

Szymon KARCZ

TENDENCJE W KSZTAŁTOWANIU NOWO POWSTAJĄCYCH OSIEDLI MIESZKANIOWYCH W EUROPIE, POLSCE I ŁODZI

Mgr Szymon Karcz – *Uniwersytet Łódzki*
Doktorant

6

Adres korespondencyjny:
Wydział Nauk Geograficznych
Instytut Zagospodarowania Środowiska i Polityki Przestrzennej
ul. Kopcińskiego 31, 90-142 Łódź
e-mail: szymek.karcz1994@gmail.com

ZARYS TREŚCI: Zabudowa mieszkaniowa w ciągu ostatnich dekad przeszła ogrom zmian, których celem było przede wszystkim usprawnienie oraz ulepszenie jakości życia mieszkańców osiedli. Artykuł przedstawia współczesne tendencje odnoszące się do kształtowania nowo powstających osiedli mieszkaniowych, bazując na przykładach z krajów europejskich (Irlandia, Niemcy, Hiszpania), Polski (Katowice, Kraków, Warszawa) oraz różnych dzielnic Łodzi. Celem autora jest ukazanie wspólnych cech, które wykorzystywane są aktualnie do osiągnięcia jak najlepszych efektów wizualno-socjalnych. Przedstawione badania, oparte na ofertach deweloperów oraz inwentaryzacji w terenie (na przykładach łódzkich), ukazują najczęściej stosowane rozwiązania. Analiza oparta na trzech grupach cech pozwala na szerokie spojrzenie, a także zmniejsza ryzyko pominięcia istotnych faktów na temat osiedli.

SŁOWA KLUCZOWE: Tendencje, osiedle mieszkaniowe, kształtowanie przestrzeni, zagospodarowanie przestrzenne, zabudowa mieszkaniowa, lokalizacja, przestrzeń publiczna.

TRENDS IN SHAPING NEWLY CREATED RESIDENTIAL AREAS IN EUROPE, POLAND AND ŁODZ

ABSTRACT: Housing development over the last decades has undergone a huge change which goal was improvement a quality of life of the residents of the housing estates. The article presents contemporary tendencies referring to shaping new housing estates based on examples from European countries (Ireland, Germany, Spain), Poland (Katowice, Kraków, Warsaw) and

various districts of Lodz. The author's goal is to show common features that are currently used to achieve the best visual and social effects. The presented research based on the offers of developers and inventory (on Lodz examples) show the most frequently used solutions. Analysis based on three groups of features allows for a broad view, and also reduces the risk of omitting important facts about housing estates.

KEYWORDS: Trends, housing estate, shaping areas, spatial development, residential development, location, public space.

6.1. Wprowadzenie

Na przestrzeni lat rozwój tematyki związanej z zabudową mieszkaniową przeszedł ogromną metamorfozę. Dotyczy to nie tylko detali architektonicznych czy wykorzystywanych do tego narzędzi i materiałów. Przede wszystkim priorytetem stawali się ludzie – mieszkańcy, którzy dążyli do zapewnienia wygody sobie i swojemu potomstwu. Chęć stworzenia możliwości życia w pobliżu miejsc pracy oraz atmosfery bezpieczeństwa kolejnym pokoleniom doprowadziła do powstania nowej jednostki skupiającej mieszkańców, a mianowicie osiedla mieszkaniowego (Chmielewski 2001). Jest nim miejska jednostka mieszkaniowa, stanowiąca zgrupowanie budynków mieszkalnych i związanych z funkcją zamieszkania punktów usługowych, terenów zielonych, tworząca całość pod względem terytorialnym i kompozycji przestrzennej (Szolginia 1982). Pierwsze projekty tworzyli europejscy myśliciele na początku XIX wieku, jednak ich wizje były zwykle utopijne. Z wykorzystaniem ich propozycji oraz wprowadzeniem rozwiązań pozwalających na prawdziwą realizację zabudowy w XX wieku, zaczęto realizować plany i tworzyć osiedla mieszkaniowe, z roku na rok w coraz większej mierze skupiającymi się na wygodzie mieszkańców (Kania 2010). Właśnie fakt stworzenia jak najbardziej optymalnych warunków dla życia ludności na osiedlach mieszkaniowych okazał się podstawową tendencją występującą na przestrzeni lat.

Przedmiotem badań niniejszej pracy jest ogólna struktura funkcjonalno-prze-strzenna nowo powstających osiedli mieszkaniowych. Najbardziej klarownym sposobem ukazania tego zagadnienia jest posłużenie się przez autora w pracy konkretnymi przykładami nowych osiedli z Europy, Polski oraz Łodzi, które jednocześnie są podmiotem badań opracowania. Aby cel został zrealizowany – ukazanie wspólnych cech, które wykorzystywane są aktualnie do osiągnięcia jak najlepszych efektów wizualno-socjalnych – przez lata prześcigano się licznymi rozwiązaniami architektoniczno-prze-strzennymi i nadawano nowe znaczenie takiej jednostce mieszkaniowej. Obecne osiedla stawiają przede wszystkim na zapewnienie komfortu dla swoich mieszkańców. Jednym z takich rozwiązań jest np. pojawienie się większej ilości miejsc parkingowych. W chwili budowania osiedli prefabrykowanych, przewidywano jedno auto na dwie rodziny. Był to w ówczesnych czasach standard polskich rodzin. Natomiast aktualnie liczba miejsc na jeden lokal mieszka-

niowy jest nie mniejsza niż 1, a dodatkowo deweloperzy zmierzają ku zaspokojeniu potrzeb mieszkańców, starając się zapewnić ich coraz więcej (Skoczylas 2016). Wpływa to teoretycznie na zmniejszenie terenów zieleni, jednak również kolejny aspekt, tj. minimalna powierzchnia biologicznie czynna, konieczna do występowania w nowo powstających osiedlach mieszkaniowych, niweluje potencjalny problem prześcigając się przy tym w tworzeniu zorganizowanych parków, skwerów czy innych terenów rekreacyjnych (Wojkun 2012). Aby jeszcze dokładniej zobrazować jakie tendencje w powstawaniu osiedli mieszkaniowych panują obecnie, wystarczy przeanalizować liczne przykłady i wychwycić wspólne nurty. Dane wykorzystane w tym celu zostały zaczerpnięte od deweloperów poszczególnych osiedli, a także z ofert sprzedaży i planów urbanistycznych. Na tej podstawie dane podzielono na trzy grupy. W pierwszej znajdują się czynniki decydujące o lokalizacji osiedla w przestrzeni. Kolejna grupa dotyczy osiedla oraz jego sposobu zagospodarowania. Trzecia natomiast to właściwości budynków i lokali. Autorski plan tabelarycznej analizy danych ukazuje najbardziej klarowny obraz, dzięki czemu można łatwo i konkretnie scharakteryzować niezbędne do wiadomości informacje.

6.2. Przykłady europejskie

Aby móc ukazać różnice występujące w kształtowaniu osiedli mieszkaniowych na arenie europejskiej, posłużono się przykładami z krajów zlokalizowanych na północny-zachód, zachód oraz południe od Polski. Wzięto pod uwagę osiedle Marianella w Dublinie (Irlandia), osiedle Physikersiedlung w Kolonii (Niemcy) oraz Nuevo Retiro Torres Cañaverál w Madrycie (Hiszpania).

W grupie czynników dotyczących lokalizacji osiedla w przestrzeni zawarto m.in. odległość od centrum miasta. Różnica występująca między tymi danymi – w Dublinie jedynie 3 km, natomiast w Madrycie aż 12 km – wskazuje jednak, że prawdopodobnie występuje inny główny czynnik lokalizacyjny. Po analizie struktury funkcjonalno-przestrzennej miast można zauważyć, że osiedla budowane są przy granicy terenów intensywnej zabudowy centralnej oraz terenów zieleni. Dogodne połączenia komunikacyjne z centrum poprzez komunikację miejską oraz bezpośrednie trasy szybkiego ruchu także wpływają na lokalizację osiedla w przestrzeni. Czas dojazdu do centrum własnym samochodem to średnio około 20 minut, natomiast za pośrednictwem komunikacji miejskiej waha się on od 25 minut w Dublinie do nawet 35 minut na przykładzie osiedla z Kolonii. Dostępność powiązań ponadlokalnych, regionalnych i ponadregionalnych okazuje się również niezwykle ważnym czynnikiem lokalizacyjnym. Każdy z badanych przykładów posiada odległość nie większą niż 4 km do sieci dróg o takim znaczeniu. Natomiast z drugiej strony nie można pominąć wpływu najbliższego otoczenia, które w dużej mierze wpływa na lokalizację osiedla. Wzięto tu pod uwagę dostępność usług różnego typu w zasięgu dościa pieszego, tj. 500 m (tab. 1).

Tabela 1. Atrybuty lokalizacji osiedli europejskich

Atrybut lokalizacji	Osiedle		
	Marianella, Dublin	Physikersiedlung, Kolonja	NRTC, Madryt
Odległość od centrum miasta	3 km	8 km	12 km
Odległość od ważnego węzła komunikacji regionalnej lub ponadregionalnej	3 km	4 km	1,5 km
Czas dojazdu do centrum transportem prywatnym	20 min	20 min	15 min
Czas dojazdu do centrum transportem publicznym	25 min	32 min	b.d.
Dostęp w promieniu 500 m			
Placówki oświaty	tak	tak	tak*
Placówki służby zdrowia	tak	tak	tak*
Placówki handlowe	tak	tak	tak*
Placówki gastronomiczne	tak	tak	tak*
Obiekty sportowe	tak	tak	tak*
Tereny rekreacyjne	tak	tak	tak*
Transport publiczny	tak	tak	tak*

*projektowane

Źródło: opracowanie własne na podstawie: Government of Ireland (2009), www.marianella-rathgar.com (dostęp: 7.06.2018), www.sgp-architekten.de (dostęp: 8.06.2018).

W drugiej grupie zostały przedstawione osiedla od strony ich zagospodarowania. W związku z tym analizie zostały poddane cechy dotyczące powierzchni, liczby budynków, lokali (w tym również usługowych) czy parkingów podziemnych. Zwrócono uwagę również na elementy zagospodarowania otoczenia budynków oraz dostępności do infrastruktury technicznej w postaci mediów. Mimo że rodzaj zabudowy zawarty jest w kolejnej grupie cech, w tym miejscu warto zaznaczyć jego istotny wpływ na parametry poszczególnych osiedli. Osiedle Marianella to kompleks o zabudowie mieszanej, składające się z budynków wielorodzinnych oraz bliźniaczych, osiedle Physikersiedlung zajmuje jedynie zabudowa wielorodzinną o niskim charakterze, natomiast NRTC to osiedle wielorodzinne o wysokiej zabudowie (ryc. 1). O ile rodzaj zabudowy poróżnia cechy mierzalne, tj. powierzchnię czy liczbę budynków na 1 ha, to w przypadku rodzaju parkingu, liczba jego miejsc przypadających na mieszkańca czy zabezpieczenia w postaci grodzienia nie mają aż tak istotnego wpływu. Ze zgromadzo-

nych danych wynika, że na każdym z badanych osiedli europejskich występuje parking podziemny. Liczba miejsc parkingowych waha się od 1 do nawet 2 miejsc na mieszkanie w przypadku NRTC.



Ryc. 1. Aktualne zagospodarowanie osiedla Physikersiedlung w Kolonii
Źródło: www.sgp-architekten.de (dostęp: 8.06.2018).

Osiedla posiadają zabezpieczenia w postaci gradzenia, ochrony i monitoringu (poza osiedlem zlokalizowanym w Kolonii). Wiązać to się może jednak z przepisami niemieckimi, które monitoring w miejscach publicznych dopuszczają tylko w przypadku placówek państwowych. Tereny zielone według przytoczonej definicji są nieodłącznym elementem osiedla mieszkaniowego, zatem też każde z nich posiada tereny rekreacyjne i sportowe w postaci parków, skwerów, nasadzeń, boisk, placów zabaw czy nawet basenu w przypadku osiedla na terenie Madrytu. Standardem jest także pełne wyposażenie w zakresie infrastruktury technicznej i wyposażenia w media. Wszystkie osiedla mają zapewniony dostęp do elektryczności, wodociągów, kanalizacji, gazu oraz ogrzewania budynków (tab. 2).

Ostatnia grupa, dotycząca właściwości budynków i lokali, ukazuje różnorodne dane. Spowodowane jest to m.in., jak zostało już wspomniane, typem zabudowy. Osiedle NRTC wykazuje prawie dwa razy większą liczbę kondygnacji niż osiedle Marianella. Dodatkowo w Madrycie i Kolonii zauważyć można równy stopień wysokości budynków, prawdopodobnie ze względu na wielorodzinny charakter zabudowy. Liczba pokoi waha się od 2 do 6. Najbardziej zróżnicowana jest na osiedlu w Dublinie – zabudowa jednorodzinna jest wzbogacona o dodatkowe

Tabela 2. Cechy zagospodarowania osiedli europejskich

Cecha	Osiedle		
	Marianella, Dublin	Physiker- siedlung, Kolonia	NRTC, Madryt
Powierzchnia	2,8 ha	1,6 ha	0,8 ha
Liczba budynków	19	12	3
Liczba budynków/hektar	6,8	7,5	3,75
Liczba lokali	209	190	111
w tym usługowych	0	0	0
Liczba lokali/hektar	74,6	118,8	138,8
Udział powierzchni zabudowy	29%	36%	81%
Parking podziemny	tak	tak	tak
Liczba miejsc postojowych/lokal	1,6	>1	2
Ruch kołowy wewnątrz zabudowy	tak	tak	nie
Osiedle grodzone	tak	nie	tak
Liczba wjazdów	2	–	2
Ochrona i monitoring	tak	nie	tak
Wewnętrzne tereny sportowe i rekreacyjne	tak	tak	tak
Energia elektryczna	tak	tak	tak
Wodociąg	tak	tak	tak
Kanalizacja miejska	tak	tak	tak
Gaz z sieci	tak	tak	tak
Centralne ogrzewanie	tak	tak	tak

Źródło: opracowanie własne na podstawie: Government of Ireland (2009), www.marianella-rathgar.com (dostęp: 7.06.2018), www.sgp-architekten.de (dostęp: 8.06.2018).

pokoje, co przekłada się również na zwiększoną powierzchnię mieszkań, która w tym przypadku przekracza 250 m² i stanowi dwukrotność powierzchni porównując do pozostałych przykładów. Standardem są windy i tarasy/balkony w każdym mieszkaniu. W jednej inwestycji mieszkańcy parterów posiadają prywatne ogródki. Również jeden z inwestorów zapewnił komórkę lokatorską na lokal. Zabudowa utrzymana jest w jasnych odcieniach, a budynki są spójne architektonicznie (tab. 3).

Tabela 3. Cechy zabudowy osiedli europejskich

Cecha	Osiedle		
	Marianella, Dublin	Physiker- siedlung, Kolonia	NRTC, Madryt
Typ zabudowy	mieszana	wielorodzinna	wielorodzinna
Minimalna liczba kondygnacji	1	4	11
Maksymalna liczba kondygnacji	6	4	11
Minimalna liczba pokoi	2	2	3
Maksymalna liczba pokoi	6	4	5
Minimalna powierzchnia mieszkania	97 m ²	53 m ²	74 m ²
Maksymalna powierzchnia mieszkania	255 m ²	124 m ²	110 m ²
Minimalna szerokość elewacji frontowej	15 m	28 m	45 m
Maksymalna szerokość elewacji frontowej	100 m	32 m	45 m
Windy	tak	tak	tak
Balkon/taras	tak	tak	tak
Prywatne ogródki	nie	tak	nie
Komórka lokatorska dla każdego mieszkania	nie	nie	tak
Kolorystyka zabudowy	jasna	jasna	jasna
Spójność architektoniczna	tak	tak	tak

Źródło: opracowanie własne na podstawie: Government of Ireland (2009), www.marianella-rathgar.com (dostęp: 7.06.2018), www.sgp-architekten.de (dostęp: 8.06.2018).

Wybrane osiedla europejskie można uznać za modelowe. Spełniają one standardy, które wymienia się w literaturze bądź dokumentach i zaleceniach rządowych. Kierowane zasadą zrównoważonego rozwoju zachowują odpowiedni bilans terenów zieleni do powstałej zabudowy. Dostrzec można tendencje stosowania czytelnego, prostego układu urbanistycznego, który uwydatnia przestrzenie publiczne oraz strefy funkcjonalne. Ważne jest też otoczenie, które powinno dawać szansę dokonania podstawowych zakupów, uczestnictwa w życiu kulturalnym, zapewnienie placówek gastronomicznych, oświatowych, a także potencjalnych miejsc pracy.

6.3. Przykłady z Polski

Postępując analogicznie, przykłady z Polski również podzielono na trzy grupy tematyczne odnoszące się do ich właściwości. Do analizy wybrane zostały również trzy przykłady. Pierwszy – osiedle z Katowic, dotyczy osiedla zlokalizowanego na południowym zachodzie Polski. Kolejny znajduje się na południu, tj. w Krakowie, ostatni natomiast tyczy się stolicy kraju, czyli Warszawy.

W grupie czynników związanych z lokalizacją, istotnym jest odległość osiedla od centrum miasta. Średnia wynosi 4,3 km. Ważniejszym jednak okazuje się położenie w strukturze funkcjonalno-przestrzennej, gdyż występują one na obszarach o dużej intensywności zieleni i terenów rekreacyjnych. Przy lokalizacji osiedla tendencją okazuje się zatem, że powinno ono znajdować się u styku strefy wielkomiejskiej z przedmiejską. Uzależnione jest to dodatkowo od pozostałych czynników, tj. czasu dojazdu do centrum za pomocą transportu prywatnego oraz publicznego. Najkrótszą trasę pokonuje się z osiedla Francuska Park w Katowicach. Prywatną komunikacją podróż trwa około 10 minut, natomiast publiczną dwukrotnie dłużej. W przypadku osiedla Bagry Park w Krakowie, dojazd trwa dłużej, jednak związane jest to ze zwiększoną odległością w kilometrach. W najlepszym położeniu jest osiedle Nowy Targówek w Warszawie, gdyż najdłuższą trasę pokonuje się stosunkowo najszybciej, jednak można uznać, że infrastruktura komunikacyjna w stolicy jest na wyższym poziomie. Podobnie jak w przykładach z Europy, zauważa się występowanie ważnego węzła komunikacji regionalnej i ponadregionalnej w odległości do 5 km. Stanowi to lokalizację zarówno w stosunkowo bliskiej odległości do centrum, jak i węzłów (tab. 4).

Tabela 4. Atrybuty lokalizacji osiedli polskich

Atrybut lokalizacji	Osiedle		
	Francuska Park, Katowice	Bagry Park, Kraków	Nowy Targówek, Warszawa
Odległość od centrum miasta	2,5 km	4,5 km	6 km
Odległość od ważnego węzła komunikacji regionalnej lub ponadregionalnej	0,5 km	4,5 km	2,5 km
Czas dojazdu do centrum transportem prywatnym	10 min	25 min	20 min
Czas dojazdu do centrum transportem publicznym	20 min	30 min	25 min

Tabela 4 cd.

Dostęp w promieniu 500 m			
Placówki oświaty	tak	tak	tak
Placówki służby zdrowia	tak	nie	tak
Placówki handlowe	tak	tak	tak
Placówki gastronomiczne	tak	tak	tak
Obiekty sportowe	nie	tak	nie
Tereny rekreacyjne	tak	tak	tak
Transport publiczny	tak	tak	tak
Dokumenty planistyczne	MPZP	Studium	MPZP

Źródło: opracowanie własne na podstawie: Miejscowy plan zagospodarowania... (2016), www.bagrypark.pl, www.francuskapark.pl, www.nowytargowek.pl (dostęp: 5.06.2018).

W najbliższym otoczeniu wszystkich analizowanych jednostek znajdują się zarówno placówki oświaty, placówki handlowe, jak i gastronomiczne. Wszystkie podstawowe usługi mieszczą się w bliskim otoczeniu osiedla, co pozwala zapewnić komfort pozyskania artykułów codziennego użytku. Wszędzie występują szkoły podstawowe oraz przedszkola. Do szkół wyższych w centrum miasta można dostać się transportem publicznym, którego przystanki również zlokalizowane są w pobliżu osiedli. Jedynym odstępstwem jakie można dostrzec, to brak występowania obiektów sportowych – poza Bagry Park – jednak zastępowane są one urozmaiconym terenem zieleni i rekreacji w sąsiedztwie pozostałych jednostek.

W drugiej grupie cech dotyczących zagospodarowania osiedli, przejawia się istotna tendencja dotycząca powierzchni jednostek. Co prawda, różnią się one wielkością pod względem zajmowanych hektarów, jednak jest to proporcjonalne do liczby budynków znajdujących się na danym terenie. Zauważyć można, że średnio w zabudowie wielorodzinnej, w której powstały wszystkie opisywane osiedla polskie, zlokalizowane są cztery budynki na 1 ha. W porównaniu do przykładów europejskich tendencja ta jest bardzo klarowna, gdyż tam zróżnicowanie regionalne miało wpływ na brak ogólnego standardu. Kolejną prawidłowością wyróżniającą osiedla z kraju jest występowanie lokali użytkowych. We wszystkich opisywanych przypadkach znajdują się one w parterze budynków. Nowo powstające osiedla wielorodzinne wyposażone są w parkingi podziemne oraz dodatkowe na terenie osiedla, których liczba na lokal wynosi średnio 1,2 miejsca. Oznacza to, że do każdego mieszkania przypisane jest co najmniej jedno miejsce parkingowe. Zauważyć można, że liczba

wjazdów na teren osiedli uzależniona jest od liczby budynków i lokali w danej jednostce. Popularną tendencją, zauważalną również w przypadku opisywanych przykładów jest grodzenie osiedla, a także występowanie monitoringu i ochrony. Tylko w przypadku Bagry Park w Krakowie, mieszkańcy nie posiadają tego typu zabezpieczeń dodatkowych poza ogrodzeniem ich posiadłości. Tego rodzaju rozwiązania zapewniają mieszkańcom większe poczucie bezpieczeństwa i komfortu dla siebie i swoich rodzin. Dodatkowo w tego typu jednostkach zauważa się występowanie większej liczby obiektów małej architektury, co wiąże się z ich zabezpieczeniem przed potencjalnymi aktami wandalizmu na danym osiedlu. Na terenie osiedli Francuska Park i Bagry Park ruch kołowy poprowadzony jest wewnątrz zabudowy. Osiedla można objechać wokół, a także pomiędzy segmentami zabudowy. Natomiast w przypadku osiedla warszawskiego, zabudowa może być objechana jedynie po zewnętrznych granicach, bez możliwości wjeżdżania pomiędzy budynki. Zwiększa to bezpieczeństwo mieszkańców, w tym zwłaszcza dzieci bawiących się na podwórkach przed domem. W nowo powstających osiedlach standardem deweloperskim jest zapewnienie wszystkich niezbędnych mediów, w tym centralnego ogrzewania i gazociągu (tab. 5).

Tabela 5. Cechy zagospodarowania osiedli polskich

Cecha	Osiedle		
	Francuska Park, Katowice	Bagry Park, Kraków	Nowy Targówek, Warszawa
Powierzchnia	2,8 ha	8,2 ha	3 ha
Liczba budynków	12	31	12
Liczba budynków/hektar	4,3	3,8	4
Liczba lokali	896	696	680
w tym usługowych	15	8	13
Liczba lokali/hektar	320	84,9	226,7
Udział powierzchni zabudowy	50%	29%	42%
Parking podziemny	tak	tak	tak
Liczba miejsc postojowych/lokal	1,2	1,2	1,15
Ruch kołowy wewnątrz zabudowy	tak	tak	nie
Osiedle grodzone	tak	tak	tak
Liczba wjazdów	2	3	1
Ochrona i monitoring	tak	nie	tak

Tabela 5 cd.

Wewnętrzne tereny sportowe i rekreacyjne	tak	tak	tak
Energia elektryczna	tak	tak	tak
Wodociąg	tak	tak	tak
Kanalizacja miejska	tak	tak	tak
Gaz z sieci	tak	tak	tak
Centralne ogrzewanie	tak	tak	tak

Źródło: opracowanie własne na podstawie: Miejscowy plan zagospodarowania... (2016), www.bagrypark.pl, www.francuskapark.pl, www.nowytargowek.pl (dostęp: 5.06.2018).

W ostatniej grupie cech dotyczących właściwości lokali i budynków zauważa się silne podobieństwo w przypadku nowo powstających osiedli wielorodzinnych. Dominująca w tym przypadku zabudowa średnio wysoka waha się między IV a VII kondygnacjami we wszystkich wspomnianych przypadkach. Celem tego jest dopasowanie wysokościowe do otoczenia, a zarazem nie wybijanie się cechami zewnętrznymi, skupiając uwagę tylko na zabudowie. Również w liczbie pokoi, mieszkań oraz ich powierzchni dostrzegalna jest pewna tendencja. Występują głównie mieszkania, w których znajduje się od 1 do średnio 5 pokoi o powierzchni oscylującej od 25 do 130 m². Co ciekawe, minimalnie parametry te zaniża jednostka warszawska, co spowodowane jest dużą gęstością zaludnienia i chęcią pomieszczenia jak największej liczby osób jak najbliżej centrum oraz dużym popytem na mieszkania (ryc. 2).

W standardzie występują windy oraz balkony i tarasy. Mieszkania znajdujące się na parterze posiadają dodatkowo prywatne ogródki przydomowe. Widać jednak tendencję odchodzenia od zapewniania mieszkańcom komórek lokatorskich, gdyż nie występują one w żadnym ze wspomnianych przykładów. Coraz ważniejszym elementem staje się natomiast dbałość o szczegóły i detale. Spójność architektoniczna jest podstawą każdego nowego osiedla mieszkaniowego, o cieszącej oko bryle i jasnej pastelowej kolorystyce. Występowanie terenów rekreacyjnych oraz placów zabaw oferuje każdy z deweloperów, jednak nie w każdym przypadku są to wielofunkcyjne kompleksy, a jedynie pojedyncze zjeżdżalnie i huśtawki pośród podwórze. Wiąże się to jednak z dużym zainteresowaniem mieszkańców, którzy dokonując tak ważnej inwestycji, jakim jest zakup nowego mieszkania, czynnie dbają o zapewnienie sobie i swoim dzieciom jak najdogodniejszych warunków bytowych (tab. 6).



Ryc. 2. Wizualizacja rozmieszczenia zabudowy osiedla Nowy Targówek, Warszawa
 Źródło: www.nowytagowek.pl (dostęp: 5.06 2018).

Tabela 6. Cechy zabudowy osiedli polskich

Cecha	Osiedle		
	Francuska Park, Katowice	Bagry Park, Kraków	Nowy Targówek, Warszawa
Typ zabudowy	wielorodzinna	wielorodzinna	wielorodzinna
Minimalna liczba kondygnacji	IV	IV	V
Maksymalna liczba kondygnacji	VII	IV	VI
Minimalna liczba pokoi	1	1	1
Maksymalna liczba pokoi	6	5	4
Minimalna powierzchnia mieszkania	26 m ²	26 m ²	22 m ²
Maksymalna powierzchnia mieszkania	148 m ²	104 m ²	108 m ²
Minimalna szerokość elewacji frontowej	36 m	20 m	20 m
Maksymalna szerokość elewacji frontowej	82 m	72 m	68 m

Tabela 6 cd.

Windy	tak	tak	tak
Balkon/taras	tak	tak	tak
Prywatne ogródki	tak	nie	tak
Komórka lokatorska na mieszkanie	nie	nie	nie
Kolorystyka zabudowy	jasna	jasna	jasna
Spójność architektoniczna	tak	tak	tak

Źródło: opracowanie własne na podstawie: Miejscowy plan zagospodarowania... (2016), www.bagrypark.pl, www.francuskapark.pl, www.nowytargowek.pl (dostęp: 5.06.2018).

Przedstawione osiedla odpowiadają generalnym potrzebom sygnalizowanym przez społeczeństwo. Mieszkańcy Polski stawiają swoje potrzeby mieszkaniowe priorytetowo, dlatego ważnym jest wśród deweloperów odpowiednie zaspokojenie ich pragnień. Z badań przeprowadzonych w 2011 roku wynika, że cenią oni przede wszystkim bliskość podstawowych usług oświatowych, zdrowotnych i handlowych. Nie przeszkadza im odległość dojazdu do centrum, nawet do 30 minut, gdy wszystkie podstawowe sprawy mogą zapewnić w otoczeniu mieszkania. Ważne przy tym jest dobrze rozwinięte zaplecze infrastrukturalne, tj. drogi, komunikacja miejska, bliskość przystanków, które wpływają na skrócenie czasu dojazdu do usług wyższego rzędu (Stachura 2012).

Na podstawie przeprowadzonych badań dowiedziono również, że mieszkańcy chętniej wybierają zabudowę niską, jednak ze względu na oszczędność przestrzeni, która jest dobrem ograniczonym oraz wraz z rozwojem coraz to liczniejszych jednostek osiedlowych aktualnie wybiera się, jak zostało wspomniane, zabudowę średnio-wysoką jako priorytetową dla budowy nowo powstających osiedli mieszkaniowych.

6.4. Przykłady z Łodzi

Ze względu na lokalizację w centrum Polski oraz najlepszą znajomość rynku mieszkaniowego tego regionu, w przypadku przykładów łódzkich dokonano analizy na większej liczbie przykładów. Wybór nie był przypadkowy, kierowano się przede wszystkim czasem powstania osiedla, ale również wzięto pod uwagę, tak samo, jak w poprzednich przypadkach, rozmieszczenie jednostek w przestrzeni geograficznej, aby móc dostrzec ewentualne różnice charakterystyczne dla poszczególnych dzielnic miasta. Badaniom poddano osiedle Marmurowe znajdujące się na północ od centrum, osiedle Brzozowa Aleja na północnym wschodzie, osiedle Jarzębinowe na północnym zachodzie, Chojny Park na południowym wschodzie oraz Nowe Polesie na zachód od śródmieścia Łodzi.

Ku jaśniejszemu wyjaśnieniu zachodzących tendencji, ponownie wykorzystano metodę porównawczą w podziale na trzy grupy czynników. Na podstawie wiadomości zebranych na temat osiedli łódzkich dostrzec można, że oscylują one w podobnych wartościach do tendencji ogólnopolskich. Ponownie wszystkie osiedla znajdują się u styku tkanki wielkomięjskiej z przedmiejską, jednak średnia odległość w tych przypadkach waha się między 4 a 10 km. Średnia z nich wynosi blisko 6 km od centrum, za które na potrzeby analizy za centrum Łodzi przyjęto skrzyżowanie ul. Piotrkowskiej i ul. Piłsudskiego. Zauważa się również podobną odległość od znaczącego węzła komunikacyjnego, tj. ok. 2 km. Czas dojazdu do centrum prywatnym transportem to około 15 minut, a komunikacją miejską to średnio 40 minut. Na tle miast europejskich oraz polskich, czas dotarcia do centrum osiedli łódzkich jest wydłużony. Związane to jest jednak prawdopodobnie ze zmniejszoną intensywnością rozwoju miasta na tle pozostałych przykładów oraz słabszym zainwestowaniem w infrastrukturę drogową.

W bliskim sąsiedztwie osiedli, tj. 500 metrów, znajdują się obiekty handlowe, tereny rekreacyjne, a także przystanki transportu publicznego. W większości analizowanych przykładów, w niewielkiej odległości od osiedli znajdują się również obiekty gastronomiczne. Jedynie w przypadku osiedla Marmurowego i Jarzębinowego nie zapewniono takich udogodnień. Natomiast w przypadku placówek oświaty, służby zdrowia oraz obiektów sportowych, odległość ta jest wydłużona do 1–1,5 km (tab. 7). W celu zaspokojenia potrzeb usług wyższego rzędu mieszkańcy dostać się muszą do centrum Łodzi. Niestety, słabiej rozwinięta komunikacja miejska zmusza mieszkańców do posiadania własnego samochodu, co generuje wzrost korków w godzinach szczytu i wydłuża średni czas dojazdu do centrum. W przypadku cech odnoszących się do zagospodarowania osiedli, zauważa się pewne rozbieżności i różnice między poszczególnymi wartościami. Wynika to jednak z faktu, że analizowane przykłady, podobnie jak w przypadku osiedli europejskich, nie dotyczą jedynie zabudowy wielorodzinnej, ale również mieszanej, a także budynków o większym zróżnicowaniu kondygnacyjnym. Ich powierzchnia waha się między 1,5 a 7 ha, a liczba budynków wynosi od 10 aż do 39 w przypadku osiedla mieszanego Chojny Park. Również liczba lokali jest znacznie zróżnicowana. W przypadku osiedla Marmurowego wynosi ona jedynie 56 mieszkań, natomiast w przypadku osiedla Nowe Polesie to blisko 850 lokali. Usługi wewnątrz budynków występują jedynie w przypadkach dużych jednostek. Podobna tendencja zachodzi w przypadku podziemnych parkingów. Znajdują się one pod wielolokalowymi kompleksami blokowymi i mieszanymi. W przypadku zabudowy jednorodzinnej i mieszanej, deweloperzy gwarantują miejsca parkingowe w przydomowych garażach oraz na podjazdach. W związku z tym liczba miejsc postojowych na lokal wynosi ponad 1, podobnie jak w przypadku osiedli europejskich i polskich. Dominującym układem ulic jest szachownicowy.

Tabela 7. Atrybuty lokalizacji osiedli łódzkich

Atrybut lokalizacji	Osiedle				
	Osiedle Marmurowe	Brzozowa Aleja 2	Osiedle Jarzębinowe	Chojny Park	Nowe Polesie
Odległość od centrum miasta	6,5 km	10,2 km	4,2 km	4,5 km	4,8 km
Odległość od ważnego węzła komunikacji regionalnej lub ponadregionalnej	5 km	2,5 km	0,8 km	1,8 km	1 km
Czas dojazdu do centrum transportem prywatnym	17 min	20 min	15 min	17 min	10 min
Czas dojazdu do centrum transportem publicznym	40 min	55 min	35 min	45 min	30 min
Dostęp w promieniu 500 m					
Placówki oświaty	nie	nie	tak	nie	nie
Placówki służby zdrowia	nie	tak	nie	nie	tak
Placówki handlowe	tak	tak	tak	tak	tak
Placówki gastronomiczne	nie	tak	nie	tak	tak
Obiekty sportowe	nie	nie	tak	nie	nie
Tereny rekreacyjne	tak	tak	tak	tak	tak
Transport publiczny	tak	tak	tak	tak	tak
Dokumenty planistyczne	Studium	Studium	Studium	Studium	Studium

Źródło: opracowanie własne na podstawie: www.brzozowaleja.pl, www.jarzebinowe.pl, www.marmurowe.com.pl, www.rynekpierwotny.pl, www.urbanity.pl (dostęp: 2.05.2017).

Deweloperzy nie tworzą jednak na nich ruchu uspokojonego, co z pewnością zwiększyło by bezpieczeństwo dzieci oraz spokój rodziców. W przypadku zabudowy wielorodzinnej bardziej zasadne wydaje się być rozwiązanie umiejscowienia wjazdów na parking podziemny, jak w Nowym Targówku czy Physikersiedlung w Kolonii – przykładach europejskich – na granicy obszarów mieszkalnych, co ograniczyło by ruch wewnątrz osiedla oraz zwiększyło komfort mieszkańców. Kolejnym trendem prezentującym się w niemal wszystkich analizowanych miastach Europy, Polski i Łodzi jest grodzenie osiedli oraz zapewnianie mieszkańcom ochrony i monitoringu. Dodatkowo większość łódzkich jednostek posiada jedynie jeden strzeżony wyjazd z terenu osiedla. Mimo powszechnej krytyki ze strony społeczeństwa dotyczącej alienacji ludności na tego typu osiedlach, nadal cieszą się one największą popularnością i popytem, przez co inwestorzy nie rezygnują

z tego rozwiązania. Wewnętrzne tereny rekreacyjne i sportowe również cieszą się dużym powodzeniem realizacji, na co wpływa istotny fakt chęci zapewnienia mieszkańcom spełnienia wszystkich podstawowych, a nawet ponadpodstawowych potrzeb nie wychodząc poza teren osiedla (ryc. 3).



Ryc. 3. Przykład realizacji terenów rekreacyjnych osiedla Nowe Polesie, Łódź
Źródło: www.nowepolesie.pl.

Jak zostało już wspomniane, nie zawsze jednak obietnice deweloperów w broszurach i folderach dotyczących oferowanych udogodnień, spełniają się w tak luksusowym stopniu jak się spodziewano. W przypadku osiedla Marmurowego tereny rekreacyjne nie zostały uwzględnione ze względu na bliskość tego typu obiektów w okolicy. Na szczególne wyróżnienie zasługuje natomiast przykład osiedla Brzozowa Aleja, na którego terenie znajduje się oczko wodne oraz boisko do siatkówki. Zapewnienie osiedlu obsługi wszelkiego rodzaju podstawowej infrastruktury jest niezbędne dla realizacji inwestycji. Woda z wodociągu miejskiego, zbiorowy system kanalizacji, gaz z sieci miejskiej oraz efektywne ogrzewanie obiektu jest już standardem i absolutnym wymogiem (tab. 8). Ponadto dbałość i podnoszenie jakości transportu publicznego łączącego z centrum powinno stawać się priorytetem nie tylko w przypadku miast europejskich, ale również i w Polsce, a zwłaszcza w Łodzi ze względu na jej najniższy poziom.

Tabela 8. Cechy zagospodarowania osiedli łódzkich

Cecha	Osiedle				
	Osiedle Marmurowe	Brzozowa Aleja	Osiedle Jarzębinowe	Chojny Park	Nowe Polesie
Powierzchnia	2,4 ha	5 ha	4,6 ha	3,8 ha	6,9 ha
Liczba budynków	13	26	10	39	24
Liczba budynków/hektar	5,4	5,2	2,2	10,2	3,5
Liczba lokali	56	109	548	471	847
w tym usługowych	0	0	4	0	6
Liczba lokali/hektar	23,3	21,8	119,1	123,9	122,8
Udział powierzchni zabudowy	21%	30%	28%	28%	26%
Parking podziemny	nie	nie	tak	tak	tak
Liczba miejsc postojowych/lokal	1,75	>1	>1	1,13	1,13
Ruch kołowy wewnątrz zabudowy	tak	tak	tak	tak	tak
Osiedle grodzone	tak	tak	tak	tak	tak
Liczba wjazdów	1	1	4	2	1
Ochrona i monitoring	tak	tak	tak	tak	tak
Wewnętrzne tereny sportowe i rekreacyjne	nie	tak	tak	tak	tak
Energia elektryczna	tak	tak	tak	tak	tak
Wodociąg	tak	tak	tak	tak	tak
Kanalizacja miejska	tak	tak	tak	tak	tak
Gaz z sieci	tak	tak	tak	tak	tak
Centralne ogrzewanie	tak	tak	tak	tak	tak

Źródło: opracowanie własne na podstawie: www.brzozowaleja.pl, www.jarzebinowe.pl, www.marmurowe.com.pl, www.rynekpierwotny.pl, www.urbanity.pl (dostęp: 2.05.2017).

Ostatnia kategoria cech dotycząca właściwości budynków i lokali ukazuje duże zróżnicowanie pod względem ilości występujących kondygnacji. W przypadku osiedli mieszanych, budynki mają jedną bądź dwie kondygnacje. Najwyższe natomiast posiadają 7 kondygnacji. Ważną cechą jest jednak fakt, że zachowana jest proporcjonalność. W przypadku osiedli o niskiej zabudowie dominują

budynki o 1–2 kondygnacjach. Natomiast na terenach osiedli o większej ich ilości, cała zabudowa zachowuje poziom i oscyluje między 6–7 kondygnacjami. Liczba pokoi w nowo powstających osiedlach łódzkich waha się od jednego do pięciu, natomiast powierzchnia mieszkań jest dość proporcjonalna i oscyluje pomiędzy 30 a 120 m².

Standardem porównywalnym do osiedli europejskich i polskich jest przywiązywanie dużej wagi do zapewnienia mieszkańcom terenów prywatnej rekreacji w postaci balkonów, tarasów czy przydomowych ogródków. Również jak zostało wspomniane w poprzednich przykładach, jasna kolorystyka i spójność architektoniczna oraz dbałość o detale w postaci małej architektury w znaczący sposób znajduje swoje odwzorowanie we wszystkich nowo powstających osiedlach mieszkaniowych (tab. 9). W analizowanych przypadkach z Łodzi nie stwierdzono występowania wind na osiedlu Marmurowym oraz Brzozowej Alei, jednak związane jest to z faktem posiadania przez budynki maksymalnie dwóch kondygnacji.

Tabela 9. Cechy zabudowy osiedli łódzkich

Cecha	Osiedle				
	Osiedle Marmurowe	Brzozowa Aleja	Osiedle Jarzębinowe	Chojny Park	Nowe Polesie
Typ zabudowy	wielorodzinna	wielorodzinna	wielorodzinna	mieszana	wielorodzinna
Minimalna liczba kondygnacji	I	I	VI	I	V
Maksymalna liczba kondygnacji	II	II	VII	VI	V
Minimalna liczba pokoi	2	3	1	1	1
Maksymalna liczba pokoi	5	5	4	4	4
Minimalna powierzchnia mieszkania	57 m ²	80 m ²	30 m ²	30 m ²	28 m ²
Maksymalna powierzchnia mieszkania	123 m ²	123 m ²	113 m ²	118 m ²	120 m ²
Minimalna szerokość elewacji frontowej	20 m	26 m	57 m	8 m	28 m
Maksymalna szerokość elewacji frontowej	38 m	79 m	83 m	65 m	80 m
Windy	nie	nie	tak	tak	tak

Tabela 9 cd.

Balkon/taras	tak	tak	tak	tak	tak
Prywatne ogródki	tak	tak	tak	tak	tak
Komórka lokatorska dla każdego mieszkania	tak	tak	nie	nie	nie
Kolorystyka zabudowy	jasna	jasna	jasna	jasna	jasna
Spójność architektoniczna	tak	tak	tak	tak	tak

Źródło: opracowanie własne na podstawie: www.brzozowaleja.pl, www.jarzebinowe.pl, www.marmurowe.com.pl, www.rynekpierwotny.pl, www.urbanity.pl (dostęp: 2.05.2017).

Warto wziąć pod uwagę fakt, że osiedla w Łodzi oraz osiedla z innych miast są do siebie bardzo podobne, zwłaszcza jeśli chodzi o zabudowę wielorodzinną. Zbliżona bryła, detale wykończeniowe, kolorystyka elewacji to pokłosie globalizacji, która wypiera regionalne i narodowe charakterystyczne cechy również z architektury i urbanistyki. Zamiast tego pojawiają się nowe, ujednoczone, powielane masowo wzorce. Stosowanie tych samych materiałów i schematów w różnych częściach krajów to następstwo tzw. „mcdonaldyzacji” (Gronostajska 2010).

6.5. Zakończenie

Biorąc pod uwagę wszystkie omawiane przykłady osiedli – europejskie, polskie i łódzkie – wyciągnąć można kilka prawidłowości, które dają obraz aktualnie występujących tendencji w kształtowaniu osiedli mieszkaniowych. Chcąc opisać aktualnie pożądaną formę osiedla, należy wziąć pod uwagę najpierw jego położenie. Znajduje się ono na styku tkanki wielkomiejskiej z przedmieściami, posiada łatwy i stosunkowo szybki dojazd do centrum miasta, zarówno komunikacją prywatną, jak i publiczną. Dodatkowo zlokalizowane jest ono w sąsiedztwie ważnych arterii komunikacyjnych. Średnia odległość do centrum to około 5 km, w zależności od wielkości miasta. Okolica osiedla zapewnia wszystkie niezbędne placówki zapewniające podstawowe potrzeby mieszkańców. Wzniesione jest ono w zabudowie średniowysokiej do VI kondygnacji, starając wpasować się w otoczenie, nie wyróżniając się zbędnymi detalami. Dbając o swoich mieszkańców zapewniając bezpieczeństwo poprzez grodenie osiedla, tworząc parkingi podziemne, co prowadzi do jak najmniejszego występowania ruchu kołowego wewnątrz jednostki. Dodatkowo zapewnia swoim mieszkańcom wygodę w postaci licznych terenów zieleni, rekreacji czy sportu nie tylko w sąsiedztwie, ale również na swoim obszarze. Mieszkania na osiedlu mieszanym, oscylujące między

40 a 100 m², wyposażone są w tarasy i prywatne ogródki, a detale architektoniczne i wybór materiałów zapewnia spójność i elegancję. Brzmi to zapewne jak dobra reklama dewelopera, ale biorąc pod uwagę stan aktualnie powstających osiedli mieszkaniowych, można uznać, że rynek nieruchomości rozwija się w dobrym kierunku, a jego celem jest zapewnienie wszelkich potrzeb zadowolających mieszkańców (Rembarz 2010).

Literatura

- Chmielewski J.M., 2001, *Teoria urbanistyki w projektowaniu i planowaniu miast*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa.
- Government of Ireland, 2009, *Guidelines for Planning Authorities on Sustainable Residential Development in Urban Areas (Cities, Towns & Villages)*, The Stationary Office, Dublin.
- Gronostajska B., 2010, *Architektura współczesnych osiedli mieszkaniowych. Globalizacja czy regionalizacja?*, „Czasopismo Techniczne. Architektura”, 107, Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej im. Tadeusza Kościuszki, Kraków.
- Kania P., 2010, *Od Charlesa Fouriera do Paolo Soleriego – przemiany w sposobie kształtowania struktur osiedli mieszkaniowych na przestrzeni wieków*, „Architecturae et Artibus”, 2(2), Oficyna Wydawnicza Politechniki Białostockiej, Białystok.
- Rembarz G., 2010, *Współczesny model kształtowania miejskich struktur mieszkaniowych*, „Architecturae et Artibus”, 2(3), Oficyna Wydawnicza Politechniki Białostockiej, Białystok.
- Skoczylas O., 2016, *Przeobrażanie się przestrzeni miasta i osiedli związane ze zmianami stylu życia mieszkańców*, „Budownictwo i Architektura”, 15, Samodzielna Pracownia Architektoniczna, Wydział Budownictwa i Architektury, Politechnika Lubelska, Lublin.
- Stachura E., 2012, *Kształtowanie architektury domów i mieszkań z wykorzystaniem wyników badań preferencji mieszkaniowych Polaków*, „Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości”, 20(3), Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego, Olsztyn.
- Szolginia W., 1982, *Architektura i budownictwo*, Wydawnictwo Naukowo-Techniczne, Warszawa.
- Wojkun G., 2012, *Standardy współczesnego mieszkalnictwa*, „Przestrzeń i Forma”, 17, Szczecin.

Materiały i źródła internetowe

- Materiały uzyskane od ATAL S.A. – Biuro sprzedaży mieszkań.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Katowice dla obszaru w rejonie lotniska Muchowiec, 2016.
- www.bagrypark.pl.
- www.brzozowaleja.pl.
- www.francuskapark.pl.
- www.jarzebinowe.pl.

www.marianella-rathgar.com.

www.marmurowe.com.pl.

www.nowepolesie.pl.

www.nowytargowek.pl.

www.rynekpierwotny.pl.

www.sgp-architekten.de.

www.urbanity.pl.

Historia artykułu

Data wpływu: 9 listopada 2018

Data akceptacji: 10 grudnia 2018