieszkańców. Jednocześnie sprzyja koncentracji ruchu pieszego, dzięki czemu przestrzenie te mogą częściej stanowić element codziennych tras przemieszczania się mieszkańców. Sprzyja to zwiększeniu liczby potencjalnych kontaktów społecznych, co wpisuje się w możliwość realizacji działań społecznych wskazanych przez Jana Gehla. Przykładem osiedla odzwierciedlającego położenie przestrzeni wspólnej przy ulicy głównej, od której odchodzą sięgacze o niższej randze, jest osiedle omówione w podrozdziale 7.3. Jaśminowy Mokotów.

Sieć ulic wewnętrznych (il. 1c) zastosowano w 9 osiedlach (ok. 20%). Schemat ten jest najbardziej podobny do urbanistyki miejskiej oraz stwarza korzystne warunki do integracji przestrzeni wspólnych z całością układu osiedla. W przeciwieństwie do układów opartych na sięgaczach, możliwe jest tu kształtowanie bardziej złożonego systemu przestrzeni wspólnych o zróżnicowanym charakterze i funkcjach. Mogą być one lokalizowane w różnych częściach osiedla oraz powiązane z głównymi i lokalnymi ciągami ruchu pieszego. Sprzyja to ich większej dostępności, lepszej widoczności oraz częstszemu włączaniu w codzienne użytkowanie przez mieszkańców. Tego typu rozwiązania występują częściej w większych realizacjach, w których skala inwestycji uzasadnia bardziej rozbudowaną strukturę przestrzenną. Przykładem osiedla odzwierciedlającego położenie przestrzeni wspólnej przy ulicy głównej, wśród rozbudowanego układu, jest osiedle omówione w podrozdziale 7.2. NeoNatołin.

Najrzadziej stosowanym rozwiązaniem jest układ pierścieniowy (il. 1d), który pojawił się jedynie w 2 osiedlach (ok. 4%). Forma ta, poprzez zamknięcie ciągu komunikacyjnego w formie pętli, stwarza odmienne warunki kształtowania przestrzeni wspólnych niż układy liniowe oparte na sięgaczach. Pierścień umożliwia centralne lokalizowanie przestrzeni wspólnych lub ich sytuowanie w punktach o wysokiej dostępności z różnych części osiedla. Ze względu na niewielką liczbę analizowanych przypadków trudno jednoznacznie wskazać, czy potencjał ten jest w pełni wykorzystywany w praktyce projektowej.

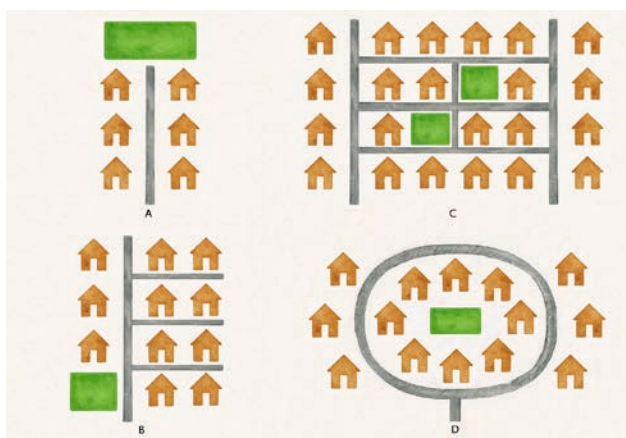
pedestrian-oriented spaces. As a consequence, the shared space is not integrated into a legible pedestrian network or a sequence of public spaces, but remains an isolated element of the development. This layout is often applied in single-family housing estates due to its adaptability to narrow post-agricultural plots. Ultimately, despite its transport efficiency, it limits pedestrian accessibility and the diversity of shared spaces, negatively affecting the visual and functional attractiveness of the estate (Ill. 1a). An example of such a layout is the Bekasów estate discussed in Section 7.1.

Two dead-end streets were identified in 12 developments (approx. 26%), and three in 2 cases (approx. 4%). In theory, these layouts offer greater potential for shaping shared spaces through their multiplication or more even distribution within the estate. In practice, however, this potential is rarely realised. The absence of a clear street hierarchy results in individual dead-end streets functioning as separate, repetitive spatial units, with limited pedestrian flow between them. Typically, only one shared space is implemented, usually adjacent to one of the cul-de-sacs and located in similarly peripheral positions. The remaining parts of the estate lack such spaces, leading to uneven access to shared infrastructure. As a result, the shared space does not function as a central organising element of the estate but becomes associated with a specific fragment of the development. Consequently, the increased complexity of the road layout does not translate into higher quality or better pedestrian accessibility of shared spaces, limiting opportunities for incidental social interactions.

More complex urban layouts, which potentially support better integration of shared spaces with everyday use, occur less frequently. Five estates (approx. 11%) were developed in the form of a main street with branching dead-end streets (Ill. 1b). This layout supports the creation of a spatial hierarchy – from the main access street to local residential zones – and enables shared spaces to be linked to the main circulation route, improving their visibility and accessibility. It also encourages the concentration of pedestrian movement, increasing the likelihood that shared spaces become part of daily movement patterns. This supports the occurrence of social activities as described by Jan Gehl. An example of this layout is the Jaśminowy Mokotów estate discussed in Section 7.3.

An internal street layout (Ill. 1c) was identified in 9 estates (approx. 20%). This scheme most closely resembles urban morphology and provides favourable conditions for integrating shared spaces into the estate's overall structure. Unlike cul-de-sac-based layouts, it allows for the development of a more complex system of shared spaces with varied functions and character. These spaces can be located in different parts of the estate and connected to both main and local pedestrian routes. This enhances their accessibility, visibility, and frequency of use. Such solutions are more common in larger developments, where the scale justifies a more elaborate spatial structure. An example of this is the NeoNatołin estate discussed in Section 7.2.

The least common solution is the circular street layout (Fig. 1d), which is found in only 2 estates (approx. 4%). By forming a looped circulation system, this layout creates different conditions for shaping shared spaces compared to linear cul-de-sac systems. It allows for the central placement of shared spaces or their location at highly accessible points within the estate. However, due to the small number of analysed cases, it is difficult to determine whether this potential is fully utilised in practice.



II. 1. Cztery główne układy urbanistyczne, zależne od układów dróg. Źródło: opracowanie własne. Kolorem zielonym zaznaczono najczęstszą lokalizację przestrzeni wspólnych. A: osiedle zorganizowane wokół sięgacza; B: osiedle z główną ulicą i odchodzącymi od niej sięgaczami; C: osiedle z siatką ulic wewnętrznych; D: osiedle o układzie pierścieniowym

III. 1. Four main urban layouts based on street configurations. Source: own elaboration. The most common locations of shared spaces are marked in green. A: single dead-end street layout; B: main street with dead-end streets; C: layout of internal streets; D: circular street layout

Powyższe wyniki pozwalają na sformułowanie stwierdzenia, że większość współczesnych osiedli jednorodzinnych realizowanych przez deweloperów (biorąc pod uwagę nawet tylko te osiedla, w których pojawiają się tereny wspólne, a więc cechujące się wyższą złożonością) opiera się na układach prostych. Struktury te, najczęściej pozbawione czytelnej gradacji przestrzeni, ograniczają możliwości integracji przestrzeni wspólnych z głównymi ciągami ruchu pieszego, a tym samym z codziennym użytkowaniem osiedla. Przekłada się to na ograniczony potencjał tych przestrzeni do pełnienia funkcji społecznych. Bardziej złożone struktury, typowe dla tradycyjnych założeń urbanistycznych, pojawiają się rzadziej, co przekłada się na niską różnorodność przestrzenną analizowanych osiedli.

Z punktu widzenia percepcji przestrzeni wspólnych architektura pełni funkcję „ścian” definiujących wnętrze urbanistyczne (Gehl 2009). W osiedlach o wysokiej powtarzalności form budynków, ściany te mają charakter monotony, co przekłada się na obniżenie atrakcyjności widokowej oraz ograniczenie zdolności przestrzeni do kształtowania tożsamości miejsca. Jak wskazuje Schneider-Skalska (2007), mieszkańcy preferują przestrzenie umiarkowanie różnorodne, oferujące element zaskoczenia i poczucie „tajemniczości”, które wzmacniają pozytywny odbiór środowiska mieszkaniowego.

Zróżnicowanie form architektonicznych wpływa zatem bezpośrednio na jakość przestrzeni wspólnych, ponieważ kształtuje sposób ich postrzegania, orientacji w przestrzeni oraz atrakcyjność przebywania w niej. Przestrzenie definiowane przez jednorodną, powtarzalną zabudowę rzadziej zachęcają do zatrzymywania się i podejmowania aktywności opcjonalnych, podczas gdy większe zróżnicowanie form sprzyja wydłużeniu czasu przebywania oraz częstszemu użytkowaniu tych przestrzeni. W konsekwencji architektura oddziałuje nie tylko na estetykę, lecz także na intensywność i charakter interakcji społecznych zachodzących w przestrzeniach wspólnych.

Analiza typologii architektonicznej wykazała, że badane osiedla charakteryzują się również wysoką powtarzalnością form zabudowy. Aż 19 z 46 badanych inwestycji (41%) występuje wyłącznie jeden typu budynku, nierzadko w liczbie kilkunastu lub kilkadziesiątu powtarzalnych brył (nawet ponad 40 powtarzalnych segmentów). W części osiedli wprowadzono urozmaicenie poprzez zastosowanie wariantów kolorystycznych elewacji (np. 3 lub 4 kolory), jednak modyfikacja ta nie prowadzi do realnej różnorodności formy architektonicznej, a jej wpływ na różnorodność widokową jest dyskusyjna. 9 osiedli (20%) wykorzystuje dwa typy budynków, co można uznać za niewielki stopień zróżnicowania. Trzy typy budynków odnotowano w 4 przypadkach (9%), natomiast cztery i pięć typów zabudowy pojawia się sporadycznie (odpowiednio 2 i 2 osiedla, łącznie 9%). Wyższy poziom różnorodności występuje

The above results support the conclusion that most contemporary developer-built single-family housing estates (even when considering only those that include shared spaces and thus exhibit greater complexity) are based on simple layouts. These structures, typically lacking a clear spatial hierarchy, limit the integration of shared spaces with main pedestrian routes and, consequently, with everyday use of the estate. This translates into a reduced potential of these spaces to perform social functions. More complex structures, characteristic of traditional urban layouts, occur less frequently, resulting in low spatial diversity among the analysed estates.

From a spatial perception perspective, architecture functions as the “walls” that define the urban interior (Gehl, 2009). In estates characterised by a high degree of repetition in building forms, these “walls” become monotonous, reducing visual attractiveness and limiting the ability of spaces to generate a sense of place identity. As noted by Ewa Schneider-Skalska (2007), residents tend to prefer moderately diverse environments that offer elements of surprise and a sense of “mystery,” enhancing the positive perception of the residential environment.

Architectural diversity thus directly affects the quality of shared spaces by shaping spatial perception, orientation, and the attractiveness of a given place. Spaces defined by homogeneous, repetitive development are less likely to encourage lingering and optional activities, whereas greater diversity promotes longer stays and more frequent use. Consequently, architecture influences not only aesthetics but also the intensity and character of social interactions occurring in shared spaces.

The analysis of architectural typology also revealed a high level of repetition in building forms. As many as 19 of 46 analysed developments (41%) consist of only one building type, often repeated in dozens of identical units (in some cases, exceeding 40 identical segments). In some estates, variation was introduced through different façade colour schemes (e.g., three or four colours). However, this modification does not result in genuine architectural diversity, and its impact on visual diversity remains limited.

Nine estates (20%) include two building types, which can be considered a low level of diversity. Three building types were identified in four cases (9%), while four and five types occur only sporadically (two estates each, totalling 9%). A higher level of diversity is observed in a small number of developments: five estates (11%) include more than five building types, and another five (11%) combine single-family and multi-family

Tabela 2: Kategorie przestrzeni wspólnej. Źródło: opracowanie własne

Table 2. Typology of shared spaces. Source: own elaboration

Typ I – Przestrzeń wspólna rozbudowana i wielofunkcyjna Type I – Extensive Multifunctional Shared Space	Typ II – Podstawowa przestrzeń wspólna o ograniczonym programie Type II – Limited-Programme Shared Space
Przykłady: Park Hill, Osiedle Młodych, Flora Park Examples: Park Hill, Osiedle Młodych, Flora Park	Przykłady: Wawer Park, Spring View, Akacjowa Apartamenty Examples: Wawer Park, Spring View, Akacjowa Apartamenty
Cechy charakterystyczne:/ Key characteristics: • tereny wspólne o dobrej dostępności i widoczności: np. centralny park, strefa rekreacyjna widoczna z głównej drogi, pasaż umożliwiający łatwy dostęp ze względu na swój kształt, Well-accessible and highly visible shared areas, such as a central park, a recreational zone exposed along the main street, or a linear passage whose form ensures easy access and legibility. • wielość funkcji: możliwa rekreacja aktywna oraz bierna, możliwość podejmowania różnych akcji zaakcentowana małą architekturą (rekreacje umożliwiają m.in. place zabaw, boiska, ścieżki, altany, paleniska, pomosty) oraz terenami zielonymi, Functional diversity, allowing for both active and passive recreation. A wide range of activities is supported through small-scale architectural elements, such as playgrounds, sports courts, paths, shelters, fire pits, and piers, as well as landscaped green areas. • spójna kompozycja urbanistyczna umożliwiająca kreowanie różnorodnych widoków, A coherent urban composition that enables the creation of varied spatial sequences and visual perspectives. • elementem szczególnie cenionym jest obecność wody w postaci stawów, oczek wodnych, cieków. The presence of water features, including ponds, water basins, or streams, is considered a particularly valuable component of shared space.	Cechy:/ Key characteristics: • wyraźnie wydzielona przestrzeń wspólna, ale program zredukowany do placu zabaw, elementu rekreacji aktywnej dla osób dorosłych (np. boisko) lub elementu rekreacji biernej (np. miejsce spotkań, altana, palenisko) i niewielkiego terenu zielonego towarzyszącego tym funkcjom, A clearly defined shared area, but with a programme reduced to a single function, such as a playground, an element of active recreation for adults (e.g. a sports court), or an aspect of passive recreation (e.g. a meeting space, shelter, or fire pit), accompanied by a small area of greenery. • strefa wspólna często położona peryferyjnie, lokalizacja najczęściej na końcu sięgacza (lub na skraju układu) lub bez wyraźnego powiązania z siecią pieszą (położona za ogródkami przydomowymi). Peripheral location of the shared space, most often situated at the end of a dead-end street or at the edge of the layout, and frequently lacking clear integration with the pedestrian network, for example, when located behind private front gardens.
Ten typ przestrzeni najlepiej odpowiada koncepcji Gehla (2009) – umożliwia działania opcjonalne i społeczne. This type of space corresponds most closely to Jan Gehl's concept (2009), as it supports both optional and social activities.	Typ ten zapewnia jedynie minimalny zakres aktywności – przede wszystkim dla dzieci – i oferuje bardzo ograniczony potencjał dla powstawania relacji sąsiedzkich oraz spontanicznych interakcji. This type provides only a minimal range of activities, mainly for children. It offers minimal potential for neighbourly relations and spontaneous social interactions.
Typ III – Przestrzeń wspólna minimalistyczna lub pozorna Type III – Minimal or Nominal Shared Space	Typ IV – Przestrzeń wspólna oparta na krajobrazie Type IV – Landscape-Oriented Shared Space
Przykłady: Pustynna 51, Nova Magdalenka, Osiedle Leśnica Las Examples: Pustynna 51, Nova Magdalenka, Osiedle Leśnica Las	Przykłady: Osiedle Plażowa, Port Drzewny, WOODland houses Examples: Osiedle Plażowa, Port Drzewny, WOODland houses
Cechy/ Key characteristics: • bardzo małe, przypadkowe fragmenty zieleni, ograniczenie programu do placu zabaw, Very small and incidental green areas, with the programme limited solely to a playground. • „teren do własnej aranżacji mieszkańców” albo jedynie informacja o zieleni bez programu (przeniesienie odpowiedzialności na mieszkańców), “Resident-arranged space” or a generic reference to greenery without a defined programme, effectively shifting responsibility for spatial use and maintenance onto residents. • W strefie wspólnej wyczuwalna dominacja miejsc postojowych i infrastruktury technicznej. A strong dominance of parking areas and technical infrastructure within the shared space, which significantly reduces its social and recreational potential.	Cechy/ Key characteristics: • funkcje rekreacyjne przeniesione do otoczenia, silnie zaakcentowane walory środowiska naturalnego: zazwyczaj tereny otwartych wód: jezioro, rzeka, Recreational functions shifted to the surrounding landscape, with strong emphasis on natural environmental assets, most often open water bodies such as lakes or rivers. • wewnętrzna przestrzeń wspólna skromna, z założenia mieszkańcy spędzają czas w atrakcyjnym sąsiedztwie. A modest internal shared space, based on the assumption that residents will spend their leisure time in the attractive natural surroundings rather than within the estate itself.
Typ ten realizuje jedynie iluzję przestrzeni wspólnej, o której pisze Strumiłło (2010) – element marketingu, niewspierający realnych działań społecznych. This type creates only a nominal shared space, as described by Strumiłło (2010). It primarily functions as a marketing tool and does not facilitate genuine social interactions.	Naturalne otoczenie częściowo kompensuje braki wewnątrzosiedlowe, ale możliwość realizacji działań społecznych może być utrudniona (mała liczba „przypadkowych kontaktów”). Dyskusyjne jest, czy zewnętrzna przyroda może zastąpić brak jakościowej przestrzeni wspólnej w obrębie osiedla. The natural surroundings partially compensate for the lack of internal shared spaces. However, opportunities for social activities may remain limited due to the low frequency of incidental encounters. It therefore remains debatable whether access to external natural environments can substitute for the absence of high-quality shared space within the housing estate itself.

w nielicznych inwestycjach: 5 osiedli (11%) posiada ponad pięć typów budynków, a dalsze 5 osiedli (11%) łączy zabudowę jednorodziną z wielorodziną, co wyraźnie zmienia skalę i charakter przestrzeni, a także umożliwia jej hierarchizację.

Uzyskane wyniki wskazują, że ograniczona różnorodność architektoniczna stanowi istotny czynnik obniżający jakość przestrzeni wspólnych w analizowanych osiedlach. Powtarzalność form zabudowy nie tylko redukuje atrakcyjność wizualną, lecz także

housing. This significantly alters the scale and character of space, enabling the introduction of spatial hierarchy.

The results indicate that limited architectural diversity is a key factor reducing the quality of shared spaces in the analysed estates. The repetition of building forms not only diminishes visual attractiveness but also limits the capacity of these spaces to perform social functions and to support the development of place identity.

ogranicza potencjał tych przestrzeni do pełnienia funkcji społecznych oraz budowania tożsamości miejsca.

6.2. CHARAKTER I JAKOŚĆ PRZESTRZENI WSPÓLNYCH

Analiza ma charakter pośredni – ocena potencjału społecznego przestrzeni wspólnych opiera się na ich cechach przestrzennych wskazywanych w literaturze jako sprzyjające podejmowaniu działań opcjonalnych i społecznych.

Analiza jakości przestrzeni wspólnych w 46 osiedlach umożliwiła wyodrębnienie czterech kategorii opisujących ich charakter: rozbudowana, ograniczona, pozorna oraz krajobrazowa (Tab. 2). Każda z nich odpowiada określonemu stopniowi funkcjonalności, kompozycji i możliwości realizowania działań społecznych.

Dla badanych osiedli wyniki przedstawiają się następująco:

- przestrzeń rozbudowana – 5 osiedli (11%).
- przestrzeń ograniczona / rozbudowana (niewielka) – 5 osiedli (11%), (osiedla o atrakcyjnych terenach wspólnych, ale o niewielkiej powierzchni w stosunku do liczby domów)
- przestrzeń ograniczona – 19 osiedli (41%),
- przestrzeń pozorna – 12 osiedli (26%),
- przestrzeń krajobrazowa – 5 osiedli (11%).

Wyniki wskazują, że ponad dwie trzecie analizowanych osiedli oferuje jedynie pozorny lub ograniczony zakres przestrzeni wspólnych, zaś wysokiej jakości, wielofunkcyjne tereny stanowią zdecydowaną mniejszość (22%). Z opisanego zestawienia wyłania się silna dysproporcja między założeniami teoretycznymi współczesnych przestrzeni wspólnych, obecnymi zarówno w literaturze naukowej, jak i narracjach marketingowych, a rzeczywistą jakością oferowaną przez większość analizowanych inwestycji.

W większości przypadków przestrzeń wspólna występuje w postaci silnie zredukowanej, najczęściej do pojedynczego placu zabaw, niewielkiego skweru, boiska lub fragmentu zieleni zlokalizowanego na peryferiach układu urbanistycznego. Możliwość integracji społecznej możliwa jest dla dzieci podejmujących aktywności. Przestrzenie wspólne są podporządkowane układowi drogowemu, położone przeważnie na końcu lub na początku sięgacza. W części osiedli przestrzeń wspólną zlokalizowano za ogródkami, co dodatkowo ogranicza jej widoczność i dostępność. Architektura budynków w tej kategorii jest zwykle powtarzalna, bryły ustawione są równolegle lub prostopadłe do drogi nie tworząc ciekawych widoków. Układy te nie sprzyjają aktywizacji życia społecznego, ponieważ przestrzenie wspólne mają w nich charakter jednocześnie formalny i peryferyjny, co ogranicza ich funkcję do marginalnych form rekreacji, słabo powiązanych z codziennym użytkowaniem osiedla.

Bardziej złożone układy przestrzeni wspólnych pojawiają się w osiedlach z hierarchizacją dróg, gdzie układ drogowy umożliwia bardziej dostępne zlokalizowanie terenów zielonych. Takie przypadki obejmują m.in. osiedla ze stawami, pasażami spacerowymi czy naturalnymi ciągami zieleni. W tych realizacjach przestrzeń wspólna tworzy czytelne wnętrza urbanistyczne, wzmocnione obecnością elementów małej architektury. Wśród takich osiedli można wyróżnić grupę, w której przestrzeń wspólna jest jakościowo atrakcyjna, ale jej skala pozostaje niewspółmierna do wielkości inwestycji. Teren ten praktyce może uniemożliwić korzystanie z życia społecznego dla większej liczby mieszkańców.

Osobną kategorię stanowią osiedla korzystające z naturalnych walorów otoczenia: lasów, jezior, rzek. W ich przypadku projekt przestrzeni wspólnej osiedla pozostaje skromny, a funkcje rekreacyjne przeniesione są poza teren inwestycji. Choć kontakt z krajobrazem może podnosić atrakcyjność zamieszkania, nie rekompensuje to braków w obrębie samego osiedla, zwłaszcza w kontekście spon-tanicznych interakcji sąsiedzkich.

6.2. CHARACTER AND QUALITY OF SHARED SPACES

The analysis is indirect – the assessment of the social potential of shared spaces is based on their spatial characteristics, identified in the literature as conducive to optional and social activities. The analysis of shared spaces in the 46 examined housing estates enabled the identification of four categories that describe their character: extensive, limited, nominal, and landscape-oriented (Table 2). Each category corresponds to a different level of functionality, spatial composition, and capacity to support social activities.

These categories reflect not only the physical form of shared spaces, but also their actual usability and social potential. They enable a more nuanced assessment of whether shared spaces function as active environments of everyday life or merely as formal or symbolic components of residential developments.

For the analysed housing estates, the results are as follows:

- Extensive shared space – 5 estates (11%).
- Limited-extensive shared space (small-scale) – 5 estates (11%). These are estates with attractive shared areas, but of limited size relative to the number of dwellings.
- Limited shared space – 19 estates (41%).
- Nominal shared space – 12 estates (26%).
- Landscape-oriented shared space – 5 estates (11%).

The results indicate that more than two-thirds of the analysed estates offer only a limited or nominal form of shared space. High-quality, multifunctional shared areas represent a clear minority, accounting for just 22% of the sample. This distribution reveals a pronounced discrepancy between the theoretical assumptions of contemporary shared spaces, widely discussed in academic literature and frequently invoked in marketing narratives, and the actual spatial quality delivered by most of the analysed developments.

In most cases, shared space is provided in a highly reduced form. It is typically limited to a single playground, a small green square, a sports court, or a fragment of greenery located at the periphery of the urban layout. Opportunities for social integration are therefore confined mainly to children engaged in play activities. Shared spaces are typically subordinate to road layouts and are most often located at the beginning or end of a dead-end street. In some estates, shared spaces are located behind private front gardens, which further reduces their visibility and accessibility. The architecture in this category is generally repetitive. Building volumes are arranged parallel or perpendicular to the street, and this orientation does not create varied or engaging views. Such layouts do not support the activation of social life. Shared spaces remain both formal and peripheral, which limits their role to marginal forms of recreation that are weakly connected to everyday use of the estate.

More complex shared-space arrangements appear in estates with a hierarchical street structure. In these cases, the road layout allows green areas to be located in more accessible and visible positions. This group includes estates with ponds, pedestrian passages, or continuous green corridors. Here, shared space forms a legible urban interior, reinforced by elements of street furniture and small-scale architecture. Within this group, a subset can be identified where shared spaces are attractive in quality but insufficient in scale relative to the size of the development. In practice, such spaces may not be able to accommodate social activities for a larger number of residents.

A separate category consists of estates that rely on the natural assets of their surroundings, such as forests, lakes, or rivers. In these cases, the internal shared space is modest, and

7. STUDIUM PRZYPADKÓW

7.1. OSIEDLE BEKASÓW

Osiedle Bekasów zostało zrealizowane w Warszawie, w obrębie istniejącej struktury osiedlowej dzielnicy Ursynów. Dostępność komunikacyjną osiedla należy ocenić jako dobrą. Przystanek komunikacji publicznej znajduje się w odległości około 400 m, natomiast podstawowe usługi zlokalizowane są w odległości około 400 m. Taki układ sprzyja codziennemu korzystaniu z komunikacji publicznej.

Inwestycja obejmuje zespół czterech brył, w których znajduje się 14 lokali. W realizacji występuje jeden typ budynku, co sprzyja spójności wizualnej, ale jednocześnie ogranicza różnorodność form i widoków w obrębie przestrzeni wspólnych. Układ urbanistyczny



recreational functions are shifted outside the estate boundaries. While proximity to the landscape may increase residential attractiveness, it does not compensate for the lack of high-quality shared space within the estate itself. This limitation is particularly evident with regard to spontaneous neighbourhood interactions.

7. CASE STUDIES

7.1. OSIEDLE BEKASÓW

The Osiedle Bekasów housing estate was developed in Warsaw, within the existing residential structure of the Ursynów district. Its accessibility to public transport can be assessed as good. A public transport stop is located approximately 400 m from the estate, and basic services are available within a similar distance. This spatial arrangement supports the everyday use of public transport.

The development consists of four building volumes comprising a total of 14 residential units. Only one building type was used, which ensures visual coherence but simultaneously limits formal diversity and the variety of views within the shared spaces. The urban layout of the estate is based on a single dead-end street (Ills. 2, 3a). Parking spaces are located directly in front of the buildings. As a result, vehicular circulation and parking dominate the street cross-section, reducing space allocated to pedestrians and greenery. While

II. 2. Widok satelitarny Osiedla Bekasów. Źródło: mapa.um.warszawa.pl. Data pobrania: 04.2026. Kolorem zielonym zaznaczono przestrzeń wspólną

III. 2. Satellite view of the Osiedle Bekasów housing estate. Source: mapa.um.warszawa.pl. Image date: 04.2026. The shared space is marked in green

III. 3. Przestrzeń Osiedla Bekasów. Źródło: zdjęcia własne. Data zdjęcia: 11.2025. A: pojedynczy sięgacz; B: wejście do przestrzeni wspólnej; C: przestrzeń wspólna z zabudową mieszkaniową w tle; D: architektura budynków i ogródki frontowe.

III. 3. Shared spaces within the Osiedle Bekasów housing estate. Source: author's photographs (November 2025). A: single dead-end street; B: entrance to the shared space; C: shared space with houses in the background; D: building architecture and front gardens



A



C



B



D

osiedla oparto na pojedynczym sięgaczu (il. 2, 3a). Miejsca postojowe zlokalizowano bezpośrednio przed budynkami. Takie rozmieszczenie powoduje, że strefa komunikacyjna i parkingowa dominuje w przekroju ulicy, ograniczając przestrzeń przeznaczoną dla pieszych oraz przestrzeń zieleni. Tego typu rozwiązanie umożliwia efektywną obsługę komunikacyjną, lecz obniża atrakcyjność przestrzenną. Zabudowa została ustawiona równolegle do drogi wewnętrznej. Brak gradacji przestrzeni powoduje, że układ nie tworzy zróżnicowanych wnętrz urbanistycznych ani sekwencji widokowych.

Przestrzeń wspólna w Osiedlu Bekasów ma charakter ograniczony. Ograniczony jest zarówno program funkcjonalny, jak i sama powierzchnia. Stanowi ją niewielki plac zlokalizowany peryferyjnie względem zabudowy, na zakończeniu sięgacza (il. 3b, c). Lokalizacja przestrzeni rekreacyjnej poza głównym ciągiem codziennych aktywności mieszkańców ogranicza jej potencjał integracyjny. Przestrzeń ta pełni raczej funkcję uzupełniającą niż centralny element życia osiedlowego. Osiedle Bekasów stanowi przykład osiedla, w którym przestrzeń wspólna została zrealizowana jako element dodatkowy, podporządkowany układowi komunikacyjnemu (il. 3d). Brak integracji przestrzeni wspólnej z głównymi ciągami ruchu pieszego oraz jej słaba widoczność powodują, że nie staje się ona miejscem spontanicznych spotkań, lecz raczej przestrzenią o charakterze incydentalnym. Jest to również wyraźnie widoczne w samym stanie zagospodarowania tej przestrzeni – obecnie znajdują się tam niszczące elementy dawnego placu zabaw dla dzieci. Brak jest zorganizowanego miejsca spotkań lub wypoczynku. Pozostałością dawnej funkcji rekreacyjnej jest niewykorzystywane obecnie palenisko. Inwestycja wpisuje się w dominujący model badanych osiedli jednorodzinnych: o ograniczonym programie wspólnym, który nie stwarza sprzyjających warunków powstawaniu więzi społecznych.

7.2. NEONATOLIN

Osiedle NeoNatolin jest zlokalizowane przy granicy istniejącej zabudowy Warszawy, w strefie intensywnie rozwijającej się.

this solution enables efficient vehicular access, it diminishes the spatial quality of the environment. The buildings are arranged parallel to the internal street. The absence of spatial hierarchy prevents the formation of diversified urban interiors or sequential views.

The shared space in the Osiedle Bekasów estate is of a limited character. Both the functional programme and the spatial extent are limited. It consists of a small square located peripherally in relation to the buildings, at the end of the dead-end street (Ills. 3b, 3c). Placing the recreational area outside the main routes of residents' daily activities restricts its integrative potential. As a result, this space functions more as an auxiliary element than as a focal point of community life. Bekasów represents an example of an estate in which shared space was implemented as an additional feature, subordinated to the road layout (Ill. 3d). This is also clearly reflected in the current condition of the space – there are deteriorating elements of a former children's playground. There is no designated area for socialising or relaxation. A remnant of its former recreational function is an unused fire pit. The development reflects the dominant model observed in the analysed single-family housing estates: a limited shared programme that does not create favourable conditions for the formation of social ties.

7.2. NEONATOLIN

The NeoNatolin housing estate is located at the edge of Warsaw's existing built-up area, within a zone of intensive development. Public transport accessibility is very good. A public transport stop is located in the immediate vicinity of the estate, while a range of basic services is available within a radius of approximately 800 m.

The development was designed on a significantly larger scale and with a more complex spatial structure than the previous case. Its urban layout is based on a network of internal streets with a differentiated hierarchy. A clear spatial gradation is

Il. 4. Fragment planu zagospodarowania osiedla NeoNatolin. Źródło: <https://neonatin.com/oferta>. Data pobrania: 04.2026. Na planie wyraźnie widoczna jest główna ulica zakończona terenem zielonym ze stawem.

Ill. 4. Fragment of the development plan of the NeoNatolin housing estate. Source: <https://neonatin.com/oferta>. Accessed: 04.2026. The plan clearly shows a main street terminating in a green area with a pond



Dostępność komunikacyjna osiedla jest bardzo dobra – przystanek transportu publicznego zlokalizowany jest w bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji, a liczne punkty usługowe znajdują się w zasięgu około 800 m.

Inwestycja została zaprojektowana jako zespół o wyraźnie większej skali i bardziej złożonej strukturze przestrzennej. Układ urbanistyczny osiedla to sieć ulic wewnętrznych o zróżnicowanym znaczeniu, z czytelną gradacją przestrzeni – od ulicy głównej, przez ulice lokalne (il. 4, 5a, b). Taka struktura sprzyja postrzeganiu przestrzeni jako charakterystycznej i czytelnej. Pozwala również na wyraźne wyodrębnienie stref o różnym charakterze użytkowym oraz na tworzenie sekwencji wnętrz urbanistycznych i relacji przestrzennych pomiędzy zabudową a terenami wspólnymi.

Zabudowa to cztery wyraźnie odmienne typy budynków, co wprowadza umiarkowaną różnorodność architektoniczną. Zróżnicowanie form sprzyja urozmaiceniu widoków wzdłuż ulic oraz kształtowaniu bardziej interesujących „ścian” przestrzeni publicznych.

Kluczowym elementem przestrzeni wspólnej w NeoNatolin jest teren zielony ze stawem, zlokalizowany na osi ulicy głównej, uzupełniony zielenią wysoką wzdłuż ciągów komunikacyjnych. Rozwiązanie to nadaje przestrzeni wspólnej funkcję kompozycyjnego i orientacyjnego rdzenia osiedla, choć jej powierzchnia pozostaje niewielka w stosunku do liczby budynków. Zgodnie z założeniami projektowymi przestrzeń ta pełni funkcję rekreacyjną i wypoczynkową, wyposażoną w elementy małej architektury oraz ciągi spacerowe, co sprzyja użytkowaniu o charakterze codziennym, choć głównie w formie aktywności biernych.

Przestrzeń wspólna jest dostępna dla mieszkańców całego zespołu, a jej lokalizacja w pobliżu centrum osiedla sprzyja częstszemu przebywaniu w niej, powstawaniu nieformalnych kontaktów

evident, ranging from the main street to local streets (Ils. 4, 5a, 5b). This structure enhances spatial legibility and contributes to a stronger sense of place. It also enables the separation of zones with different functional roles and supports the creation of urban interiors, as well as the spatial relationships between buildings and shared spaces.

The architectural composition includes four clearly differentiated building types, introducing a moderate level of architectural diversity. This variation enriches views along the streets and helps define more engaging spatial “walls” enclosing the shared spaces.

The key shared space within NeoNatolin is a green area with a pond, situated along the axis of the main street and complemented by mature greenery that lines the circulation routes. This element functions as a compositional and orientational core of the estate. However, its surface area remains limited in relation to the overall scale of the development. According to the design assumptions, this space serves a recreational and leisure function. It is equipped with street furniture and pedestrian paths that support everyday use, primarily in passive activities.

The shared space is accessible to residents of the entire development. Its location near the centre of the estate encourages more frequent use, the emergence of informal interactions, and a higher intensity of activity. Parking spaces are located in front of buildings, within garages, and partly along internal streets. As a result, parking infrastructure is strongly present within street cross-sections.

Despite a clear spatial composition and a centrally located green area, the shared space does not form an extensive

Il. 5. Przestrzeń osiedla NeoNatolin. Źródło: zdjęcia własne. Data zdjęcia: 11.2025. A: główna ulica – etap I osiedla mieszkaniowego; B: sięgacz, widok z ulicy głównej; C: staw w przestrzeni wspólnej; D: plac zabaw i niska zieleni.

Ill. 5. Shared spaces within the NeoNatolin housing estate. Source: author's photographs (November 2025). A: main street – phase 1 of the housing estate; B: dead-end street viewed from the main street; C: water feature in the shared space; D: playground and low greenery



A



C



B



D

oraz zwiększonej intensywności użytkowania. Miejsca postojowe zostały zlokalizowane przed budynkami oraz w garażach, a częściowo również wzdłuż ulic wewnętrznych. Takie rozwiązanie powoduje, że infrastruktura parkingowa jest silnie obecna w przekrojach ulic. Pomimo czytelnej kompozycji i obecności centralnie zlokalizowanego terenu zielonego, przestrzeń wspólna nie tworzy rozbudowanego systemu powiązanych miejsc, co ogranicza możliwość kumulacji aktywności użytkowników. Przestrzeń ciągów komunikacyjnych sprzyja krótkotrwałemu przebywaniu, natomiast sąsiedztwo stawu sprzyja rekreacji biernej (il. 5c, d). Potencjał integracyjny terenu wspólnego jest ograniczony skalą. NeoNatolin można zatem uznać za przykład osiedla, które łączy peryferyjne położenie z relatywnie dobrą dostępnością infrastrukturalną oraz świadomym kształtowaniem przestrzeni wspólnych, choć wciąż w ograniczonej skali.

7.3. JAŚMINOWY MOKOTÓW

Osiedle Jaśminowy Mokotów stanowi przykład inwestycji łączącej zabudowę jednorodzinną i wielorodzinną. Zaletą lokalizacji jest bardzo dobra dostępność infrastruktury miejskiej. Przystanki komunikacji publicznej znajdują się w zasięgu około 250 m, a liczne punkty usługowe w promieniu około 300 m. Ponadto osiedle sąsiaduje z terenami zielonymi o różnym stopniu urządzenia, takimi jak park Enklawa oraz nieformalne obszary rekreacyjne („Psia Polanka”, „Jaśminowa Polanka”), które uzupełniają wewnątrzosiedlową przestrzeń rekreacyjną.

Układ przestrzenny części osiedla w której położona jest zabudowa jednorodzinna osiedla oparto na hierarchicznym podziale na ulicę główną, ulice o niższej randze oraz sięgacze (il. 6, 7a, b). Zabudowa jednorodzinna i wielorodzinną została wkomponowana w szerszy kontekst urbanistyczny (il. 7a). Choć różnice funkcjonalne są wyraźne, kompozycja architektoniczna zachowuje spójność materiałową i estetyczną, co pozwala uniknąć wrażenia fragmentaryzacji osiedla na część jedno- i wielorodzinną (il. 7b, c). Budynki tworzą wyraźne „ściany” ulic i ciągów pieszych, współkształtując przekrój ulicy oraz wnętrza urbanistyczne. Obsługa komunikacyjna została rozwiązana poprzez garaże podziemne, co istotnie ogranicza obecność samochodów w przestrzeni wspólnej i wpływa korzystnie na jej jakość wizualną. Dzięki temu ulice i ciągi piesze nie są zdominowane przez miejsca postojowe, a przekrój ulicy zyskuje bardziej „mieszkaniowy” charakter.

Przestrzenie wspólne są wkomponowane w strukturę zabudowy – nie przyjmują formy jednego, centralnego parku, lecz przeplatają zabudowę, tworząc ciągłość wizualną i pieszą pomiędzy budynkami (il. 7d). Układ ten sprzyja równomiernemu rozłożeniu aktywności użytkowników w obrębie osiedla oraz częstszemu włączaniu przestrzeni wspólnych w codzienne trasy przemieszczania się

systemu interconnected places, limiting the potential for the accumulation of user activity. The circulation spaces primarily support short-term use, while the area surrounding the pond encourages passive recreation (Ills. 5c, 5d). The social integration potential of the shared space is therefore constrained by its limited scale. NeoNatolin can be regarded as an example of a housing estate that combines a peripheral location with relatively good infrastructural accessibility and a conscious approach to shaping shared spaces, albeit within a restricted spatial framework.

7.3. JAŚMINOWY MOKOTÓW

The Jaśminowy Mokotów is an example of a development that combines single-family and multi-family housing. Its key advantage is very good access to urban infrastructure. Public transport stops are located within approximately 250 m, while numerous services are available within a radius of about 300 m. In addition, the estate borders green areas of varying degrees of formal development, including the Enklawa Park and informal recreational areas (“Psia Polanka” and “Jaśminowa Polanka”). These spaces complement the estate’s internal recreational areas.

The spatial layout of the part of the estate containing single-family housing is based on a clear hierarchy. It consists of a main street with two branching dead-end streets (Ills. 6, 7a, 7b). Both single-family and multi-family buildings are embedded within a broader urban context (Ill. 7a). Although functional differences between these building types are evident, architectural composition remains coherent in terms of materials and aesthetics. This approach avoids a fragmented perception of the estate as divided into separate housing zones (Ills. 7b, 7c). The buildings form clearly defined street edges, shaping both street sections and urban interiors.

Car access is largely handled through underground garages. This solution significantly reduces the presence of vehicles within shared spaces and improves their visual quality. Streets and pedestrian routes are therefore not dominated by parking areas. As a result, street sections acquire a more residential and pedestrian-oriented character.

Shared spaces are integrated into the built structure – they do not take the form of a single, central park but instead interweave with the development, creating visual and pedestrian continuity between buildings (Ill. 7d). This layout supports a more even distribution of user activity across the estate and encourages the more frequent incorporation of shared spaces into residents’ daily movement patterns. The programme is complemented by pedestrian alleys and a playground, which facilitate everyday informal neighbourly interactions, although

Il. 6. Plan zagospodarowania osiedla Jaśminowy Mokotów. Źródło: <https://mieszkaj.skanska.pl/nasze-projekty/jasminowy-mokotow>. Data pobrania: 11.2025

Ill. 6. Development plan of the Jaśminowy Mokotów housing estate. Source: <https://mieszkaj.skanska.pl/nasze-projekty/jasminowy-mokotow>. Accessed: 11.2025





A



C



B



D

Il. 7. Przestrzeń osiedla Jaśminowy Mokotów. Źródło: zdjęcia własne. Data zdjęcia: 11.2025. A: Jaśminowy Mokotów (po lewej) oraz kontekst urbanistyczny; B: ulica dojazdowa z zabudową jednorodzinną; C: domy jednorodzinne; D: przestrzeń wspólna z placem zabaw.

Ill. 7. Shared spaces within the Jaśminowy Mokotów housing estate. Source: author's photographs (November 2025). A: Jaśminowy Mokotów (left), its urban context; B: secondary street with single-family houses; C: single-family house architecture; D: shared space with a playground

mieszkańców. Uzupełnieniem programu są aleje spacerowe oraz plac zabaw, które sprzyjają codziennym, nieformalnym kontaktom sąsiedzkim, choć skala tych przestrzeni nie pozwala na realizację bardziej złożonych aktywności społecznych. Przestrzenie są dostępne dla mieszkańców całego zespołu, a ich rozproszone rozmieszczenie oraz powiązanie z ciągami pieszymi zwiększają ich dostępność i widoczność. Jednocześnie brak jednego wyraźnie zdefiniowanego centrum przestrzeni wspólnej powoduje, że aktywność użytkowników ma charakter bardziej rozproszony i mniej skoncentrowany niż w układach z wyraźnym punktem centralnym. Jaśminowy Mokotów stanowi przykład osiedla, w którym wysoka jakość terenów wynika nie z rozbudowanego programu przestrzeni wspólnych, lecz z ich integracji ze strukturą osiedla i ograniczenia infrastruktury technicznej na poziomie ulicy. Przestrzenie wspólne pełnią tu przede wszystkim funkcję codziennej rekreacji, a ich potencjał społeczny wzmacniany jest przez dobrą dostępność usług i terenów zielonych w bezpośrednim sąsiedztwie.

8. WNIOSKI ORAZ DYSKUSJA

Przeprowadzone badania potwierdzają, że przeważająca część osiedli jednorodzinnych, w których występują przestrzenie wspólne, oparte są na ulicach typu sięgacz, nie zaś na siatce dróg zbliżonej do ulic miejskich. Siegacze mogą zwiększać poczucie kontroli przestrzeni, jednak zazwyczaj łączą się z ograniczonym powierzchnio i funkcjonalnie programem przestrzeni wspólnych. Dominacja przestrzeni o charakterze ograniczonym lub wręcz pozornym wskazuje, że potencjał społeczny przestrzeni wspólnych nie jest w pełni wykorzystywany. W wielu przypadkach sprowadzają się one do niewielkich placów zabaw lub fragmentów zieleni lokalizowanych peryferyjnie względem zabudowy. W ocenie autorki takie rozwiązania pełnią funkcję formalnego uzupełnienia inwestycji, nie zaś elementu codziennego środowiska zamieszkania, który aktywnie wspiera powstawanie więzi społecznych. Wyniki te obrazują

the scale of these spaces does not allow for more complex social activities. The spaces are accessible to residents of the entire development, and their dispersed arrangement, combined with connections to pedestrian routes, increases both their accessibility and visibility.

At the same time, the absence of a clearly defined central shared space results in more dispersed and less concentrated user activity compared to layouts with a distinct focal point.

The Jaśminowy Mokotów illustrates a model in which the quality of shared spaces does not result from an extensive functional programme. Instead, it stems from their strong integration with the urban structure and the reduction of technical infrastructure at street level. Shared spaces primarily support everyday recreation. Their social potential is further strengthened by the proximity of services and green areas in the immediate surroundings.

8. CONCLUSIONS AND DISCUSSION

The study confirms that the majority of single-family housing estates with shared spaces are based on dead-end street layouts rather than street networks resembling urban grids. Dead-end streets may enhance the sense of spatial control. However, they are usually associated with shared spaces that are limited in both size and functional programme. The dominance of limited or nominal shared spaces indicates that their social potential is not fully utilised. In many cases, these spaces are reduced to small playgrounds or fragments of greenery located at the periphery of the development. In the author's assessment, such solutions function primarily as formal complements to the project rather than as elements of the everyday residential environment that actively support the formation of social ties. These findings highlight a clear discrepancy between the postulates of the literature, which emphasise the importance of shared spaces for community

wyraźną sprzeczność pomiędzy postulatami literatury, które podkreślają wagę przestrzeni wspólnych dla budowania wspólnoty lokalnej, z praktyką gospodarczą, gdzie nie stanowią one istotnego elementu. Jednocześnie badania ujawniają rosnące znaczenie przestrzeni wspólnych jako elementu strategii marketingowej. W części inwestycji – szczególnie tych o wyższym standardzie – przestrzenie te pełnią funkcję prestiżotwórczą, wzmacniając wizerunek osiedla, co potwierdzają obserwacje Strumiłło (2010). Analiza materiałów promocyjnych i realizacji wskazuje na częstą rozbieżność pomiędzy deklarowaną jakością przestrzeni wspólnych a ich faktycznym zakresem funkcjonalnym. Wnioski ze studiów przypadków pogłębiają ten obraz. W Osiedlu Bekasów przestrzeń wspólna ma charakter ograniczony i peryferyjny, a jej rolą jest „dopełnienie” prywatnych ogrodów. To, czy przestrzeń wspólna na tym osiedli wpłynie na integrację mieszkańców jest dyskusyjne. W osiedlach NeoNatoLin i Jaśminowy Mokotów przestrzeń wspólna jest ograniczona powierzchniowo i funkcjonalnie, ale dzięki wkomponowaniu jej w zabudowę może pozytywnie wpłynąć na powstawanie więzi sąsiedzkich. Dobra dostępność komunikacji publicznej, usług oraz sąsiedztwo rozległych terenów zielonych dodatkowo wpływa na możliwość przypadkowych kontaktów na terenie osiedla. Szczególnie widoczne jest to w przypadku Jaśminowego Mokotowa, gdzie jakość środowiska mieszkaniowego wynika nie z rozbudowanych przestrzeni wspólnych, lecz z ich powiązania z szerszym kontekstem urbanistycznym. Istotnym czynnikiem wpływającym na skalę i jakość realizowanych przestrzeni wspólnych jest brak jednoznacznych wymogów prawnych dotyczących osiedli zabudowy jednorodzinnej. W przeciwieństwie do zabudowy wielorodzinnej, inwestorzy nie są zobowiązani do zapewnienia placów zabaw czy terenów rekreacyjnych nawet w przypadku zespołów liczących kilkadziesiąt lokali. W konsekwencji decyzja o realizacji przestrzeni wspólnej ma charakter dobrowolny i często podporządkowana jest kalkulacji ekonomicznej. Wyniki badań wskazują na potrzebę ponownego zdefiniowania roli przestrzeni wspólnych w zabudowie jednorodzinnej – nie jako kosztownego dodatku, lecz jako kluczowego elementu budowania sąsiedztwa, szczególnie w warunkach postępującej suburbanizacji i zaniku tradycyjnych przestrzeni integracji społecznej.

PRZYPISY KOŃCOWE/ ENDNOTES

¹ „Ze względu na dużą konkurencję na rynku mieszkaniowym, deweloperzy zwracają uwagę na części wspólne osiedli i starają się jak najbardziej je uatrakcyjnić. W ostatnich latach na znaczeniu zyskały więc tereny zielone, a także różnego rodzaju rozwiązania sprzyjające rekreacji na terenie osiedla.” Andrzej Gutowski, wiceprezes i dyrektor ds. sprzedaży Ronson Development, <https://rynekpierwotny.pl/wiadomosci-mieszkaniowe/osiedla-mieszkaniowe-jak-sie-zmienily-w-ciagu-ostatnich-10-lat/10902/>; P. Bartkowska Data publikacji: 02.08.2019, Data aktualizacji: 08.01.2024.

² Tacy jak m.in. Joanna Chojcka, dyrektor ds. sprzedaży Robyg lub Krzysztof Foder, Dyrektor Sprzedaży i Marketingu Bouygues Immobilier.

³ Tak jak Ewa Foltńska-Dubiel, prezes Grupy Deweloperskiej Geo.

BIBLIOGRAFIA/REFERENCES

- [3] Biegański, L., Buczek, G., Gzell, S., Kowalewski, A., Markowski, T., Cichy-Pazder, E. (2009). Karta Przestrzeni Publicznej. In E. Cichy-Pazder & T. Markowski (eds.), *Nowa urbanistyka – nowa jakość życia*. Biblioteka Urbanisty, no. 14.
- [4] Broniewicz, E. (ed.) (2017). *Gospodarowanie przestrzenią w warunkach rozwoju zrównoważonego*. Białystok: Oficyna Wydawnicza Politechniki Białostockiej.
- [5] Damurski, L. (2016). *Re-miasto. Scenariusze rozwoju urbanizacji w XXI wieku*. Wrocław: Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej.
- [6] Fuhrmann, M. (2017). Koncepcja osiedla rekreacyjnego? Przykład osiedla Lykke w Warszawie. *Studia Miejskie*, 149–161.
- [7] Gehl, J. (2009). *Życie między budynkami. Użytkowanie przestrzeni publicznych*. Kraków: Wydawnictwo RAM.
- [8] Groeger, L. (2011). Przestrzeń publiczna generatorem atrakcyjności przestrzeni mieszkaniowej osiedli mieszkaniowych. *Przestrzeń Publiczna Miast*, 217–230.
- [9] Groeger, L. (2013). *Źródnicowanie i wartościowanie przestrzeni mieszkaniowej na przykładzie miast województwa łódzkiego*. Łódź: Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego.
- [10] Horn, P. (2019). *Zrównoważony rozwój w procesie kształtowania współczesnego*

building, and development practice, in which they rarely constitute a central design priority.

At the same time, the research reveals the growing role of shared spaces as part of marketing strategies. In some developments – particularly those positioned in a higher market segment – shared spaces serve a prestige-building function and contribute to the overall image of the estate, which confirms observations made by Strumiłło (2010). An analysis of promotional materials and completed projects reveals a consistent gap between the declared quality of shared spaces and their actual functional scope. The case studies further illustrate this pattern. In the Bekasów estate, the shared space is limited and peripheral, intended mainly as a supplement to private gardens. Whether it can meaningfully support resident integration remains questionable. In the NeoNatoLin and the Jaśminowy Mokotów, shared spaces are also limited in scale and programme. However, their integration with the built structure allows them to contribute positively to neighbourly interactions. Good access to public transport, services, and extensive green areas further increases the likelihood of incidental encounters within the estate. This effect is particularly evident in the Jaśminowy Mokotów, where the quality of the residential environment results not from extensive shared-space programmes but from strong connections to the broader urban context.

A significant factor influencing both the scale and quality of shared spaces is the absence of clear legal requirements for single-family housing estates. Unlike multi-family developments, developers are not obliged to provide playgrounds or recreational areas, even in estates comprising several dozen dwellings. As a result, the decision to create shared spaces is often voluntary and primarily driven by economic considerations. Overall, the findings point to the need to redefine the role of shared spaces in single-family housing developments. Rather than being treated as optional or costly additions, they should be recognised as key components of neighbourhood formation. This need is particularly urgent in the context of ongoing suburbanisation and the gradual disappearance of traditional spaces for social integration.

¹ “Due to strong competition in the housing market, developers pay increasing attention to shared spaces within housing estates and seek to make them as attractive as possible. In recent years, green areas and various solutions supporting on-site recreation have therefore gained importance”. – Andrzej Gutowski, Vice President and Sales Director, Ronson Development. Source: [RynekPierwotny.pl](https://rynekpierwotny.pl), P. Bartkowska, publication date: 02.08.2019, updated: 08.01.2024.

² Such as, among others, Joanna Chojcka, Sales Director at Robyg, and Krzysztof Foder, Sales and Marketing Director at Bouygues Immobilier.

³ Such as Ewa Foltńska-Dubiel, President of Grupa Deweloperska Geo.

osiedla. Wrocław: Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej.

[11] Jaśkiewicz, M. (2001). Wielkomiejskie przestrzenie publiczne. In T. Markowski (ed.), *Rozwój regionalny i przestrzeń publiczna*. Biuletyn KPZK PAN. Warszawa, p. 194.

[12] Janiszewska, A., Klima, E., Rochmińska, A. (2013). Poza domem – przestrzeń publiczna mieszkańców blokowisk małych miast. *Acta Universitatis Lodzensis. Folia Geographica Socio-Oeconomica*, 15, 271–292.

[13] Lofland, L. H. (2007). *The Public Realm: Exploring the City's Quintessential Social Territory*. London: Aldine Transaction.

[14] Newman, O. (1996). *Creating Defensible Space*. Washington, DC: U.S. Department of Housing and Urban Development.

[15] Nowak, M., Śleszyński, P., Legutko-Kobus, P., Błaszke, M., Lityński, P., Hołuj, A., Jadach-Sepiolo, A. (2022). *Suburbanizacja w Polsce jako wyzwanie dla polityki rozwoju*. Warszawa: Wydawnictwo Polskiej Akademii Nauk.

[16] Rembarz, G. (2018a). Piękno i energia – odnalezione wartości w budowaniu

współczesnego miejskiego środowiska zamieszkania. *Studia Komitetu Przestrzennego Zagospodarowania Kraju PAN*, no. 187, 8–15.

[17] Rembarz, G. (2018b). Innowacja urbanistyczna w kontekście kształtowania środowiska mieszkaniowego. *Studia Komitetu Przestrzennego Zagospodarowania Kraju PAN*, no. 187, 96–128.

[18] Rembarz, G. (2019). Koncepcja metropolitalnego słow-przedmieścia jako narzędzie poprawy jakości życia w międzymieście. *Journal of Public Governance*, 19–34.

[19] Rosenkiewicz, K. (2024). *Współczesne zespoły zabudowy mieszkaniowej w strefach podmiejskich w Polsce w świetle koncepcji zrównoważonego rozwoju*. PhD dissertation. Poznań.

[20] Schneider-Skalska, G. (2004). *Kształtowanie zdrowego środowiska*

mieszkaniowego: wybrane zagadnienia. Kraków: Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej.

[21] Stangel, M. (2013). *Kształtowanie współczesnych obszarów miejskich w kontekście zrównoważonego rozwoju*. Gliwice: Wydawnictwo Politechniki Śląskiej.

[22] Strumiłło, K. (2010). Luksus, na jaki każdy sobie zasłużył – mieszkać w nowoczesnym i pięknym otoczeniu na miarę XXI wieku. *Architecturae et Artibus*, vol. 2, no. 2, 69–72.

[23] Wijas, M. (2019). Przestrzenie społeczne w zespołach mieszkaniowych. *Środowisko Mieszkaniowe*, no. 29, 14–23.

[24] Żylarski, T. (ed.) (2020). *Osiedla Warszawy*. Warszawa: Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego Urzędu m.st. Warszawy.

ONLINE SOURCES

[1] Bartkowska, P. (2019). *Osiedla mieszkaniowe – jak się zmieniły w ciągu ostatnich 10 lat*. RynekPierwotny.pl. Published: 2 August 2019; updated: 8 January 2024.

Available at: <https://rynekpierwotny.pl/wiadomosci-mieszkaniowe/osiedla-mieszkaniowe-jak-sie-zmienily-w-ciagu-ostatnich-10-lat/10902/> Accessed: 1 September 2025.