

Lidia Groeger

ZAGOSPODAROWANIE MIEJSKIEJ PRZESTRZENI MIESZKANIOWEJ W ASPEKCIE POTRZEB SPOŁECZNOŚCI LOKALNYCH

Zarys treści Opracowanie zawiera informacje na temat wartościowania elementów zagospodarowania publicznej przestrzeni mieszkaniowej w opiniach mieszkańców miast. Odpowiada na dwa pytania: Jakie jest zróżnicowanie ocen znaczenia wskazywanych elementów dla jakości życia mieszkańców? Jaka jest faktyczna hierarchia zindywidualizowanych potrzeb mieszkańców sześciu miast w zakresie zagospodarowania ich przestrzeni mieszkaniowej? W opracowaniu wykorzystano wyniki badań ankietowych na temat wartościowania przestrzeni mieszkaniowej, przeprowadzone wśród 1 500 mieszkańców sześciu miast o zróżnicowanej organizacji przestrzeni mieszkaniowej.

Słowa kluczowe Przestrzeń mieszkaniowa, preferencje mieszkaniowe, wartościowanie przestrzeni, potrzeby mieszkańców, rozwój lokalny, Łódź, Bełchatów, Łask, Główno, Stryków, Rzgów.

1. Wprowadzenie

Rozwój lokalny rozumiany jako „prowadzenie działań na rzecz rozwoju gospodarczego i społecznego danej jednostki terytorialnej (miasta, gminy) z wykorzystaniem jej zasobów, z uwzględnieniem potrzeb mieszkańców oraz przy ich udziale w podejmowanych działaniach” (Parysek 1995, s. 37) wskazuje, że mamy do czynienia z ciągłym procesem, w którym głównymi czynnikami sprawczymi rozwoju są siły i czynniki wewnętrzne. Podmiotem rozwoju lokalnego są mieszkańcy, a rozwój lokalny nie jest postrzegany tylko przez pryzmat rozwoju gospodarczego. Podstawowym kryterium rozwoju lokalnego jest zadowolenie mieszkańców i zaspokojenie postrzeganych przez nich potrzeb. To społeczności lokalne są głównym podmiotem, jak i animatorem szczególnego procesu zmian określanego rozwojem lokalnym.

Propagowany tu wzór rozwoju lokalnego wykorzystujący wewnętrzny potencjał zbiorowości lokalnych, uwzględniający zindywidualizowane potrzeby społeczności lokalnych, przez lata funkcjonowania w naszym kraju realnego socjalizmu był marginalizowany przez instytucje organizujące i promujące zmiany społeczne, gospodarcze i kulturowe. Ponieważ sytuacja ta w dużej mierze trwa nadal, dlatego w postulatach zgłaszanych przez urbanistów (Karta Przestrzeni Publicznej) oraz w dokumencie „*Krajowa Polityka Miejska*” zwraca się uwagę środowisk na: problemy braku standardów urbanistycznych w praktyce planistycznej, które chroniłyby interesy społeczne; tendencje do ograniczania partycypacji społecznej oraz brak narzędzi do artykulacji zbiorowych interesów społecznych. Problemem jest również niska aktywność społeczna w procesach definiowania lokalnej polityki przestrzennej oraz słabość systemu komunikowania się władz lokalnych ze społeczeństwem. Dlatego tak ważnym jest, aby budować świadomość społeczną znaczenia zagospodarowania publicznej przestrzeni mieszkaniowej dla jakości życia mieszkańców i zbilansowania wartości ekonomicznych i społecznych w przestrzeni lokalnej.

Przestrzeń mieszkaniowa¹ jest podstawowym składnikiem struktury przestrzeni miejskiej, jej fizjonomia, organizacja i zagospodarowanie wraz z czynnikiem społecznym ją tworzącym i użytkującym, generuje jakość publicznej przestrzeni miejskiej, w której funkcjonujemy i uważamy za atrakcyjną. Publiczne przestrzenie mieszkaniowe wytwarzane są przez użytkowników miasta, dlatego istotnym jest spojrzenie na ich cechy zagospodarowania od strony oczekiwań mieszkańców miast. Bowiernie nie ma jednego wzorca przestrzeni publicznej, który byłby uniwersalny i powszechnie akceptowalny ze względu na zróżnicowany charakter organizacji przestrzeni naszych miast (Groeger 2013).

Dobrej jakości przestrzeń publiczna pełni funkcję promocyjną dla danego obszaru i przyczynia się do jego rozwoju (Groeger 2012). Korzystają na tym wszyscy użytkownicy, nie tylko mieszkańcy, ale gmina i firmy deweloperskie lokalizujące w atrakcyjnych miejscach swoje inwestycje. Początek XXI wieku przyniósł rosnące zainteresowanie przestrzenią publiczną jako dobrem wspólnym, od którego zależy jakość życia, budowanie tożsamości lokalnej i atrakcyjności miejsca. Wzrost zainteresowania publiczną przestrzenią miejską znalazł swe odzwierciedlenie w coraz większej liczbie publikacji naukowych poświęconych tej problematyce (Jażdżewska 2011; Heffner, Marszał 2012; Bartosiewicz, Marszał 2013).

Przestrzeń publiczna jest swoistym dobrem wspólnym, które wpływa w istotny sposób na jakość życia, dlatego w celu racjonalnego kształtowania publicznej przestrzeni mieszkaniowej konieczne są badania służące pozyskaniu opinii mieszkańców i zapewne jeszcze trudniejsze działania polegające na uwzględnie-

¹ Przestrzeń mieszkaniowa – część przestrzeni (geograficznej) pełniąca realnie lub potencjalnie funkcje mieszkaniowe, zagospodarowana na cele mieszkaniowe, postrzegana i wartościowana przez ludność jako miejsce zamieszkania (Groeger 2013).

niu ujawnionych oczekiwań w opracowaniach planistycznych oraz kontroli ich faktycznego wdrażania w praktyce podejmowanych decyzji na szczeblu lokalnym.

Przestrzeń publiczna jest wytwarzana przez społeczeństwo w procesie użytkowania, postrzegania, nadawania odpowiednich znaczeń i waloryzowana, co szeroko opisał B. Jałowiecki w teorii społecznego wytwarzania przestrzeni (Jałowiecki 1988). Przestrzeń jest wartością dla użytkujących ją jednostek i grup społecznych. Ludzie nadają jej wartość w zależności od swojej wiedzy, doświadczeń, kulturowych wzorców lub intuicyjnego odbioru danej rzeczywistości (Majer 2010). Sposób ukształtowania i funkcjonowania przestrzeni mieszkaniowej zależy od społecznego systemu wartości i jego aktualnych uwarunkowań, ale także od jakości i skuteczności prawa, sprawności władzy lokalnej i instytucji publicznych (Karp i in. 2009).

Często dążenia grupy osób sprawujących władzę w mieście oscylują wokół ich własnych wyobrażeń i mogą odbiegać od faktycznych ocen i deklarowanych potrzeb mieszkańców (Karwińska 2008). Dlatego możliwość uzyskania, w prosty sposób, informacji od mieszkańców może przyczynić się do lepszego zarządzania miastem, a wówczas i mieszkańcy będą czuli większą z nim więź, a ich zadowolenie z miejsca zamieszkania będzie przekładać się na podniesienie ich jakości życia i w konsekwencji stymulować prawidłowy rozwój lokalny. Spełnienie potrzeb prowadzi do osiągnięcia zadowolenia, szacunku i samorealizacji mieszkańców, a także być motywatorem wzrostu, rozwoju społecznego i gospodarczego w przestrzeni lokalnej.

Podjęcie tematu aktualnych potrzeb społeczności lokalnych w zakresie zagospodarowania miejskiej przestrzeni mieszkaniowej wymagało odpowiedzi na następujące pytania:

1. Czy mieszkańcy miast o zróżnicowanej organizacji przestrzeni mieszkaniowej tak samo, czy w różny sposób, wartościują przestrzeń pożądaną w miejscu zamieszkania i aktualnie zamieszkiwaną?
2. Jaki jest poziom niedostosowania aktualnie zamieszkiwanej przestrzeni mieszkaniowej w stosunku do oczekiwań mieszkańców?
3. Jaka jest hierarchia celów rozwoju lokalnego w sferze podniesienia jakości życia mieszkańców w badanych miastach?

2. Metoda badań

Materiał źródłowy do badania właściwego stanowiły badania ankietowe przeprowadzone w latach 2010–2012 wśród 1 500 mieszkańców sześciu miast reprezentujących zróżnicowane typy miejskiej przestrzeni mieszkaniowej, określone na podstawie typologii miejskiej przestrzeni mieszkaniowej dla miast województwa łódzkiego (Groeger 2013).

Metoda została oparta na trzech podstawowych krokach:

1. Wstępne badanie ankietowe (z pytaniami otwartymi) określające, jakie elementy zagospodarowania przestrzeni mieszkaniowej są pożądane dla ankietowanych osób w miejscu zamieszkania. Badanie, w przypadku niniejszego opracowania, przeprowadzono na próbie 100 mieszkańców Pabianic i 100 mieszkańców Ozorkowa z zachowaniem struktury płci i wieku ankietowanych odpowiadającej strukturze mieszkańców tych miast. Dodatkowo przeprowadzono badanie kontrolne wśród ok. 50 studentów geografii. Celem badania było określenie cech przestrzeni mieszkaniowej, mającej znaczenie przy wyborze miejsca zamieszkania. Przy konstrukcji pytań zwracano szczególną uwagę na używanie języka i sformułowań, które były używane i zrozumiałe dla przeciętnego mieszkańca miasta². Uzyskane w ten sposób cechy przestrzeni mieszkaniowej poddano właściwemu badaniu ankietowemu. Pytania w ankiecie właściwej miały formę zamkniętą. W zakresie cech przestrzeni publicznej wartościowanej w miejscu zamieszkania pytano o wagi danych cech, prosząc o ocenę ich wpływu na jakość miejsca zamieszkania. W kolejnym pytaniu proszono o ocenę tych samych cech w aktualnym miejscu zamieszkania. Uzyskanie wartościowania cech publicznej przestrzeni mieszkaniowej, w tych dwu zestawieniach ocen, umożliwiło w dalszym postępowaniu określenie wskaźników niedostosowania cech aktualnie użytkowanej publicznej przestrzeni mieszkaniowej w stosunku do pożądanej w miejscu zamieszkania;
2. Właściwe badanie ankietowe przeprowadzono w sześciu miastach reprezentujących zróżnicowane typy organizacji przestrzeni mieszkaniowej (Groeger 2013). Były to: Łódź, Bełchatów, Łask, Głowno, Stryków i Rzgów. W każdym z miast przeprowadzono 250 ankiet;
3. Dobór respondentów odpowiadał strukturze mieszkańców miast pod względem struktury płci i wieku. W większych miastach dodatkowo zadbano, aby ankietowani mieszkańcy pochodzili ze wszystkich rejonów mieszkaniowych.

Dochowując szczególnej staranności w doborze respondentów pod względem struktury demograficznej, starano się spełnić warunek możliwie największej reprezentatywności badań. Przyjęcie takiego rozwiązania jest zgodne z tezą M. Szredera (2004), wskazującą na wysoką zgodność uzyskanych w ten sposób wyników z badaniami na próbach losowych (Szreder, Krzykowski 2005).

Zaproponowana w niniejszym opracowaniu metoda wartościowania cech przestrzeni mieszkaniowej oparta została na bonitacji punktowej, cyfrowo-sumacyjnej, gdzie w skali od 0 – brak opinii, 1 – bardzo małe znaczenie, 2 – małe znaczenie, 3 – przeciętne znaczenie, 4 – duże znaczenie cechy, do 5 – bardzo duże znaczenie cechy, określone zostało znaczenie elementów przestrzeni mieszkaniowej uznanych za istotne w miejscu zamieszkania przez mieszkańców miast.

² Na przykład terminy „prywatna przestrzeń mieszkaniowa” zastąpiono „cechami mieszkania i budynku, w którym się znajduje”, a „publiczną przestrzeń mieszkaniową” zastąpiono „otoczeniem miejsca zamieszkania”.

Odpowiedzi uzyskane z ankiet zapisano w bazie programu SPSS i poddano obróbce w celu uzyskania informacji na temat wartościowania 15 cech publicznej przestrzeni mieszkaniowej (pożądaney i aktualnie zamieszkiwanej). Wszystkie dane wynikowe przedstawiono w zgrupowaniach dla poszczególnych miast.

W celu określenia poziomu niedostosowania aktualnie zamieszkiwanej przestrzeni mieszkaniowej w stosunku oczekiwań mieszkańców skonstruowano wskaźnik niedostosowania, będący różnicą między preferowanym a obecnym stanem zagospodarowania przestrzeni mieszkaniowej w zakresie badanych cech. Na jego podstawie określono hierarchię potrzeb mieszkańców w zakresie zagospodarowania publicznej przestrzeni mieszkaniowej.

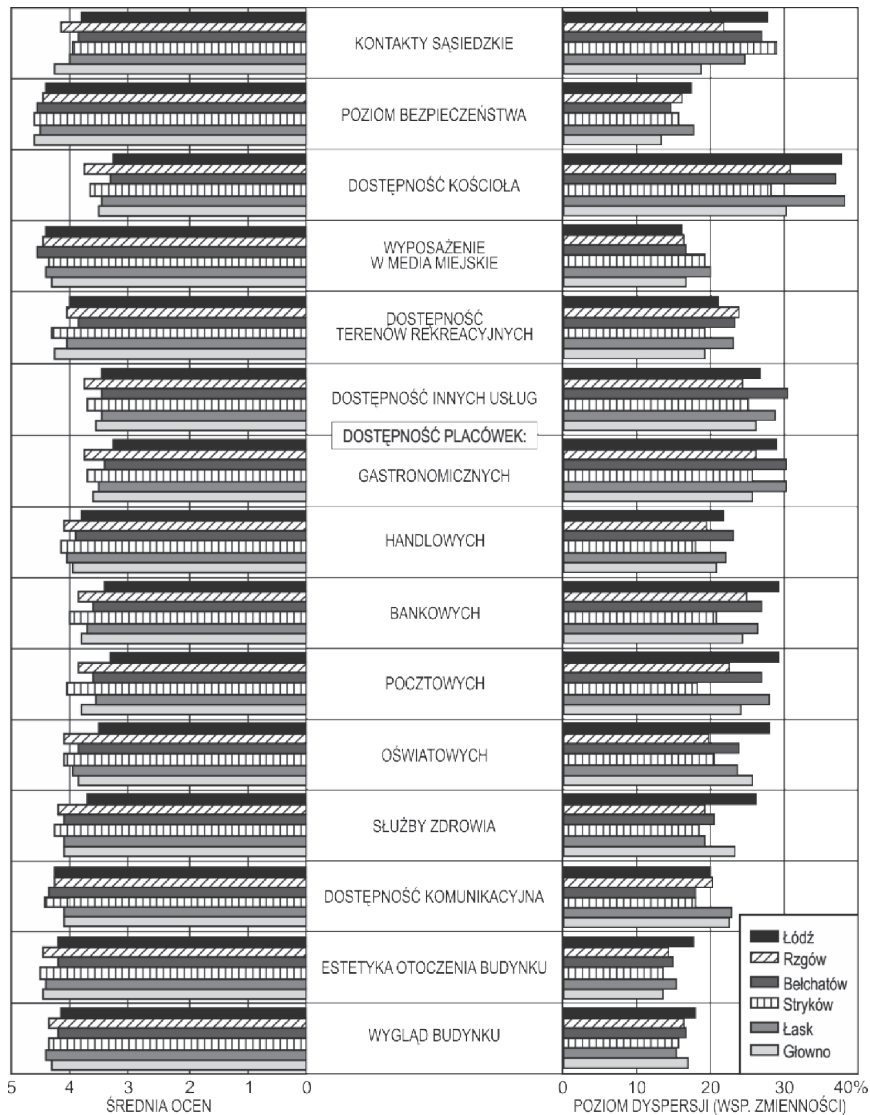
3. Wartościowanie pożądaneych cech publicznej przestrzeni mieszkaniowej przez mieszkańców miast

Respondenci z sześciu miast województwa łódzkiego, reprezentujących zróżnicowane typy organizacji przestrzeni mieszkaniowej (Łódź, Bełchatów, Łask, Głowno, Stryków, Rzgów), dokonali wartościowania cech publicznej przestrzeni mieszkaniowej, istotnych w miejscu zamieszkania. Wartościowaniu podlegało 15 cech uznanych za pożądane w miejscu zamieszkania. Respondenci oceniali cechy dwukrotnie. Jedna ocena dotyczyła znaczenia dla jakości preferowanego miejsca zamieszkania. W drugiej ocenie osoby ankietowane wartościowały swoje aktualne miejsce zamieszkania ze względu na wyróżnione 15 cech. Rezultatem przeprowadzonych wartościowań były dwa zestawienia określające znaczenie dla mieszkańców miast cech publicznej przestrzeni mieszkaniowej pożądaneych w miejscu zamieszkania (rys. 1) i aktualnego miejsca zamieszkania (rys. 2). Porównanie tych ocen umożliwiło określenie dystansu między preferencjami a aktualnie zajmowanym miejscem zamieszkania.

W zakresie wartościowań istotności cech publicznej przestrzeni mieszkaniowej dla jakości preferowanego miejsca zamieszkania, oceny wykazywały wartości od 1 do 5 punktów. Średnie wartości ocen dla respondentów wskazywały, że pożądane cechy publicznej przestrzeni mieszkaniowej oceniane były przez ogół respondentów na poziomie od 3,5 (dostępność³ kościoła) do 4,52 (poziom bezpieczeństwa w miejscu zamieszkania).

Do najwyżeych wartościowaneych pożądaneych cech publicznej przestrzeni mieszkaniowej, obok poziomu bezpieczeństwa, należało: wyposażenie w media miejskie, estetyka otoczenia, wygląd budynku, dostępność komunikacyjna, dostępność terenów rekreacyjnych, dostępność placówek zdrowia, kontakty sąsiedzkie oraz dostępność placówek handlowych. Wszystkie te cechy były oceniane na poziomie powyżej 4 punktów, czyli jako ważne w miejscu zamieszkania. Uwydatniła się

³ Dostępność rozumiana jest jako „możność dojścia, dotarcia, dostania się do jakiegoś miejsca” (*Słownik Języka Polskiego*, 1998).



Rys. 1. Wartościowanie pożądanych cech publicznej przestrzeni mieszkaniowej przez mieszkańców Łodzi, Belchatowa, Łasku, Głowna, Strykowa i Rzgowa

Źródło: opracowanie własne

prawidłowość, że im dana cecha była przez respondentów wyżej wartościowana, tym zróżnicowanie jej ocen było niższe. Respondenci najwyższą zgodnością ocen wykazali się w stosunku do wartościowania poczucia bezpieczeństwa oraz estetyki otoczenia. Współczynnik zmienności w tych przypadkach nie przekroczył 16%, co świadczy o bardzo małym zróżnicowaniu ocen.

Najniżej wartościowana była dostępność kościoła, placówek gastronomicznych, pocztowych i bankowych. Dostrzegano potrzebę ich lokalizacji w miejscu zamieszkania, ale wyraźnie inne cechy publicznej przestrzeni mieszkaniowej były dużo bardziej istotne. Ich znaczenie dla jakości miejsca zamieszkania wartościowano na poziomie między 3,50 a 3,70 punktów. Jednocześnie zróżnicowanie ocen tych najniżej wartościowanych cech zagospodarowania przestrzeni mieszkaniowej było najwyższe i wynosiło 34%, co świadczy jednak pod względem statystycznym o umiarkowanej zmienności ocen. Znamienne jest, że dostępność placówek świadczących różnego rodzaju usługi, na tle pozostałych ocen, była oceniana na poziomie średnim lub niskim, z wyjątkiem obecności placówek służby zdrowia.

Gdyby spróbować określić hasłowo, co obecnie jest ważne dla mieszkańców miast w publicznej przestrzeni mieszkaniowej, to na pierwszym miejscu znajduje się bezpieczeństwo, dalej estetyka, komunikacja, dostępność terenów rekreacyjnych w miejscu zamieszkania oraz możliwość skorzystania z placówek służby zdrowia. Jest to podstawowy zestaw potrzeb współczesnych mieszkańców miast w publicznej przestrzeni mieszkaniowej. Stosunkowo niska potrzeba lokalizacji kościoła oraz innych placówek usługowych i handlowych może sugerować, że potrzeby te możemy chcieć zaspokajać niekoniecznie w miejscu zamieszkania.

Wartościowanie cech publicznej przestrzeni mieszkaniowej na poziomie miast wykazało, w przypadku niektórych cech, znaczne zróżnicowanie. Ujawniły się wyraźne prawidłowości. Mieszkańcy Łodzi w 12 na 15 z wartościowanych cech, wartościowali ich znaczenie najniżej spośród innych grup mieszkańców miast. Jednocześnie poziom zmienności ocen nie odbiegał znacząco od zmienności zanotowanej w ocenach danej cechy w innych badanych miastach.

Prawidłowość ta nie dotyczyła jedynie dostępności komunikacyjnej i wyposażenia w media miejskie. Cechy te były wartościowane na poziomie średnim wyniku dla wszystkich badanych respondentów. Natomiast potrzeba dostępności kościoła była wartościowana poniżej wartości średniej dla ogółu respondentów.

Odrotna sytuacja miała miejsce w Strykowie. Tam mieszkańcy określali najwyższą ze wszystkich mieszkańców miast wartość poszczególnych cech publicznej przestrzeni mieszkaniowej. Na 15 ocenianych cech, 11 było wartościowanych najwyższą. W przypadku takich cech, jak: wygląd budynku, dostępność placówek gastronomicznych, wyposażenie w media miejskie oraz kontakty sąsiedzkie, oceny oscyływały wokół wartości średniej dla ogółu respondentów. Jednocześnie zróżnicowanie ocen wykazywało zbliżony poziom do uzyskiwanego w pozostałych miastach.

Miastem, którego mieszkańcy wysoko wartościowali cechy publicznej przestrzeni mieszkaniowej był Rzgów. Znacznie wyżej niż wartości średnie dla ogółu respondentów wartościowana była dostępność placówek oświatowych, handlowych, gastronomicznych i innych usług, a także wyposażenie w media

miejskie i najwyżej spośród mieszkańców pozostałych miast – dostępność kościoła (3,76 punktu), przy czym zmienność ocen była jedną z najniższych w stosunku do zanotowanych zmienności ocen tej cechy w pozostałych miastach. Może to świadczyć o zwyczajowym wyobrażeniu potrzeby lokalizacji kościoła, szczególnie charakterystycznego dla małych, tradycyjnych społeczności.

Mieszkańcy Główna najniższą wagę w stosunku do mieszkańców innych miast przywiązywali do dostępności komunikacyjnej i wyposażenia w media miejskie, natomiast najwyżej cenili sobie poziom bezpieczeństwa i kontakty sąsiedzkie. Mieszkańcy Łasku najwyżej wartościowali wygląd budynków, a mieszkańcy Bełchatowa dostępność terenów rekreacyjnych.

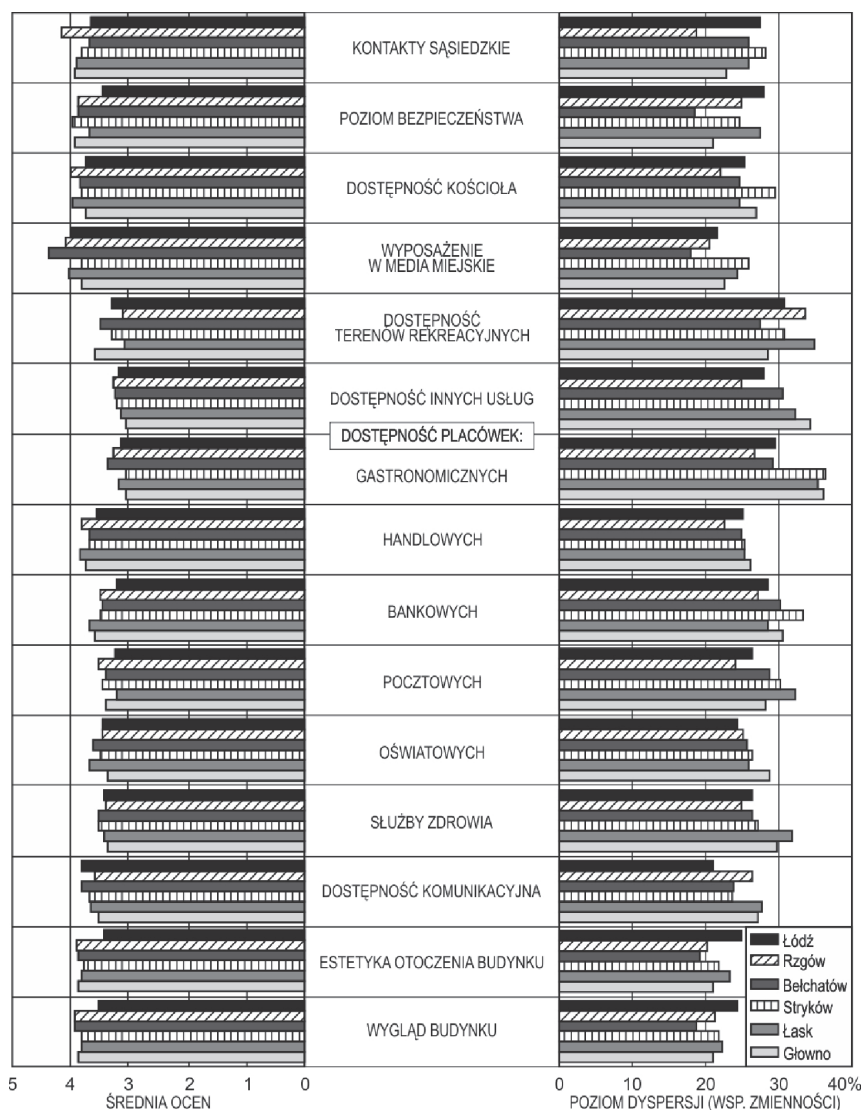
Z przeprowadzonej analizy wartościowania cech publicznej przestrzeni mieszkaniowej, pożądaných w miejscu zamieszkania, w poszczególnych miastach reprezentujących zróżnicowane typy miejskiej przestrzeni mieszkaniowej wynika znaczne zróżnicowanie wag przypisywanych badanym cechom.

Pytaniem pozostaje, dlaczego mieszkańcy Łodzi generalnie przypisują niższą wagę do cech publicznej przestrzeni mieszkaniowej? Czyżby dostępność danego elementu zagospodarowania obniżała znaczenie danej cechy? Odwrotna sytuacja występuje w Strykowie i Rzgowie, gdzie wagi przypisywane cechom przewyższają średnie wartości dla ogółu badanych miast oraz średnie dla poszczególnych miast. Mieszkańcy tych dwóch miast, przypisując wysokie wagi do poszczególnych cech, wysyłają niejako sygnał, że postrzegają w danym zakresie duże potrzeby.

4. Wartościowanie cech aktualnego miejsca zamieszkania

Kolejnym krokiem badawczym było określenie, jak kształtują się oceny publicznej przestrzeni mieszkaniowej w aktualnym miejscu zamieszkania respondentów. Generalnie w przypadku większości cech oceny oscyływały między 3,18 a 3,86 punktu. Jednocześnie zmienność ocen cech publicznej przestrzeni mieszkaniowej w aktualnym miejscu zamieszkania wykazywała większe zróżnicowanie niż w przypadku wartościowań preferowanych cech publicznej przestrzeni mieszkaniowej ważnych dla jakości miejsca zamieszkania. Najczęściej zmienność ocen (mierzona współczynnikiem zmienności) była o 3% wyższa, co świadczy, że rzeczywistość jest wartościowana w trochę bardziej zróżnicowany sposób niż wyobrażenia o tym, jak bardzo są ważne poszczególne cechy publicznej przestrzeni mieszkaniowej dla mieszkańców miast. Współczynniki zmienności przyjmowały wartości od 18% do 31%, co wskazuje na umiarkowaną zmienność ocen (rys. 2).

Najwyżej oceniali swoje aktualne miejsce zamieszkania respondenci z Bełchatowa i Rzgowa. Dotyczyło to 6 spośród 15 ocenianych cech publicznej przestrzeni mieszkaniowej. Najwyższe oceny w przypadku Bełchatowa dotyczyły wyposażenia w media miejskie (4,37), co znacznie przewyższało wartości średnie dla ogółu



Rys. 2. Wartościowanie cech publicznej przestrzeni mieszkaniowej w aktualnym miejscu zamieszkania przez mieszkańców Łodzi, Bełchatowa, Łaski, Głowna, Strykowa i Rzgowa

Źródło: opracowanie własne

mieszkańców badanych miast. Również wysoko na tle ocen z pozostałych miast wypadły oceny estetyki otoczenia i wyglądu budynków, dostępności placówek medycznych, gastronomicznych i innych usług. Wszystkie oceny cech aktualnego miejsca zamieszkania osiągnęły wartości powyżej średniej dla ogółu badanych respondentów. W Rzgowie najwyżej oceniano kontakty sąsiedzkie (4,15),

dostępność kościoła oraz estetykę budynków i otoczenia. Najwyżej spośród pozostałych mieszkańców miast oceniano dostępność placówek pocztowych i innych usług. Na poziomie niższym niż średnia ocen dla wszystkich mieszkańców miast w Rzgowie oceniana była dostępność komunikacyjna, dostępność placówek służby zdrowia, oświatowych oraz terenów zielonych.

Miastami o skrajnie odmiennych ocenach cech aktualnie zamieszkiwanej publicznej przestrzeni mieszkaniowej były Łódź i Głowno. W Łodzi na 15 wskaźników, 8 uzyskało najniższe oceny na tle wyników z pozostałych miast. Najniżej w obecnym miejscu zamieszkania przez mieszkańców Łodzi oceniana była dostępność placówek bankowych i pocztowych. Następnie estetyka otoczenia i wygląd budynków, kontakty sąsiedzkie, poziom bezpieczeństwa i co może być zaskakujące – dostępność placówek handlowych. Wszystkie oceny, z wyjątkiem dostępności komunikacyjnej, były oceniane przez mieszkańców Łodzi na poziomie niższym niż średnie wartości ocen dla mieszkańców wszystkich badanych miast. Świadczy to o niskim zadowoleniu łódzian z ich publicznej przestrzeni mieszkaniowej.

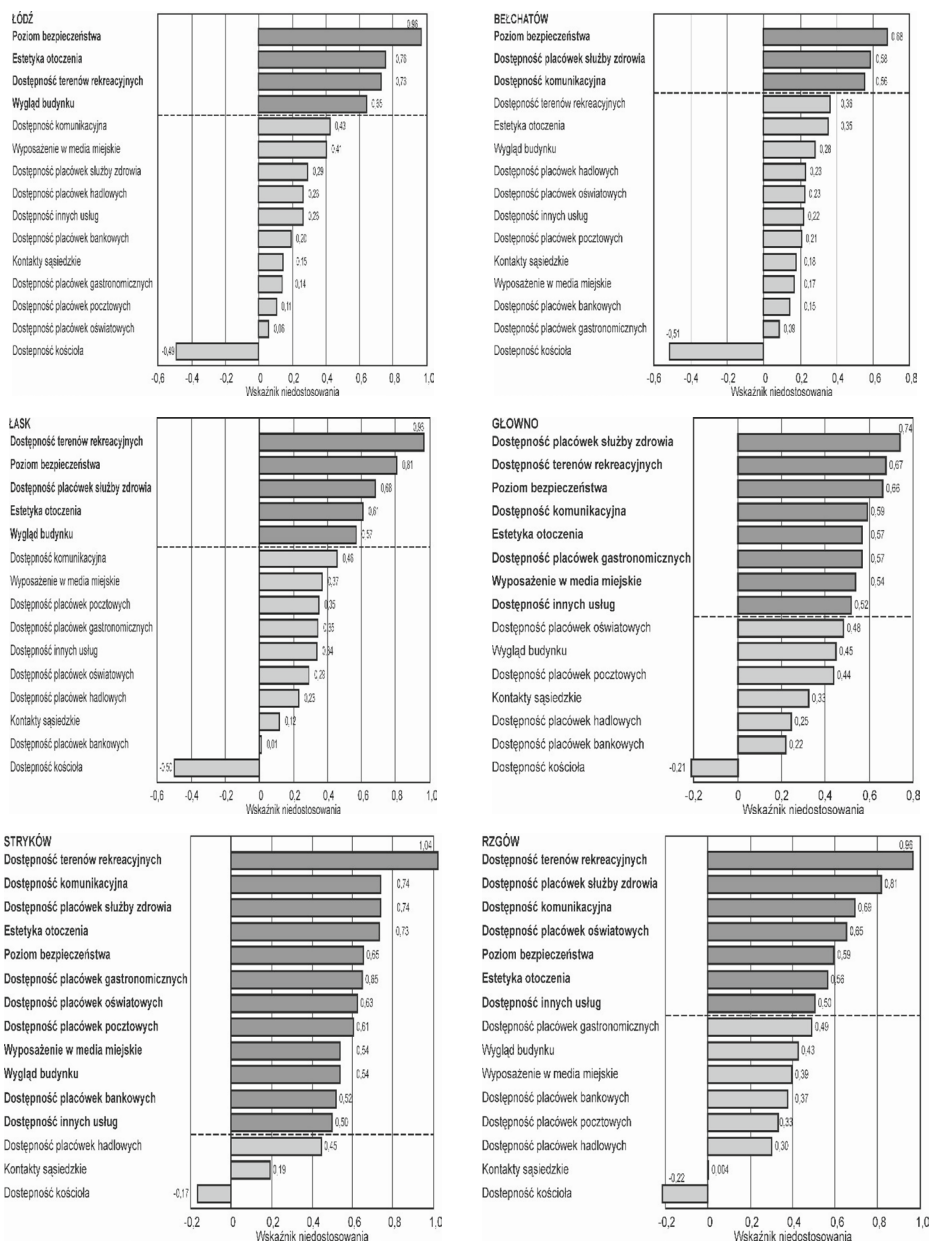
W przypadku równie nisko ocenianego Głowna, tylko ocena jednej cechy była zbieżna z niskimi ocenami w Łodzi, dotyczyła ona dostępności kościoła. Pozostałe 6 cech najniżej ocenianych w Głownie na tle ocen z innych miast dotyczyło: dostępności placówek gastronomicznych i innych usług, dostępności placówek służby zdrowia i oświatowych, dostępności komunikacyjnej i wyposażenia w media miejskie. Mieszkańcy Głowna natomiast najwyżej, spośród wszystkich badanych mieszkańców miast, oceniali swój poziom bezpieczeństwa i dostępność terenów rekreacyjnych, także jedne z najwyższych ocen dotyczyły estetyki otoczenia budynków.

Mieszkańcy Łasku najwyżej spośród mieszkańców wszystkich ankietowanych miast ocenili: dostępność kościoła w swoim miejscu zamieszkania, dostępność placówek handlowych, bankowych i oświatowych. Natomiast najniższe oceny dotyczyły dostępności terenów rekreacyjnych i placówek pocztowych.

W przypadku Strykowa najwyżej oceniono dostępność kościoła i dostępność placówek służby zdrowia. Natomiast najniżej – dostępność placówek gastronomicznych, co przy wyjątkowym położeniu komunikacyjnym Strykowa i potencjalnej możliwości obsługi wielu podróźnych, również w zakresie gastronomii, jest dość zaskakujące i świadczy, że w tej dziedzinie można w Strykowie jeszcze wiele zdziałać.

5. Hierarchia potrzeb mieszkańców miast

Uzyskane różnice między wartościowaniem znaczenia preferowanej cechy a wartościowaniem jej w aktualnym miejscu zamieszkania pokazuje wskaźnikowo poziom niedostosowania cech publicznej przestrzeni mieszkaniowej w poszczegól-



Rys. 3. Hierarchia potrzeb mieszkańców Łodzi, Bełchatowa, Łasku, Głowna, Strykowa i Rzgowa w zakresie kształtowania zagospodarowania miejskiej przestrzeni mieszkaniowej

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych przeprowadzonych w Łodzi, Bełchatowie, Łasku, Głownie, Strykowie, Rzgowie z 1 500 mieszkańcami w latach 2010–2012

nych miastach w stosunku do potrzeb mieszkańców. Jest to cenna informacja dla władz samorządowych i struktur opiniotwórczych, dotycząca pożądanych działań w publicznej przestrzeni mieszkaniowej w poszczególnych miastach, w celu poprawy jakości życia ich mieszkańców (rys. 3).

Najlepiej, na tle badanych miast, pod względem dostosowania cech publicznej przestrzeni mieszkaniowej do potrzeb mieszkańców, wypadł Bełchatów. Stało się tak głównie z powodu wysokich ocen przestrzeni publicznej w aktualnym miejscu zamieszkania. Bełchatowianie w swoim miejscu zamieszkania najwyższej ocenili przestrzeń publiczną. Działaniami, które mogą jeszcze podjąć władze Bełchatowa, by spotęgować zadowolenie swoich mieszkańców, są – podniesienie poziomu bezpieczeństwa oraz poprawa dostępności komunikacyjnej i placówek służby zdrowia.

Łódź, będąca stolicą województwa, znalazła się na drugim miejscu, co może świadczyć o stosunkowo wysokim zadowoleniu mieszkańców z publicznych przestrzeni w stosunku do deklarowanego ich znaczenia w miejscu zamieszkania. Sytuacja w Łodzi jest szczególna, ponieważ mieszkańcy miasta deklarowali najniższe znaczenie cech publicznej przestrzeni w miejscu zamieszkania i jednocześnie najniżej oceniali stan faktyczny. Natomiast, gdyby władze miasta chciały podnieść oceny publicznych przestrzeni mieszkaniowych w opiniach swoich obywateli, to w Łodzi należałoby się skupić przede wszystkim na podniesieniu poziomu bezpieczeństwa, estetyce otoczenia i dostępności terenów rekreacyjnych w miejscu zamieszkania.

Trzecią pozycję zajął Łask. Wskaźniki wszystkich wartościowań plasowały to miasto na środkowych pozycjach, co wskazuje na przeciętne warunki w grupie badanych miast. W zakresie wskazań, mogących polepszyć oceny publicznej przestrzeni mieszkaniowej w Łasku, są: zwiększenie dostępności terenów rekreacyjnych, poprawa bezpieczeństwa i zwiększenie dostępności placówek służby zdrowia.

Kolejne dwa miejsca w rankingu poziomu niedostosowania publicznej przestrzeni mieszkaniowej do oczekiwań mieszkańców zajęły Głowno i Rzgów. W obu miejscowościach stosunkowo wysoko wartościowane były cechy publicznej przestrzeni mieszkaniowej, ale mieszkańcy Głowna dużo gorzej niż rzgowianie oceniali swoją publiczną przestrzeń mieszkaniową. Natomiast Rzgów pod tym względem wypadł bardzo dobrze. Wskazaniami służącymi poprawie sytuacji w obu ośrodkach są – polepszenie dostępności do placówek służby zdrowia, terenów rekreacyjnych w miejscu zamieszkania oraz poczucia bezpieczeństwa.

Ostatnią pozycję zajął Stryków, gdzie niedostosowanie cech publicznej przestrzeni mieszkaniowej do oczekiwań mieszkańców było największe. Dla strykowian badane cechy publicznej przestrzeni mieszkaniowej miały największe znaczenie, natomiast aktualny stan był oceniany na poziomie zbliżonym do przeciętnego w stosunku do pozostałych miast. W mieście tym należałoby poczynić

wiele działań, aby poprawić obecną sytuację stosownie do oczekiwań mieszkańców. Biorąc pod uwagę uzyskane wskaźniki niedostosowania dla poszczególnych badanych cech w Strykowie, najpilniej należy poprawić dostępność do terenów rekreacyjnych w miejscu zamieszkania, dostępność komunikacyjną miasta, dostępność do placówek służby zdrowia oraz estetykę otoczenia. Także dostępność usług oświatowych, pocztowych i gastronomicznych pozostawia wiele do życzenia.

6. Podsumowanie

Wyliczenie najważniejszych obszarów działań w przypadku poszczególnych miast ukazuje, że sprawa dostępności terenów rekreacyjnych, kojarzonych z zielenią oraz potrzeba poczucia bezpieczeństwa w miejscu zamieszkania są najważniejszymi potrzebami mieszkańców miast. Obydwie kwestie zawsze były podnoszone przez respondentów i w nich dostrzegali oni największy dyskomfort. Dla mieszkańców małych miast dostępność placówek służby zdrowia również w wysokim stopniu nie spełniała ich oczekiwań.

Z przeprowadzonej analizy wynika prawidłowość, że im mniejsze miasto, tym cechy publicznej przestrzeni mieszkaniowej zyskują na znaczeniu w opiniach ich mieszkańców. Natomiast wartościowanie cech publicznej przestrzeni mieszkaniowej w aktualnym miejscu zamieszkania najgorzej oceniane jest w Łodzi.

Szczególną uwagę zwracają wyniki dotyczące dostępności kościoła w miejscu zamieszkania. We wszystkich miastach postrzegano kościół jako istotny element zagospodarowania (oceny powyżej 3), natomiast w aktualnie zamieszkiwanej przestrzeni ich dostępność oceniana była dużo wyżej. W rezultacie ujawniła się prawidłowość, potwierdzona badaniami w sześciu miastach, że mieszkańcy miast oceniają dostępność kościołów w przestrzeni mieszkaniowej wyżej niż wskazują ich preferencje w tym względzie. Świadczy to, że na podstawie badań przeprowadzonych wśród mieszkańców miast, aktualnie nie ma potrzeby lokalizacji nowych kościołów w przestrzeni miast.

Otrzymane wskaźniki potrzeb pokazują określone dystanse między oczekiwaniami a faktycznym odbiorem publicznej przestrzeni mieszkaniowej, dostarczają w obiektywny sposób informacji o subiektywnych wartościowaniach publicznej przestrzeni mieszkaniowej dokonywanej przez mieszkańców miast. Wyniki, w sumie nieskomplikowanych analiz, mogą jednoznacznie wskazywać kierunki pożądanych przez społeczność lokalną działań w zakresie publicznej przestrzeni mieszkaniowej, być wyrazem formy partycypacji społecznej i wyznaczać pożądane kierunki działań dla miejskich władz samorządowych.

Przeprowadzone badania na temat wartościowania cech publicznej przestrzeni mieszkaniowej wśród społeczności lokalnych sześciu miast województwa łódzkiego, reprezentujących zróżnicowane typy miejskiej przestrzeni mieszkaniowej

mogą być wkładem w realizację postulatów dotyczących: aktywizacji mieszkańców miast do udziału społecznego w określaniu wartości cech publicznej przestrzeni mieszkaniowej, podnoszenia świadomości własnych oczekiwań względem przestrzeni mieszkaniowej, identyfikacji i wyrażania zbiorowych potrzeb i aspiracji mieszkańców wobec publicznej przestrzeni mieszkaniowej, udziału w bilansowaniu wpływów między sferą społeczną, kulturową i ekonomiczną. Mogą również posłużyć zwiększeniu partycypacji społecznej w decyzjach dotyczących planowania zagospodarowania publicznej przestrzeni mieszkaniowej miast. Ujawniona zróżnicowana hierarchia potrzeb w zakresie zagospodarowania publicznej przestrzeni mieszkaniowej w badanych sześciu miastach jest jasną i precyzyjną informacją dla racjonalnego kształtowania zagospodarowania przestrzeni miast. Natomiast osobną kwestią nadal pozostaje chęć instytucji, decydentów do zapoznania się z wynikami badań i wykorzystania ich jako jednego ze źródeł informacji, służących racjonalnemu gospodarowaniu publiczną przestrzenią mieszkaniową w celu poprawy jakości życia mieszkańców.

LITERATURA

- Bartoszewicz B., Marszał T., 2013, *Przestrzeń publiczna i sektor usług w małych miastach*, „Acta Universitatis Lodzianis. Folia Geographica Socio-Oeconomica”, 15, Wydawnictwo UŁ, Łódź.
- Biegański L., Buczek G., Gzell S., Kowalewski A., Markowski T., Cichy-Pazder E., 2009, *Karta przestrzeni publicznej*, [w:] Cichy-Pazder E., Markowski T. (red.), *Nowa urbanistyka – nowa jakość życia*, Biblioteka Urbanisty.
- Groeger L., 2012, *Rola i kształtowanie przestrzeni publicznych w podnoszeniu atrakcyjności i wartości inwestycji mieszkaniowych*, [w:] Nowak M.J., Skotarczyk T. (red.), *Inwestycje w mieście, uwarunkowania ekonomiczne, organizacyjne i przestrzenne*, CeDeWu.pl Wydawnictwa Fachowe, Warszawa.
- Groeger L., 2013, *Zróżnicowanie i wartościowanie przestrzeni mieszkaniowej na przykładzie miast województwa łódzkiego*, Wydawnictwo UŁ, Łódź.
- Heffner K., Marszał T., 2012, *Przestrzeń publiczna małych miast*, „Studia KPZK PAN”, 144, Warszawa.
- Jałowiecki B., 1988, *Spoleczne wytwarzanie przestrzeni*, KiW, Warszawa.
- Jażdżewska I., 2011, *Przestrzeń publiczna miast*, XXIV Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Wydawnictwo UŁ, Łódź.
- Karp J., Tertelis M., Simon V., 2009, *Zarządzanie wartością nieruchomości mieszkaniowych*, C.H. Beck, Warszawa.
- Karwińska A., 2008, *Gospodarka przestrzenna. Uwarunkowania społeczno-kulturowe*, PWN, Warszawa.
- Krajowa Polityka Miejska*, 2014, Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju.
- Majer A., 2010, *Socjologia i przestrzeń miejska*, PWN, Warszawa.
- Parysek J., 1995, *Rola samorządu terytorialnego w rozwoju lokalnym*, [w:] *Rozwój lokalny: zagospodarowanie przestrzenne i nisze atrakcyjności gospodarczej*, PWN, Warszawa.

Słownik Języka Polskiego, 1998, PWN, Warszawa.

Szreder M., 2004, *Metody i techniki sondażowych badań opinii*, PWE, Warszawa.

Szreder M., Krzykowski G., 2005, *Znaczenie informacji spoza próby w badaniach statystycznych*, [w:] *Ekonometryczne modelowanie i prognozowanie wzrostu gospodarczego*, Wydział Zarządzania Uniwersytetu Gdańskiego, Sopot.

MANAGEMENT OF URBAN RESIDENTIAL SPACE IN TERMS OF THE NEEDS OF LOCAL COMMUNITIES

Abstract The study contains information about evaluation of components in/of development of public housing space – in the opinions of urban residents. It provides answers – How different are assessments of selected elements, essential for quality of inhabitants' life? What is the actual hierarchy of individualized needs of the residents of six cities in the subject of residential space development of their cities? The results of questionnaire surveys about the valuation of residential space, conducted among 1,500 inhabitants 6 cities with diverse organization living space, were used in this study.

Key words Residential space, housing preferences, valuation the space, the needs of inhabitants, local development, Łódź, Bełchatów, Łask, Głowno, Stryków, Rzgów.

Dr hab. Lidia Groeger, prof. UŁ
Katedra Zagospodarowania Środowiska i Polityki Przestrzennej
Wydział Nauk Geograficznych, Uniwersytet Łódzki