http://dx.doi.org/10.18778/7525-874-5

ZRÓŻNICOWANIE I WARTOŚCIOWANIE PRZESTRZENI MIESZKANIOWEJ

na przykładzie miast województwa łódzkiego

40 LAT
WYDAWNICTWA
UNIWERSYTETU
ŁÓDZKIEGO

Lidia Groeger

ZRÓŻNICOWANIE I WARTOŚCIOWANIE PRZESTRZENI MIESZKANIOWEJ

na przykładzie miast województwa łódzkiego

WYDAWNICTWO
UNIWERSYTETU
ŁÓDZKIEGO

ŁÓDŹ 2013

Lidia Groeger – Katedra Gospodarki Przestrzennej i Planowania Przestrzennego
Wydział Nauk Geograficznych, Uniwersytet Łódzki, 90-142 Łódź, ul. Kopcińskiego 31

RECENZENT
Przemysław Śleszyński

OPRACOWANIE REDAKCYJNE I SKŁAD
Aleksandra Retkiewicz

RYSUNKI
Lidia Groeger, *Anna Wosiak*

PROJEKT OKŁADKI
Lidia Groeger

Wydrukowano z gotowych materiałów dostarczonych do Wydawnictwa UŁ

© Copyright by Uniwersytet Łódzki, Łódź 2013

Wydane przez Wydawnictwo Uniwersytetu
Łódzkiego Wydanie I. 06218.13.0.H
ISBN (wersja drukowana) 978-83-7525-874-5
ISBN (ebook) 978-83-7969-255-2

Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego
90-131 Łódź, ul. Lindleya 8
www.wydawnictwo.uni.lodz.pl
e-mail: ksiegarnia@uni.lodz.pl
tel. (42) 665 58 63, faks (42) 665 58 62

SPIS TREŚCI

1. Wprowadzenie…….. 5
2. Wstęp……..... 9
2.1. Problem badawczy……. 9
2.2. Cele i układ pracy…….. 14
2.3. Zakres czasowy i przestrzenny…….. 18
3. Podstawy teoretyczne i metodyczne definiowania pojęć……. 19
3.1. Środowisko, przestrzeń, miejsce zamieszkania……. 19
3.2. Wartości i wartościowanie w kształtowaniu przestrzeni mieszkaniowej…….. 43
3.3. Definicja przestrzeni mieszkaniowej……. 50
4. Przestrzeń mieszkaniowa jako przedmiot badań…….. 52
4.1. Podejścia badawcze w badaniu postrzegania i wartościowania przestrzeni….. 52
4.2. Przegląd prac poświęconych wartościowaniu przestrzeni miejskiej……. 56
4.3. Przegląd badań dotyczących zagospodarowania przestrzeni mieszkaniowej… 64
5. Materiały, metody i narzędzia badawcze w charakterystyce i wartościowaniu przestrzeni mieszkaniowej…… 72
5.1. Przegląd metod wartościowania przestrzeni mieszkaniowej……. 72
5.2. Metoda wartościowania miejskiej przestrzeni mieszkaniowej……..... 86
5.3. Metoda określenia hierarchii i siły ważności determinant wartościowania miejskiej przestrzeni mieszkaniowej……..... 90
5.4. Metoda typologii miejskiej przestrzeni mieszkaniowej…….. 94
6. Zróżnicowanie przestrzeni mieszkaniowej miast województwa łódzkiego…..... 97
6.1. Dobór cech typologicznych……... 97
6.2. Cechy diagnostyczne i reprezentujące je zmienne……. 103
6.3. Typologia miejskiej przestrzeni mieszkaniowej metodą *k-średnich*……. 108
6.4. Klasyfikacja typów przestrzeni mieszkaniowej miast autorską metodą typologii miejskiej przestrzeni mieszkaniowej……. 113
7. Przemiany preferencji mieszkaniowych w badaniach miast w Polsce……. 121
7.1. Badania preferencji ludności związanych z miejscem zamieszkania w okresie PRL…… 121
7.2. Preferencje mieszkaniowe mieszkańców miast w nowych warunkach ustrojowych ……. 130
7.3. Preferencje mieszkańców miast w zakresie miejsca zamieszkania w okresie 2008–2011……..……... 138

8. Wartościowanie przestrzeni mieszkaniowej miast……..... 144
8.1. Wartościowanie publicznej przestrzeni mieszkaniowej miast…… 145
8.1.1. Wartościowanie pożądanych cech publicznej przestrzeni mieszkaniowej……. 149
8.1.2. Wartościowanie cech aktualnego miejsca zamieszkania……... 153
8.1.3. Wymiar niedostosowania między aktualnie zajmowanym i preferowanym miejscem zamieszkania…….. 157
8.1.4. Wartościowanie niepożądanych cech miejsca zamieszkania……. 164
8.2. Wartościowanie prywatnej przestrzeni mieszkaniowej…….. 167
9. Hierarchia determinant kształtujących społeczne wartościowanie miejskiej przestrzeni mieszkaniowej…… 173
9.1. Determinanty wartościowania miejskiej przestrzeni mieszkaniowej……. 173
9.2. Hierarchia i siła ważności determinant wartościowania cech publicznej przestrzeni mieszkaniowej……. 183
9.3. Hierarchia i siła ważności determinant wartościowania cech prywatnej przestrzeni mieszkaniowej…….. 198
9.4. Podsumowanie…… 201
10. Zakończenie……..... 203
Literatura…… 215

1. WPROWADZENIE

Przemiany ustrojowe dokonujące się w Polsce w drugiej połowie XX w. miały znaczący wpływ na kształtowanie współczesnej miejskiej przestrzeni mieszkaniowej oraz związanych z nią postaw społecznych. W okresie PRL przestrzeń mieszkaniowa miast była centralnie planowana i miała zabezpieczyć potrzeby mieszkaniowe odbudowującego się ze zniszczeń wojennych państwa[1]. W sytuacji ciągłego niedoboru mieszkań, związanego z okresem szybkiej industrializacji miast w drugiej połowie XIX w., zniszczeniami wojennymi oraz nasilonymi migracjami ludności do miast po drugiej wojnie światowej, w nowych warunkach ustrojowych budowano w miastach głównie duże wielorodzinne osiedla mieszkaniowe (Nieciuński 1999; Cesarski 2005). W projektach budowlanych starano się wdrażać ideę osiedla społecznego (Syrkus 1976), ale w praktyce potrzeby społeczne oraz udział społeczny w tworzeniu koncepcji ówczesnej przestrzeni mieszkaniowej był znikomy. Mieszkańcy miast otrzymywali przydziały do zasiedlenia mieszkań komunalnych lub uzyskiwali mieszkanie od zakładu pracy lub spółdzielni mieszkaniowej. Prywatna zabudowa mieszkaniowa istniała w bardzo ograniczonym zakresie. Pozyskanie od władz miasta działki budowlanej opierało się na kryteriach uznaniowych. Swobodny wybór miejsca zamieszkania dla większości mieszkańców miast praktycznie nie istniał. Przez blisko 50 lat społeczeństwo było skutecznie odzwyczajane od możliwości decydowania o swoim miejscu zamieszkania.

[1] Przemiany polityki mieszkaniowej w Polsce w okresie 1945–1998 przedstawił W. Nieciuński (1999), według którego po drugiej wojnie światowej zniszczeniu uległo 22–24% mieszkań (5,6 mln.). Sytuację mieszkaniową w Polsce, od okresu międzywojennego do 2002 r. na tle europejskiej gospodarki rynkowej opisał M. Cesarski (2005). W połowie lat 90. XX w. opóźnienie Polski w stosunku do państw Europy Zachodniej w zakresie poziomu mieszkaniowego majątku trwałego przypadającego na 1 mieszkańca szacowano średnio na 30–50 lat.

Na początku lat 90. XX w. nastąpiło uwolnienie polskiego rynku nieruchomości i wprowadzenie zasad gospodarki rynkowej[2]. Przestrzeń miejska, a w niej mieszkaniowa, stała się dobrem ekonomicznym posiadającym coraz wyższą wartość. Przestrzeń mieszkaniową postrzegano jako dobro generujące dochody dla firm budowlanych, zarządców nieruchomości oraz prywatnych inwestorów. Zaczęto wyceniać jej wartość pod względem ekonomicznym. Inicjatywę w zakresie budowy nowych mieszkań stopniowo przejmowały firmy deweloperskie i osoby prywatne. Deweloperzy liczyli na szybki zysk w związku z niską podażą i wysokim zapotrzebowaniem na mieszkania. Dla osób prywatnych była to szansa na wybudowanie domu spełniającego ich oczekiwania. Nowa sytuacja przyczyniła się do tego, że w minionych dwudziestu latach, w nowych warunkach ustrojowych powstało wiele prac opisujących środowisko mieszkaniowe, przestrzeń mieszkaniową lub miejsce zamieszkania z punktu widzenia poziomu rozwoju i jakości miejsca zamieszkania. Zaczęto zwracać uwagę na nasilające się zjawiska w przestrzeni miast, tj. segregację przestrzenną ludności, gentryfikację, budowanie osiedli grodzonych, zawłaszczanie przestrzeni, narastanie zjawiska suburbanizacji, dominację w ocenach przestrzeni kryteriów ekonomicznych oraz rolę przestrzeni publicznych w kreowaniu jakości życia.

Zachodzące przemiany w sferze przepisów prawnych dotyczących ustaw regulujących kwestie planowania zagospodarowania przestrzennego, samorządu terytorialnego, gospodarowania nieruchomościami oraz ustawodawstwa Unii Europejskiej[3] przyczyniły się do wzrostu zainteresowania przestrzenią mieszkaniową oraz wprowadziły obowiązek uwzględnienia udziału społecznego w procesie podejmowania decyzji w zakresie planowania jej zagospodarowania (Korniłowicz 2005).

W praktyce mieszkańcy miast, skutecznie oduczeni w przeszłości aktywności i pozbawieni świadomości wpływu na postępowania administracyjne, nie uczestniczą w procesie podejmowania decyzji w sprawach dotyczących przestrzeni mieszkaniowej, choć to głównie ich one dotyczą. Szerokie włączenie mieszkańców gminy, za pomocą różnych narzędzi, w wytyczanie kierunków jej rozwoju staje się niezbędne. Wielu autorów podziela te przekonania (m.in.

---

[2] Na mocy ustawy z 29 września 1990 r. o zmianie ustawy z 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (poprzedniczka obecnie obowiązującej ustawy o gospodarce nieruchomościami).

[3] Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. (tekst jednolity z 12 czerwca 2012 r.); ustawa o samorządzie terytorialnym z 8 marca 1990 r. (tekst jednolity z 22 maja 2012 r.); ustawa o gospodarce nieruchomościami z 21 sierpnia 1997 r. (tekst jednolity z 19 maja 2010 r.); ustawodawstwo Wspólnot Europejskich (dyrektywa 2003/35).

Wysocka, Koziński 1992; Kistowski 1999; Pęski 1999; John 2001; Gibbs 2002; Gzell 2002; Giordano 2005; Billert 2006; Parysek 2006, 2010; Jędraszko 2008). W praktyce brakuje jednak szczegółowych analiz konfrontujących preferencje mieszkańców dotyczące miejsca zamieszkania z decyzjami w sprawie przestrzeni mieszkaniowej, wytyczanymi przez planistów na danym terenie. Sytuacja taka prowadzi do konfliktów między mieszkańcami i władzami miast, uwidaczniającymi się najostrzej w przestrzeni mieszkaniowej (Karwińska 2009; Dmochowska-Dudek 2011, 2012). Forma udziału społecznego w postaci konsultacji społecznych w praktyce również nie spełnia swojej funkcji (Parysek 2010; Groeger 2012). W rezultacie taka sytuacja może prowadzić do błędnych rozwiązań niespełniających potrzeb społeczności lokalnych w zakresie zagospodarowania przestrzeni mieszkaniowej, która jest szczególnie wrażliwa na oceny społeczne.

Obecnie obserwuje się interdyscyplinarne podejście w badaniach geograficznych. Geografię postrzega się jako system dyscyplin zajmujących się relacjami między środowiskiem a człowiekiem w konkretnym czasie i przestrzeni (Leszczycki 1973, 1977; Bartkowski 1991; Kostrowicki 1992; Lisowski 2003; Domański 2006). Wydaje się, że warunkiem koniecznym do utrzymania znaczenia geografii jest zwiększenie jej roli praktycznej w wyjaśnianiu prawidłowości rządzących współczesnym światem dla potrzeb zrównoważonego rozwoju społeczno-gospodarczego, racjonalnego kształtowania i planowania przestrzeni.

W niniejszym opracowaniu zwrócono zatem uwagę na istotne z punktu widzenia geografa problemy, zależności i uwarunkowania związane z kształtowaniem i wartościowaniem przestrzeni mieszkaniowej.

Problematyka podejmowana w pracy jest istotna z trzech zasadniczych powodów. Po pierwsze, mieści się ona w głównym nurcie współczesnych badań miejskich, a prezentowane zagadnienia pozwalają na uzyskanie zasobu nowej, uporządkowanej i prawidłowo uzasadnionej wiedzy w dziedzinie wymagającej kompleksowych opracowań. Wiedza ta przybliży społeczne wartościowanie miejskiej przestrzeni mieszkaniowej na obecnym poziomie rozwoju społeczno-ekonomicznego oraz określi zróżnicowania miejskiej przestrzeni mieszkaniowej pod kątem jej organizacji zagospodarowania przestrzennego. Po drugie, funkcja mieszkaniowa jest pod wieloma względami najważniejsza w kształtowaniu zróżnicowań wewnątrzmiejskich, stąd badania nad nią są szczególnie potrzebne. Dostarczają one niezbędnej wiedzy do poznania mechanizmów rozwoju miast. Po trzecie, kwestie utylitarne są priorytetowe dla rozwoju lokalnego. Jest to o tyle istotne, że w warunkach polskich, a szczególnie

w takich miastach jak Łódź, kwestie zabezpieczenia mieszkaniowego i zapewnienia odpowiedniej jakości życia nie zostały dotychczas rozwiązane w zadowalającym stopniu.

2. WSTĘP

2.1. PROBLEM BADAWCZY

W latach 70. XX w. T. Saarinen (1971) twierdził, że „zbyt wiele decyzji podejmowanych jest na podstawie czyichś opinii o postawach innych ludzi, bez żadnej rzeczywistej wiedzy o tym, jakie są te postawy". Sąd ten nic nie stracił na aktualności, zwłaszcza w obliczu obecnie funkcjonującego „drapieżnego" kapitalizmu w Polsce. W opinii autorki niniejszej pracy, teoria D. Harvey'a[1] bardzo dobrze oddaje faktyczny stan sił decydujących o zagospodarowaniu przestrzennym, w tym i przestrzeni mieszkaniowej. Wielokrotnie podnoszone postulaty konieczności wprowadzania zrównoważonego rozwoju do gospodarki przestrzennej miast (Pęski 1999; Mierzejewska 2006; Zaniewska i in. 2008) i wzmacniania udziału społeczności lokalnych w kształtowaniu przestrzeni miejskiej (Domański 1987, 1989; Potoczek 2003; Parysek 2006; Lisowski 2007) oraz zapotrzebowanie na konkretne opracowania dotyczące wartościowania przestrzeni dla potrzeb gospodarki przestrzennej, nie tylko pod względem ekonomicznym, ekologicznym, technicznym, ale właśnie społecznym (Karwińska 2008) sprawiły, że przedmiotem niniejszej pracy stała się miejska przestrzeń

[1] David Harvey – jeden z czołowych badaczy miast reprezentujący nurt geografii radykalnej, posługiwał się ideami bazującymi na ekonomii dla wyjaśnienia rozwoju miast (Gottdiener, Hutchinson 2000, s. 132). Twierdził, że współczesny kapitał nie jest w stanie lub najczęściej nawet nie zamierza respektować sprzecznych z jego własnymi, społecznych interesów zbiorowości mieszkańców w związku z jakością środowiska zamieszkania. Mimo to, w celu osiągnięcia pewnego stanu złagodzenia tej sprzeczności lub po prostu po to, aby w niezakłócony sposób osiągać zyski, kapitał potrzebuje kooperacji z władzą, której przypada zadanie wyciszania potencjalnych konfliktów za pomocą kamuflujących działań podejmowanych przez wyspecjalizowane instytucje (np. miejskie wydziały urbanistyki i architektury), pseudopartycypacyjnych akcji, np. konsultacji społecznych. W sumie współpraca między kapitałem a władzą polega na „rozmywaniu" aktualnych form walki klasowej (Harvey 1973, 1985).

mieszkaniowa, wartościowana przez mieszkańców miast (podmiot tego opracowania).

Obecne kształtowanie przestrzeni miasta zdominowane jest przez doraźne działania i realizację celów komercyjnych. Polityka organów decyzyjnych nastawiona na krótkowzroczne działania burzące ład przestrzenny, choć zapewniające szybki zysk stronom zainteresowanym realizacją własnych zamierzeń inwestycyjnych, jest częstszą praktyką niż traktowanie miasta jako całości dla potrzeb społecznych. Wynika to ze złożoności grup interesów we współczesnych miastach i przez to utrudnia zarządzanie nimi (Sagan 2000; Lisowski 2007). Dlatego, jak twierdzi S. Lisowski (2007), „badania subiektywnej wiedzy o przestrzeni miejskiej jest wyrazem artykułowania różnych interesów podmiotów miejskich, ponadto spektakularnym przejawem konsultacji społecznych, a zarazem świadectwem realizacji idei partycypacji w rozwiązywaniu problemów miejskich".

Analizy zachowań decyzyjnych czy wyborów lokalizacyjnych w przestrzeni miejskiej wiążą się z problemem zarządzania miastem (Marszał 1996; Markowski 1999; Gzell 2002; Jałowiecki 2002; Lorens 2002; Swianiewicz 2004). W opracowaniach wymienionych autorów zwrócono uwagę na wpływ podmiotów, takich jak: deweloperzy, planiści, samorządy lokalne, właściciele nieruchomości, architekci, inwestorzy, na rozwój miasta. W innowacyjnej pracy poświęconej roli kreatywnej klasy w dynamizowaniu rozwoju miasta R. Florida (2002) skupił się na jakości środowiska mieszkaniowego, jako istotnego atrybutu miast w konkurencyjnej walce o zdobycie pożądanego kapitału ludzkiego (Sagan 2008). Powszechnie podkreślana była także potrzeba tworzenia przyjaznego środowiska zamieszkania w mieście (OECD 2006).

Na rolę zagospodarowania publicznych przestrzeni mieszkaniowych w podnoszeniu ich jakości już w latach 70. XX w. zwracał uwagę duński architekt J. Gehl (2009). Obecnie w Polsce kwestie dotyczące jakości i kształtowania przestrzeni publicznych zyskały na znaczeniu. Świadczą o tym publikacje Towarzystwa Urbanistów Polskich („Biblioteka Urbanisty", 2002, nr 5) oraz konferencje poświęcone tej tematyce, w których wskazuje się na problem zawłaszczania publicznych przestrzeni, brak jasno określonych standardów jej kształtowania czy umiejętnego rozwiązywania spraw własnościowych i innych zagadnień, które, jak się okazuje, mają również związek z wartościowaniem przestrzeni mieszkaniowej przez mieszkańców (Franta 2004; Groeger 2011b). Wskazywane przez mieszkańców miast oczekiwania związane z zagospodarowaniem przestrzeni, charakterem i fizjonomią budownictwa, programem usługowym, nie do końca odpowiadającym sugestiom urbanistów.

Doświadczenia brytyjskie pokazują, że pozostawienie gospodarce rynkowej kwestii zabudowy mieszkaniowej miast i zagospodarowania otoczenia prowadzi do negatywnych zjawisk, tj. suburbanizacji, gettoizacji i polaryzacji mieszkańców miast. Problemem jest również brak interwencjonizmu w zakresie polityki społecznej realizowanej na poziomie planowania przestrzennego, z czym już dużo lepiej poradzili sobie Niemcy. W Niemczech wprowadzono standardy urbanistyczne określające, bez względu na formę własności, zasady zabudowy sprzyjające społecznemu życiu w mieszkaniach socjalnych tzw. przyjaznych finansowo, na nowych osiedlach mieszkaniowych.

W niniejszej pracy starano się uzyskać odpowiedź na pytanie: **jakie cechy miejskiej przestrzeni mieszkaniowej są obecnie istotne dla mieszkańców miast i jaka jest skala ich ważności w wartościowaniach dokonywanych przez mieszkańców miast?**

S. Kaczmarek (2004), wypowiadając się na temat sprawiedliwości społecznej i warunków życia w mieście, dotknęła istotnej kwestii dotyczącej świadomości mieszkańców miasta w zakresie ich racjonalnych potrzeb oraz tego, czy ich indywidualna pozycja społeczna umożliwia zaspokojenie tych potrzeb bez szkody dla innych. Dlatego też w określaniu elementów istotnych w miejscu zamieszkania dołożono szczególnej staranności, aby ich wybór odzwierciedlał aktualne potrzeby mieszkańców w zakresie przestrzeni mieszkaniowej, a nie wyobrażenia badacza, co pozwala określić aktualny poziom świadomości potrzeb mieszkańców miast.

Przegląd literatury dotyczącej preferencji mieszkaniowych mieszkańców miast w ostatnich 70 latach wskazał na dokonujące się w tej kwestii przemiany (zob. rozdział pt. *Przemiany preferencji mieszkaniowych w miastach w Polsce*). Badania prowadzone przez autorkę w latach 1998–2000 na temat wartościowania przestrzeni mieszkaniowej Łodzi przez klientów łódzkich biur obrotu nieruchomościami (Groeger 2004) również wykazały, że wyobrażenia tzw. „dobrych miejsc zamieszkania" wynikają nie tylko z obecności pożądanych elementów zagospodarowania tej przestrzeni, ale głównie ze znaczenia, jakie mieszkańcy miast przywiązywali do tych elementów[2].

Specyficzną cechą ludzi jest to, że każdemu obserwowanemu zjawisku czy rzeczy mogą nadawać wartość. Człowiek nie działa tylko na zasadzie bodźca i reakcji – wyuczonych odruchów i przypadkowych skojarzeń, lecz na zasadzie rozumienia i określania sensu. Do działania motywowany jest przez cenione

[2] Przykładowo – obecność parku w otoczeniu miejsca zamieszkania ze względu na wysoką wagę tego elementu zagospodarowania dla badanych osób zastępowało także pożądaną, ale o niższej wadze lokalizację przedszkola i szkoły podstawowej.

przez siebie wartości. Zatem wartości, jakie ludzie uznają w życiu i jakimi się kierują, mogą stanowić źródło wiedzy o człowieku będące podstawą do racjonalnego i ekonomicznego myślenia, które należy pojmować jako optymalną strategię urzeczywistnienia pewnej klasy powiązanych ze sobą wartości (Chmielecki 1999).

Zdefiniowanie wartości jest trudne, jeśli w ogóle możliwe, zdaniem W. Tatarkiewicza (1978), który zastanawia się: „czy rzeczy, jeśli mają wartości, to mają je same przez się? Czy też my im tę wartość przypisujemy, zależnie od naszych potrzeb i upodobań”? A także pyta dalej: „czy każda rzecz ma swoją stałą wartość, czy też zmienia się zależnie od czasu, miejsca okoliczności i od tego, kto jest sędzią i użytkownikiem”?

Przestrzeń, w której żyjemy jest światem wartości, natomiast życie samo w sobie jest procesem realizowania określonych wartości. Ich wybór i zakres realizacji świadczy o tym, co dla danego człowieka jest ważne. Człowiek jest ukierunkowany na świat wartości: dostrzega je, rozpoznaje, klasyfikuje i realizuje. Całe jego życie jest nieustannym wartościowaniem. Zatem źródeł wartościowania należy szukać nie tylko wśród czynników społecznych czy kulturowych, ale także w naturze przestrzeni.

W opracowaniach badawczych były wskazywane różne czynniki mające wpływ na postrzeganie i wartościowanie (waloryzację) przestrzeni. Według J. Słodczyka (2001), proces waloryzacji uzależniony jest od kombinacji wpływu wieku, wykształcenia, sytuacji materialnej, doświadczenia i pozycji społecznej, natomiast zdaniem S. Nurka (1982) zależy od płci i poziomu wykształcenia. G. Prawelska-Skrzypek (1992) wskazywała na czynnik wielkości miasta. Według J. Turowskiego (1979) są to: wiek, czas zamieszkiwania oraz struktura własności mieszkań. E Chądzyńska (2004) wskazywała na znaczenie wieku, poziomu zamożności i opinii o osiedlu. M. Górczyńska (2008) uważała, że największy wpływ na różnicowanie wartościowania miejsca zamieszkania ma ocena zajmowanego mieszkania oraz zamieszkiwanego osiedla. Badania autorki niniejszego opracowania (Groeger 2004) wskazywały na znaczenie wieku, wykształcenia i poziomu uzyskiwanych dochodów na waloryzację przestrzeni mieszkaniowej. Ponieważ badania ograniczone były do pojedynczych miast lub osiedli, trudno było uwzględnić i zbadać wpływ zróżnicowanej przestrzeni mieszkaniowej w skali miast na jej wartościowanie dokonywane przez mieszkańców. Ograniczenie się do określenia, co ma wpływ, bez określenia jak duży, uznano za niewystarczające. Niedostatek poznawczy w zakresie rozpoznania preferencji mieszkańców, uwzględniający wartościowanie przestrzeni miejskiej oraz brak metodyczny w zakresie odpowiedzi na pytanie: **jakie znaczenie wśród czynników determinujących społeczne wartościowanie**

miejskiej przestrzeni mieszkaniowej ma zróżnicowana przestrzeń mieszkaniowa? były podstawą podjęcia się rozwiązania tego problemu badawczego.

Specyfika Łodzi na tle innych dużych miast polegająca na zmniejszaniu się liczby mieszkańców, sugerowała potrzebę zbadania, jak wartościują swoją przestrzeń mieszkaniową łodzianie na tle wartościowań w innych miastach. Kolejne kwestie dotyczyły odpowiedzi na takie pytania, jak: dlaczego Łódź pod względem mieszkaniowym jest mniej atrakcyjna, jakim cechom publicznej miejskiej przestrzeni mieszkaniowej należałoby poświęcić więcej uwagi, aby podnieść wartość łódzkiej przestrzeni mieszkaniowej w odbiorze społecznym?

Przestrzeń publiczna daje możliwość interakcji społecznych, przyczynia się do rozwijania więzi sąsiedzkich oraz wpływa na poczucie satysfakcji i bezpieczeństwa (Bać 2004; Bonenberg 2008; Strumiłło 2010). Może pełnić funkcję promocyjną dla danego obszaru i wspomagać jego rozwój. Korzystają na tym wszyscy użytkownicy, nie tylko mieszkańcy, ale gmina i firmy deweloperskie lokalizujące w atrakcyjnych miejscach swoje inwestycje, choć kosztów jej wytworzenia i utrzymania nie chcą ponosić (Markowski 2001; Masik 2006). Racjonalne kształtowanie publicznej przestrzeni mieszkaniowej wymaga z jednej strony prowadzenia badań służących pozyskaniu opinii mieszkańców, z drugiej zaś – działań polegających na uwzględnieniu ujawnionych oczekiwań w opracowaniach planistycznych i kontroli ich faktycznego wdrażania w decyzjach podejmowanych na szczeblu lokalnym.

Ponadto, publiczne przestrzenie mieszkaniowe miast w warunkach funkcjonowania gospodarki rynkowej od początku lat 90. XX w. podlegają presji inwestorów, upatrujących w nich możliwości czerpania zysków, bowiem ich sąsiedztwo jest wartością dodaną dla innych nieruchomości miejskich (Groeger 2011b). Sąsiedztwo dobrze zagospodarowanego stawu, parku, zadbanych, porośniętych zielenią miejsc spacerowych podwyższa wartość okolicznych nieruchomości (Crompton 2005), co jest również istotnym argumentem za zwiększeniem uwagi i kontroli społecznej nad kształtowaniem publicznych przestrzeni miejskich.

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 informacje uzyskane od mieszkańców mogą przyczynić się do lepszego zarządzania miastem. Wówczas mieszkańcy będą czuli większą więź z miastem i rzadziej będą podejmować decyzję o jego opuszczeniu. Znajomość opinii społecznych w zakresie zagospodarowania przestrzeni mieszkaniowej daje także lepszą możliwość skorzystania z funduszy pomocowych Unii Europejskiej. Realizowane w ten sposób projekty, finansowane ze źródeł wsparcia UE, mające podbudowę opartą na realnych

oczekiwaniach społecznych, będą z pewnością lepiej oceniane przez mieszkańców, kiedy ich wykorzystanie służy faktycznie polepszeniu jakości życia mieszkańców.

2.2. CELE I UKŁAD PRACY

Przedmiotem pracy jest miejska przestrzeń mieszkaniowa. W publikacjach geografów, socjologów, urbanistów, architektów i psychologów środowiskowych używano różnych terminów, np. „przestrzeń mieszkaniowa" (Kostrowicki 1979; Jałowiecki 1988; Groeger 2004; Masik 2004; Szafrańska 2010), „przestrzeń mieszkalna" (Szczepański, Szczepańska 1990; Golka 1992), „przestrzeń rezydencjalna" (Gaczek 1979; Ilnicki 2006; Marszał, Stawasz 2006), „przestrzeń zamieszkania" (Suliborski 1976; Jałowiecki, Szczepański 2006), „środowisko mieszkaniowe" (Suliborski 1976; Schneider-Skalska 2000, 2012; Sagan 2008; Majer 2010; Dzieciuchowicz 2012), „środowisko zamieszkania" (Niezabitowski 1990; Chmielewski 2001; Chądzyńska 2004; Majer 2010), „środowisko mieszkalne" (Goryński 1972; Turowski 1979; Jaszczuk-Skolimowska 2009). Wprowadziło to pewien zamęt w precyzyjnym rozumieniu zakresu tych pojęć, dlatego metodologicznym celem pracy było dokonanie przeglądu stosowanych definicji i podejść badania przestrzeni mieszkaniowej, jak również określenie wzajemnych zależności między miejscem zamieszkania, przestrzenią mieszkaniową oraz środowiskiem mieszkaniowym. Dla precyzyjnego przedstawienia zakresu definicji przedmiotu niniejszej pracy odwołano się do źródeł pojęć: środowisko, przestrzeń i miejsce.

Ponieważ praca dotyczy wartościowania przestrzeni mieszkaniowej, zatem uznano za konieczne zaprezentowanie rozumienia wartości i wartościowania przestrzeni w kontekście kształtowania przestrzeni mieszkaniowej.

W rozprawie starano się spojrzeć na społeczne wartościowanie miejskiej przestrzeni mieszkaniowej od strony geograficznej, ale w ujęciu interdyscyplinarnym. W tym celu uznano za konieczne dokonanie przeglądu podejść badawczych, badań wskazujących na czynniki wartościowania przestrzeni oraz badań dotyczących cech jej zagospodarowania.

Głównym celem poznawczym pracy było poznanie zróżnicowania przestrzeni mieszkaniowej w skali miast oraz określenie wpływu czynnika zróżnicowanej przestrzeni mieszkaniowej na wartościowania jej cech, dokonywane przez mieszkańców miast.

Czynnik zróżnicowanej przestrzeni, tak istotny dla badań geograficznych, uwzględniany był dotychczas w wąskim zakresie. Prace poświęcone przestrzeni mieszkaniowej dotyczyły wybranych osiedli mieszkaniowych lub miast. Kryteria wyboru jednostek badawczych były najczęściej arbitralne lub opierały się na miernikach warunków mieszkaniowych, typu zabudowy lub wielkości jednostki osadniczej. Dotyczyły najczęściej dużych miast lub osiedli mieszkaniowych. Wartościowano przestrzeń mieszkaniową pod względem ekonomicznym, ekologicznym, technicznym i społecznym. Najczęściej analizowano warunki mieszkaniowe, zjawiska społeczne, poziom i jakość życia w osiedlach mieszkaniowych, dobre i złe miejsca zamieszkania, charakter zabudowy. Ujęcia tego tematu były bardzo różnorodne, co prezentuje przegląd publikacji poświęconych temu zagadnieniu, omówiony w rozdziale *Przestrzeń mieszkaniowa jako przedmiot badań*.

Kolejnym celem poznawczym pracy było określenie cech miejskiej przestrzeni mieszkaniowej istotnych dla mieszkańców miast oraz stopnia ich ważności w wartościowaniach dokonywanych przez mieszkańców miast.

W zakresie cech publicznej przestrzeni mieszkaniowej, celem badań było zbadanie dystansu między oczekiwaniami społecznymi a oceną aktualnie zajmowanego miejsca zamieszkania, co mogło pozwolić na wskazanie konkretnych, pożądanych społecznie działań w celu poprawy jakości zagospodarowania przestrzeni mieszkaniowej.

Najtrudniejszym pod względem metodycznym celem poznawczym pracy stało się określenie hierarchii i siły ważności determinant wpływających na społeczne wartościowanie przestrzeni mieszkaniowej.

Realizacja tego celu wymagała zrealizowania kolejnych celów metodycznych.

Pierwszym było przygotowanie autorskiej propozycji zestawu wskaźników i metody typologii służącej określeniu zróżnicowania miejskiej przestrzeni mieszkaniowej w skali miast.

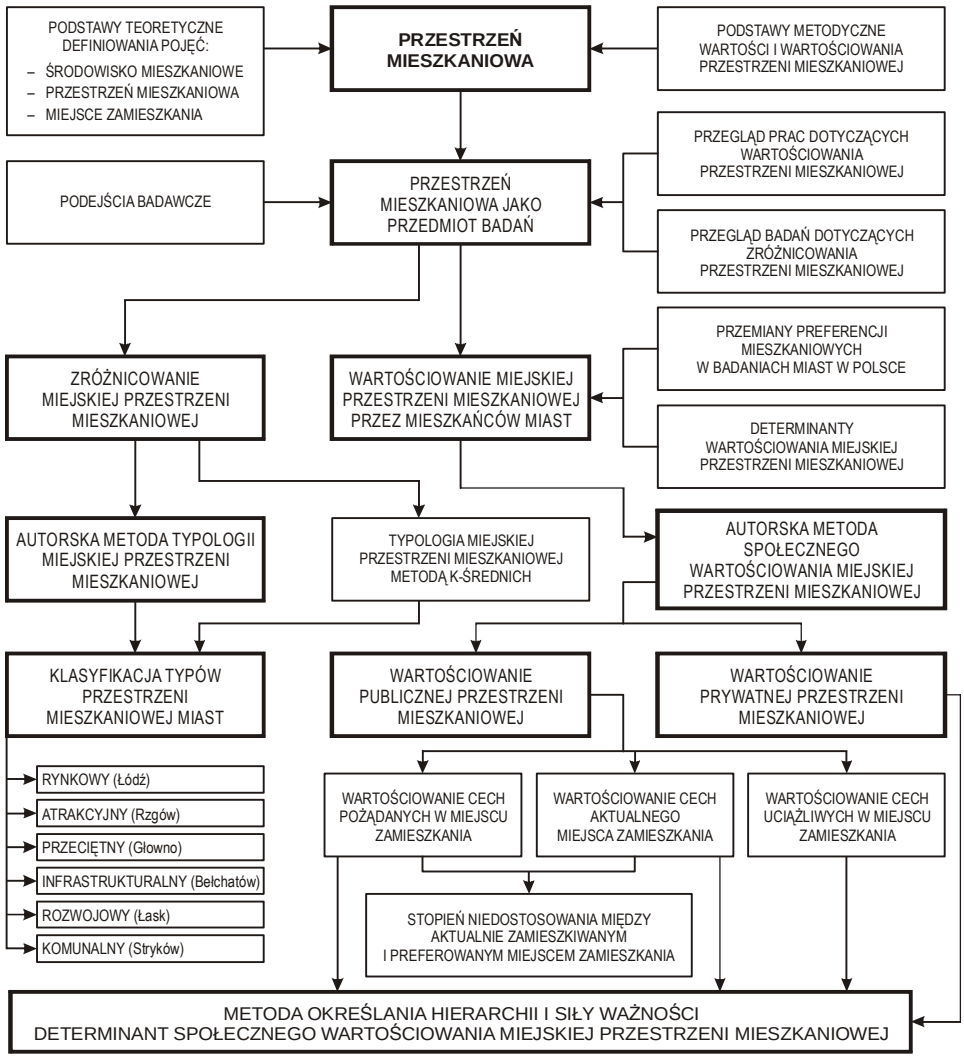
Drugim stało się opracowanie metody wartościowania przestrzeni mieszkaniowej przez mieszkańców miast.

Trzecim było zaprezentowanie metody umożliwiającej określenie hierarchii i siły ważności determinant społecznego wartościowania miejskiej przestrzeni mieszkaniowej.

Celem utylitarnym pracy było zaproponowanie prostego narzędzia badawczego, służącego uwzględnianiu opinii mieszkańców na temat cech przestrzeni mieszkaniowej ważnych w miejscu zamieszkania, co można by uznać za formę udziału społecznego w kształtowaniu przestrzeni mieszkaniowej.

Dla władz samorządowych zaproponowane narzędzia mogłyby być wsparciem w nakreślaniu pożądanych kierunków działań w zakresie planowej gospodarki przestrzennej.

Wyznaczonym celom pracy podporządkowany został schemat przyjętego postępowania badawczego, który przybliża kolejno realizowane etapy oraz zależności i powiązania uwzględnione w podjętym opracowaniu (rys. 1).



Rys. 1. Schemat koncepcji postępowania badawczego

Źródło: oprac. własne

Prezentowane opracowanie składa się z trzech zasadniczych części. Pierwsza poświęcona jest zagadnieniom terminologicznym, związanym z definiowaniem podstawowych pojęć stosowanych w pracy na gruncie geografii, socjologii, urbanistyki i architektury oraz psychologii środowiskowej. Zawiera ona przegląd podejść i metod badawczych w postrzeganiu i wartościowaniu przestrzeni, jak również opracowań dotyczących badanych cech przestrzeni mieszkaniowej i jej społecznego wartościowania. W osobnym rozdziale zostały także omówione metody i narzędzia badawcze służące określeniu zróżnicowania miejskiej przestrzeni mieszkaniowej oraz zaproponowane autorskie metody pozwalające określić typy miejskiej przestrzeni mieszkaniowej, społeczne wartościowanie miejskiej przestrzeni mieszkaniowej oraz metody służącej określeniu hierarchii i siły ważności determinant społecznego wartościowania miejskiej przestrzeni mieszkaniowej.

Druga część dotyczy analizy zróżnicowania przestrzeni mieszkaniowej na przykładzie 42 miast województwa łódzkiego. Obejmuje ona procedurę typologiczną dla zastosowanej metody *k-średnich* i autorskiej propozycji metody typologii miejskiej przestrzeni mieszkaniowej, umożliwiającej porównania jednostek i klasyfikacje bez konieczności stosowania zaawansowanych metod statystycznych. Wynikiem przeprowadzonej w tym rozdziale procedury badawczej jest określenie 6 typów miejskiej przestrzeni mieszkaniowej i reprezentujących je miast, których mieszkańcy zostali poddani w dalszym postępowaniu badaniom ankietowym, w celu określenia społecznego wartościowania miejskiej przestrzeni mieszkaniowej.

Trzecia część dotyczy wartościowania cech miejskiej przestrzeni mieszkaniowej przez mieszkańców miast. W tej części dokonano przeglądu przemian preferencji związanych z miejscem zamieszkania w ostatnich 70 latach.

Omówiono determinanty wartościowania przestrzeni mieszkaniowej. Określono znaczenie cech miejskiej przestrzeni mieszkaniowej wartościowanych przez mieszkańców miast w podziale na przestrzeń publiczną i prywatną. Stopień niedostosowania między cechami aktualnie zamieszkiwanej i pożądanej publicznej przestrzeni mieszkaniowej podano dla każdego z badanych miast na podstawie kierunków pożądanych społecznie zmian w celu poprawienia jakości miejskiej przestrzeni mieszkaniowej. Ostatnim zagadnieniem opracowanym w tej części pracy było określenie hierarchii i siły ważności determinant społecznego wartościowania przestrzeni mieszkaniowej. W tym celu zastosowano procedurę badawczą z wykorzystaniem metod głównych składowych, grupowania hierarchicznego metodą Warda oraz drzew klasyfikacyjnych CART. Uzyskane wyniki, zweryfikowane statystycznie, pozwoliły na realizację założonego celu badań.

2.3. ZAKRES CZASOWY I PRZESTRZENNY

W celu przeprowadzenia zaplanowanego postępowania badawczego, badania prowadzono od 2009 do 2012 r. na terenie wybranych miast województwa łódzkiego. Ze względu na specyficzną pod względem mieszkaniowym sytuację Łodzi i lokalizację jednostki macierzystej – Uniwersytetu Łódzkiego – badania prowadzono wśród 42 miast województwa łódzkiego, jednak takie samo postępowanie badawcze i wyselekcjonowanie przedstawicieli poszczególnych typów jest możliwe dla każdego innego zbioru miast. W 2009 r. za pomocą wstępnego badania ankietowego wśród 100 mieszkańców Pabianic i 100 mieszkańców Ozorkowa oraz kontrolnej grupy 50 studentów geografii, uzyskano informacje na temat cech przestrzeni mieszkaniowej pożądanych i niepożądanych w miejscu zamieszkania oraz opracowano typologię miejskiej przestrzeni mieszkaniowej miast województwa łódzkiego pod kątem organizacji zagospodarowania przestrzennego. Miasta pogrupowano w wydzielonych typach, a następnie wybrano 6 miast reprezentujących wyróżnione typy miejskiej przestrzeni mieszkaniowej – były to: Łódź, Stryków, Rzgów, Bełchatów, Głowno i Łask. W miastach tych w latach 2010–2012 przeprowadzono właściwe badania ankietowe z 1 500 mieszkańcami miast w celu określenia wartościowania cech miejskiej przestrzeni mieszkaniowej[3]. Uzyskane dane zestawiono w bazie danych programu SPSS i poddano odpowiednim przeliczeniom w celu realizacji zamierzonych celów pracy.

Prezentowana praca poświęcona wartościowaniu miejskiej przestrzeni mieszkaniowej zawiera wiele aspektów dotyczących przestrzeni mieszkaniowej oraz wzajemnych relacji między człowiekiem a przestrzenią. Tematyka poruszana w opracowaniu może się okazać przydatna dla środowiska naukowego, studentów różnych kierunków, praktyków planowania, inwestorów, władz samorządowych. Wyniki badań uzyskane na podstawie autorskich badań i analiz stanowią dokumentację przemian społecznych dokonujących się w Polsce, wyjaśniają miejsce czynnika przestrzeni w wartościowaniu miejsca zamieszkania oraz posiadają bardzo istotny walor aplikacyjny, bowiem dostarczają konkretnej wiedzy dla tworzących opracowania planistyczne i politykę mieszkaniową w naszych miastach.

---

[3] Opis zastosowanych metod oraz źródeł danych zawiera rozdział *Materiały, metody i narzędzia badawcze w charakterystyce i wartościowaniu przestrzeni mieszkaniowej*.

3. PODSTAWY TEORETYCZNE I METODYCZNE DEFINIOWANIA POJĘĆ

3.1. ŚRODOWISKO, PRZESTRZEŃ, MIEJSCE ZAMIESZKANIA

Architekci chętnie posługują się terminem „środowisko mieszkaniowe". Politechnika Krakowska wydaje nawet czasopismo pod takim tytułem. Jednak wyjaśnienie tego terminu przez redaktorów „Środowiska Mieszkaniowego" jest bardzo ogólne i sprowadza się do określenia, że jest to „miejsce zamieszkania w środowisku przyrodniczym i kulturowym, kształtowanym przez człowieka" (www.arch.pk.edu.pl). Architekt G. Schneider-Skalska (2000, s. 247–248), nawiązując do słownikowej definicji środowiska biologicznego (*Słownik języka polskiego PWN* 1981) podała, że środowisko mieszkaniowe „to ogół wszystkich czynników ożywionych i nieożywionych, mniej więcej jednolitych na danym terenie, oddziałujących na mieszkańców i ulegających zmianom pod ich wpływem". W najnowszej publikacji zatytułowanej *Zrównoważone środowisko mieszkaniowe* autorka definiuje je, jako „zespół wielu elementów i czynników przestrzennych, społecznych i ekonomicznych, [które – L.G.] jest miejscem, w którym człowiek rodzi się, wzrasta i rozwija" (Schneider-Skalska 2012).

Urbanistka B. Jaszczuk-Skolimowska (2009) wskazywała, że środowisko mieszkalne najczęściej kojarzone jest z mieszkaniem bądź domem mieszkalnym wraz z najbliższym otoczeniem, a czasem pojmowane jest szerzej, jako osiedle mieszkaniowe czy dzielnica. Autorka przedstawiła definicję środowiska mieszkalnego człowieka w następujący sposób: „to dom, mieszkanie zapewniające poczucie schronienia, bezpieczeństwa, i intymności, a także całość otoczenia domu, mieszkania, stwarzająca warunki funkcjonowania i rozwoju człowieka, z którymi mieszkańcy się utożsamiają, a które tworzone są z poszanowaniem środowiska naturalnego" (Jaszczuk-Skolimowska 2009, s. 86).

Wśród geografów pierwszą próbę identyfikacji i zdefiniowania środowiska mieszkaniowego podjął w 1976 r. A. Suliborski. Zdefiniował je, jako „zbiór miejsc (punktów) zamieszkania zidentyfikowany zbiorem istotnych dla człowieka elementów społeczno-ekonomicznych i przyrodniczych otaczających te

punkty oraz relacji zachodzących pomiędzy elementami a punktami zamieszkania, a także relacji międzyelementowych" (Suliborski 1976, s. 125).

Środowisko mieszkaniowe jest najczęściej stosowanym terminem, szczególnie wśród architektów i geografów. Jak podaje W. Wilczyński (2005), przed 100 laty W. Nałkowski prawie nie używał pojęcia „środowisko". Jeszcze w latach 80. ubiegłego wieku T. Bartkowski (1986) zwracał uwagę, że termin ten ma charakter tautologiczny i geografowie powinni ograniczyć jego stosowanie. Natomiast obecnie termin ten jest powszechnie używany, co świadczy o jego uniwersalności i wieloznaczności.

Jednym z najtrudniejszych elementów poznania i wnioskowania naukowego jest definiowanie pojęć, zwłaszcza jeśli wraz z rozwojem danej dyscypliny naukowej zmienia się podejście do ich rozumienia. Poszukując zatem definicji terminu określającego zakres przedmiotowy niniejszej pracy, uznano że trzeba sięgnąć do źródłowego znaczenia powszechnie używanych pojęć, takich jak środowisko i przestrzeń, ponieważ ulegają one ewolucji i podlegają ciągłej dyskusji (Bartkowski 1969, 1991; Galon 1986; Lisowski 1996, 2003, 2005; Wojtanowicz 1998; Chojnicki 1999; Degórski 2004, 2005; Maik 2004). Dotyczy to również geografii anglojęzycznej (Golledge 1976; Haggett 1983; Douglas, Huggett, Robinson 2003; Walmsley, Lewis 1997; Georgantis, Barreda--Tarrazona 2000; Gregory 2000). Konsekwencją takiej sytuacji jest brak jednoznacznych definicji w literaturze przedmiotu, jak i w publikacjach encyklopedycznych.

Jak już wcześniej wspomniano, *Słownik języka polskiego PWN* oraz zagraniczne wydawnictwa słownikowe uwzględniają najczęściej biologiczne znaczenie środowiska, określając je, jako „zespół zewnętrznych czynników oddziałujących na rozwój roślin i zwierząt". Z kolei w słownikach geograficznych W.G. Moora (1989) i A.A. Schmiedera (1970), jak również w *Słowniku geografii człowieka* (Gregory, Johnston, Pratt, Watts, Whatmore 2009) brakuje pojęcia środowiska. Terminu tego nie używa się w anglojęzycznych i niemietckojęzycznych charakterystykach problematyki badawczej geografii, choć jak zwykle są pewne wyjątki. Geograficzny słownik oksfordzki, którego autorką jest S. Mayhew (1997), definiuje środowisko, jako otoczenie (*surrounding*), które składa się z części przyrodniczej (środowisko naturalne), części przekształconej przez człowieka (środowisko procesów i zjawisk) i części społecznej (środowisko społeczne). W encyklopediach geograficznych, jak np. *Companion Encyklopedia of Geography. The Environment and Humankind*, I. Douglas, R. Hugget i M. Robinson (2003) środowisko geograficzne nazywają ziemskim siedliskiem (*earth habitat*) i rozumieją jako dom dla istot żywych, czyli również dla człowieka, określając je ekosferą. Definicja ta jest tak mało precyzyjna, że

praktycznie nie wyjaśnia znaczenia pojęcia środowiska. W polskiej *Encyklopedii powszechnej* (1996) także brakuje terminu „środowisko geograficzne", natomiast samo środowisko charakteryzowane jest poprzez dwie kategorie środowiska – przyrodniczego i cywilizacyjnego. Podobny podział środowiska na część fizyczną (środowisko przyrodnicze) i społeczno-ekonomiczną, definiowaną, jako przestrzeń życia człowieka, spotykamy w publikacji z 2000 r., pod redakcją N. Georgantis i I. Barred-Tarrazona (za: Wilczyński 2005).

Natomiast w polskiej geografii jest to termin powszechnie stosowany już w podręcznikach szkolnych, których autorzy środowisko geograficzne odróżniają od przyrodniczego i definiują, jako „wszelkie składniki powłoki ziemskiej rozpatrywane ze względu na ich wpływ na działalność gospodarczą" (Flis 1985).

Termin „środowisko" pojawił się w literaturze geograficznej w drugiej połowie XIX w. Jak podaje W. Wilczyński (2005), „w początkowym okresie stosowania pojęcia środowisko wszyscy autorzy pisali o środowisku przyrodniczym lub biofizycznym w sensie zredukowanym, mając na myśli zespół elementów począwszy od podłoża skalnego i rzeźby, na szacie roślinnej i faunie kończąc". W końcu XX w. wspólną cechą badań w geografii było wiązanie zagadnień środowiskowych z problemami społecznymi, co doprowadziło do stopniowego wprowadzania pierwiastka społecznego w definicję środowiska. Równocześnie, pod wpływem analiz psychologicznych, pojawiły się badania nad percepcją i postawami wobec środowiska, czego skutkiem był szybki rozwój geografii percepcji (Bartnicka 1989), która nie skupiała się na samym obrazie środowiska, ale na jego wyobrażeniu w świadomości ludności. Dlatego w geografii percepcji środowisko oznacza środowisko zachowań ludzkich zawierające elementy subiektywnej oceny, wartości i stereotypów przechowywanych w ludzkiej świadomości. Amerykańscy geografowie N. Gale i R.G. Golledge (1989) wskazywali, że wiedza na temat środowiska posiada składnik pochodzący z odbioru zmysłowego (treść) oraz czynnik porządkujący (formę) narzucany przez podmiot. Koncepcja środowiska zachowań wyraźnie odbiega od innych geograficznych sposobów pojmowania środowiska. Jednak i w tym przypadku wykorzystano termin środowiska, choć idea jego stosowania zaprzecza podejściu deterministów. Widzą oni w środowisku niezależny od człowieka i obiektywnie istniejący świat, którego obraz może być biernie odzwierciedlany w ludzkim umyśle. Problem w definiowaniu pojęcia „środowisko", jak się wydaje, wynika z odmiennych podejść filozoficznych i metodologicznych.

Próby systematyzacji koncepcji środowiska podjął się W. Wilczyński (2005) (tab. 1). Zwrócił on uwagę na różnice w zakresie znaczeniowym, polegające na rozróżnieniu tego, co niezależne od człowieka, od tego, co zawiera wytwory ludzkie, a także na różnice wynikające ze stanowisk filozoficznych autorów

definiujących to pojęcie. W tym względzie odwołał się do Platona i sofistów, którzy dzielili świat zewnętrzny na to, co z natury (gr. *Fysei*), i to, co jest z ustanowienia ludzkiego (gr. *Thesei*). Podzielił zatem geografów na dwie grupy: jedną – traktującą środowisko, jako zbiór przedmiotów materialnych, obiektywnie istniejących i poznawalnych oraz drugą – starającą się wnikać w ich status metafizyczny, dociekając ich istoty. Taka klasyfikacja zakresu pojęciowego terminu „środowisko" wywodzi się z przeciwstawiania podmiotu i przedmiotów oraz subiektywnych zjawisk obiektywnym rzeczom. Na podstawie kojarzenia podstawowych rozróżnień poznawczych W. Wilczyński usystematyzował rozumienie środowiska w dwie pary przeciwstawnych sposobów jego pojmowania – ekologizm i ekonomizm oraz modernizm i klasycyzm.

Tabela 1

Koncepcje środowiska na tle podstawowych stanowisk poznawczych

Wyszczególnienie	Środowisko jako układ obejmujący także twory ludzkie (gr. *Thesei*)	Środowisko jako byt istniejący niezależnie od człowieka (gr. *Fysei*)
Pomijanie kwestii statusu ontologicznego	rzeczywistość wyidealizowana (nurt ekonomiczny)	świat znany z doświadczenia (nurt modernistyczny)
Wnikanie w istoty badanych zjawisk	świat specjalnie ludzki (nurt klasyczny)	ład kosmiczny (nurt ekologiczny)

Źródło: W. Wilczyński (2005), *Ewolucja poglądów geograficznych na środowisko* [w:] W. Maik, K. Rembowska, A. Suliborski, *Geografia jako nauka o przestrzeni, środowisku i krajobrazie. Podstawowe idee i koncepcje w geografii*, ŁTN, Łódź.

W nurcie ekonomicznym środowisko jest pojmowane, jako zespół (lub system) współzależnych elementów naturalnych i wytworów działalności gospodarczej, które tę działalność warunkują i jednocześnie w jej wyniku podlegają zmianom. Według S. Leszczyckiego (1977), środowisko jest zespołem materialnych składników, tzn. realnym otoczeniem. W celu podkreślenia ekonomicznego punktu widzenia geografowie ekonomiczni często stosują określenie „środowisko człowieka". Badacze reprezentujący nurt ekonomiczny ograniczają rozumienie środowiska do zasobów i walorów możliwych do zagospodarowania. Celem badań realizowanych w tym nurcie jest ocena wykorzystania zasobów i racjonalizacja gospodarowania z zastosowaniem rachunku ekonomicznego. W nurcie ekonomicznym coraz częściej zamiast terminu „środowisko" używa się określenia „system geograficzno-ekonomiczny" (Domański 1982) lub „przestrzeń ekonomiczna" (Leszczycki 1977).

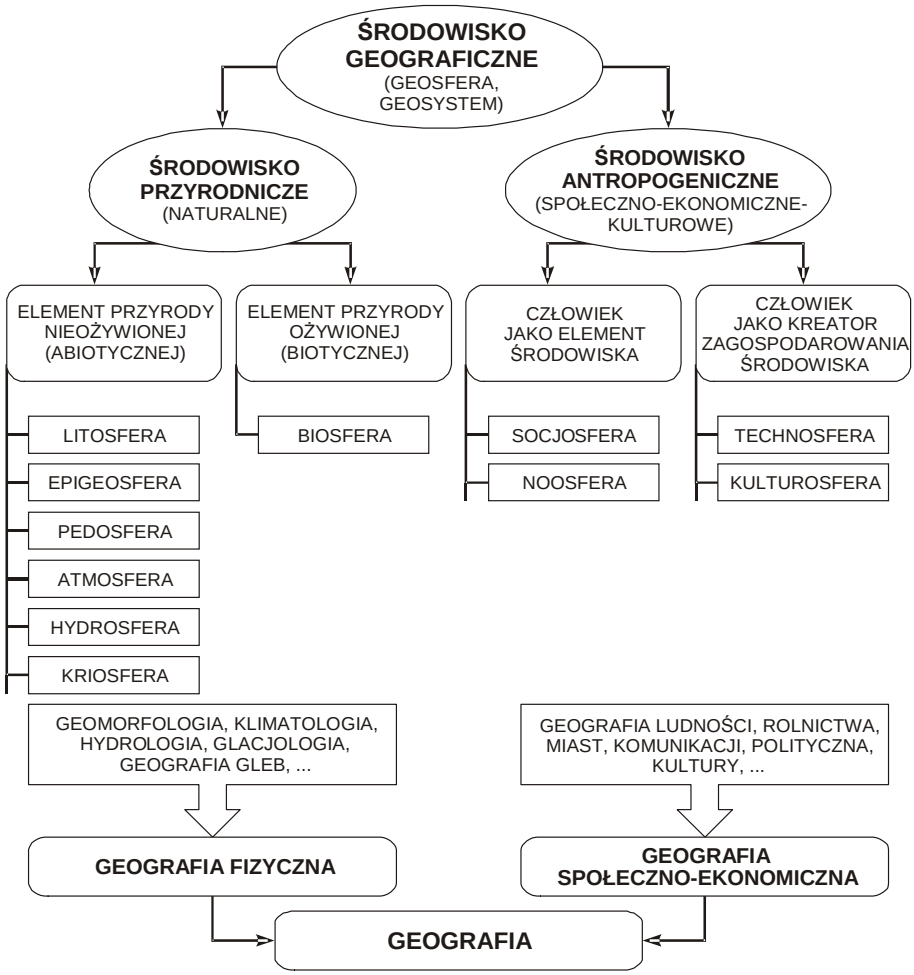
Nurt modernistyczny, który jest charakterystyczny dla geografii fizycznej kompleksowej i ekologii krajobrazu, zakłada wielodyscyplinarne podejście do całościowego badania środowiska, często określanego, jako „środowisko przyrodnicze lub fizyczno-geograficzne". T. Bartkowski (1986) szeroko omówił różnice między stosowanymi w tym nurcie pojęciami, takimi jak środowisko i geokompleks. Środowisko postrzegane jest tutaj, jako coś więcej niż tylko suma jego części składowych. M. Przewoźniak (1999) wskazał na występującą rozbieżność między deklaracjami kompleksowości a stosowanymi metodami badań, które przy swej rozbudowanej i skomplikowanej procedurze nie ułatwiały lepszego zrozumienia rzeczywistości.

W nurcie ekologicznym wprowadzono systemowe ujęcie do pojmowania środowiska, opisując je jako system „człowiek–gospodarka–przyroda" (Kostrowicki 1992). W centrum rozważań został postawiony człowiek, przez którego pryzmat widzenia i rozumienia postrzega się środowisko. W tym przypadku nie chodzi o to, aby rozumieć środowisko w sensie fizycznym, jako obiektywną rzeczywistość, ale jako obraz ukształtowany w zbiorowej świadomości społeczeństwa. W nurcie ekologicznym wprowadzono element subiektywnego postrzegania człowieka w badaniach nad środowiskiem.

W nurcie klasycznym pojęcie „środowisko" nie jest kategorią przyrodniczą ani humanistyczną, lecz elementem geograficznej rzeczywistości, wytworzonym na podłożu przyrodniczym w procesie historycznego oddziaływania społeczności reprezentującej określoną cywilizację. Termin ten zawiera konotacje społeczne, organizacyjne, historyczne, estetyczne, wynikające ze stylu życia ukształtowanego na podłożu cywilizacyjnym i przyrodniczym (Wilczyński 2005). Zatem środowisko to rezultat „sposobu zamieszkiwania", (*genre de vie*)[1], którego istotę stanowi wzajemne dopasowanie się społeczeństwa i warunków otoczenia (Buttimer 1993). Nie jest ono tylko zbiorem materialnych obiektów, ale światem codziennego życia, widzianym przez pryzmat ludzkich wartości, problemów, stereotypów przypisywanych poszczególnym miejscom i obiektom w trakcie historycznego rozwoju. Środowisko, będąc obrazem zakodowanym w zbiorowej świadomości, często odległym od obiektywnej rzeczywistości, naznaczone jest selektywnością i subiektywnością. Według A. Buttimer (1993), ziemia jest domem rodzaju ludzkiego, z którego punktu widzenia powinna być badana przy użyciu humanistycznych środków.

[1] Termin *genre de vie* pochodzi od P. Vidal de la Blache'a i oznacza, że styl życia w danym regionie jest odbiciem w krajobrazie tożsamości ekonomicznej, społecznej, politycznej oraz psychologicznej.

M. Degórski (2005) w publikacji *Środowisko przyrodnicze a środowisko geograficzne* zaprezentował model środowiska jako megasystem łączący w sobie dwa środowiska – przyrodnicze i antropologiczne (rys. 2). Schemat w czytelny sposób przedstawił elementy składowe środowiska, określanego przez autora „środowiskiem geograficznym". M. Degórski wzbogacił je terminem przestrzeni. Jak pisze, „środowisko geograficzne łączy zaś w sobie dwie podstawowe kategorie przestrzeni geograficznej, a mianowicie środowisko przyrodnicze i środowisko antropogeniczne" (Degórski 2005, s. 122).



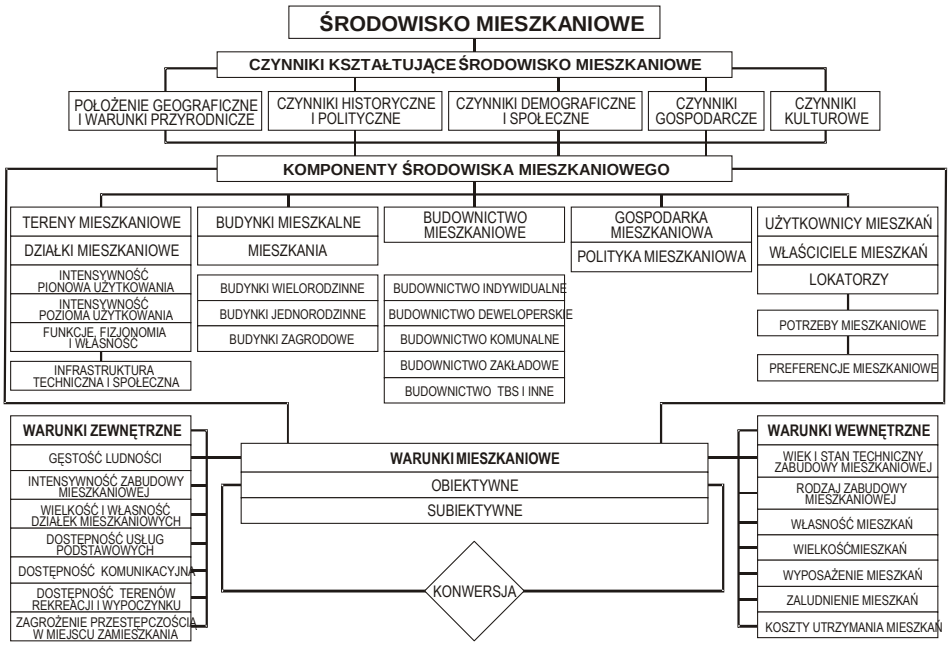
Rys. 2. Środowisko geograficzne jako megasystem

Źródło: M. Degórski (2005), *Środowisko przyrodnicze a środowisko geograficzne* [w:] W. Maik, K. Rembowska, A. Suliborski, *Geografia jako nauka o przestrzeni, środowisku i krajobrazie. Podstawowe idee i koncepcje w geografii*, ŁTN, Łódź

W końcu lat 70. XX w. próbę zdefiniowania pojęcia „środowisko mieszkaniowe miasta” z punktu widzenia badań geograficznych oraz modelową koncepcję jego identyfikacji przedstawił A. Suliborski (1976). Środowisko mieszkaniowe określił, jako zbiór miejsc (punktów) zamieszkania, zidentyfikowany za pomocą zbioru istotnych dla człowieka elementów społeczno-ekonomiczno-przyrodniczych otaczających te miejsca oraz relacji zachodzących między elementami a punktami zamieszkania, jak i relacji międzyelementowych. Jednocześnie podkreślił, że dla każdego miejsca zamieszkania jest ono inne i bezpośrednio zależne od struktury przestrzeni miejskiej, ale nie jest z nią tożsame. Środowisko mieszkaniowe posiada aspekt ekologiczny, a jego treść stanowią elementy przestrzeni miejskiej pełniące funkcje mieszkaniowe lub determinujące środowisko, jako całość. W tym ujęciu pojawia się zarówno termin „środowisko”, jak i „przestrzeń”. A. Suliborski uznał, że przestrzeń miejską w odniesieniu do miejsca zamieszkania w dowolnym punkcie można podzielić na cztery strefy. Pierwszą jest punkt zamieszkania, czyli mieszkanie, będące obudowaną częścią przestrzeni, przeznaczoną dla jednej rodziny. Drugą strefę stanowi budynek, który uzupełnia funkcje mieszkania i tworzy z nim zwartą całość. Trzecia strefa to teren otaczający budynek, którego granice utożsamiane są z granicami nieruchomości. Strefę czwartą stanowi przestrzeń położona poza granicami nieruchomości mieszkalnej, z którą człowiek pozostaje w bezpośrednim kontakcie – jej granice są płynnie określone w zależności od rodzaju zabudowy i aktywności mieszkańców. Ze względu na zróżnicowanie formy, niejednorodność treści, funkcji oraz rozległość przestrzenną, przestrzeń środowiska mieszkaniowego można podzielić na: wewnętrzne – obejmujące strefę mieszkania i budynku oraz zewnętrzne – obejmujące swym zasięgiem nieruchomość i otoczenie miejsca zamieszkania.

Model środowiska mieszkaniowego przedstawił w 2011 r. także J. Dzieciuchowicz. Jednak jego opracowanie zawiera, jak sam to określił, „przestrzenne analizy środowiska mieszkaniowego” (rys. 3). Zatem jakie są zależności między środowiskiem a przestrzenią mieszkaniową? Tym bardziej, że zaproponowana definicja środowiska mieszkaniowego jest bardzo pojemna.

J. Dzieciuchowicz (2011b) traktuje środowisko mieszkaniowe bardzo szeroko „z uwzględnieniem jego płaszczyzny przestrzennej, historycznej, morfologicznej, funkcjonalnej, prawno-własnościowej, ekonomicznej, społecznej i kulturowej. Obejmuje ono tereny i zabudowę mieszkaniową wraz z towarzyszącą im infrastrukturą społeczną i techniczną oraz budownictwo mieszkaniowe i gospodarkę mieszkaniową, a także użytkowników lokali mieszkalnych określonych jednostek terytorialnych”. W operacyjnej definicji związanej z zakresem



Rys. 3. Model środowiska mieszkaniowego według J. Dzieciuchowicza

Źródło: J. Dzieciuchowicz (2011b), *Środowisko mieszkaniowe wielkiego miasta. Przykład Łodzi*, ŁTN, Łódź

prowadzonych badań rozbudowane zostały aspekty antropogeniczne z pominięciem kwestii przyrodniczych środowiska.

O ścisłym związku obu pojęć, środowiska i przestrzeni, świadczy również definicja K. Dziewońskiego (1988, s. 18), według którego „przestrzeń geograficzna to środowisko materialne człowieka". W literaturze można spotkać alternatywne podejścia do zakresu obu pojęć.

Celem niniejszej publikacji nie jest rozstrzyganie, jak należy interpretować oba pojęcia, których wyjaśnianie zmieniało się w polskiej geografii społeczno-ekonomicznej (tab. 2), ale istotne jest uzasadnienie przyjętego podejścia i stosowanych w tym opracowaniu definicji. Szerszego omówienia wymaga również użycie terminu „przestrzeń mieszkaniowa" do określenia zakresu przedmiotowego pracy.

Tabela 2

Przestrzeń i środowisko w poszczególnych wzorcach wyjaśniania w polskiej geografii społeczno-ekonomicznej

Cechy	Wzorzec					
	klasyczny	dogmatyczny	pozytywistyczny	dialektyczny	personalistyczny	realistyczny
Podstawy filozoficzne	neokantyzm	neostalinizm	neopozytywizm	strukturalistyczny neomarksizm	personalizm	realizm
Nauka wzorcowa	historia	ekonomia	fizyka	socjologia	psychologia	nauki techniczne
Stanowisko w sporze o uniwersalia	nominalizm	skrajny realizm pojęciowy	konceptualizm	umiarkowany realizm pojęciowy	nominalizm	dualizm
Koncepcja przestrzeni	absolutystyczna	nihilistyczno-woluntarystyczna	fizykalna	relatywistyczna	aksjologiczna	fizykalna
Przestrzenie w geografii	banalne	konkretne	abstrakcyjne	konkretne i abstrakcyjne	abstrakcyjne i konkretne	banalne
Typowa przestrzeń	geograficzna	ekonomiczna	społeczno--ekonomiczna	społeczna	kulturowa	geonomiczna
Rola przestrzeni w geografii	*differentia specifica* (mitologizacja)	przypadkowa	objaśniająca (fetyszyzm przestrzenny)	konieczna, lecz niewystarczająca	sensualna	instrumentalna (slogan)
Koncepcja środowiska	geograficzne	przyrodnicze	naturalne lub bezprzymiotni-kowe	przyrodnicze i antropogeniczne	kulturowe	człowieka
Koncepcja człowieka	*homo geographicus*	*homo faber*	*homo oeconomicus*	*homo socialis*	*homo personalis*	*homo frustratus*
Postać geografii człowieka	antropogeografia	geografia ekonomiczna	geografia społeczno--ekonomiczna	geografia społeczna i ekonomiczna	geografia społeczna	geografia społeczno--ekonomiczna

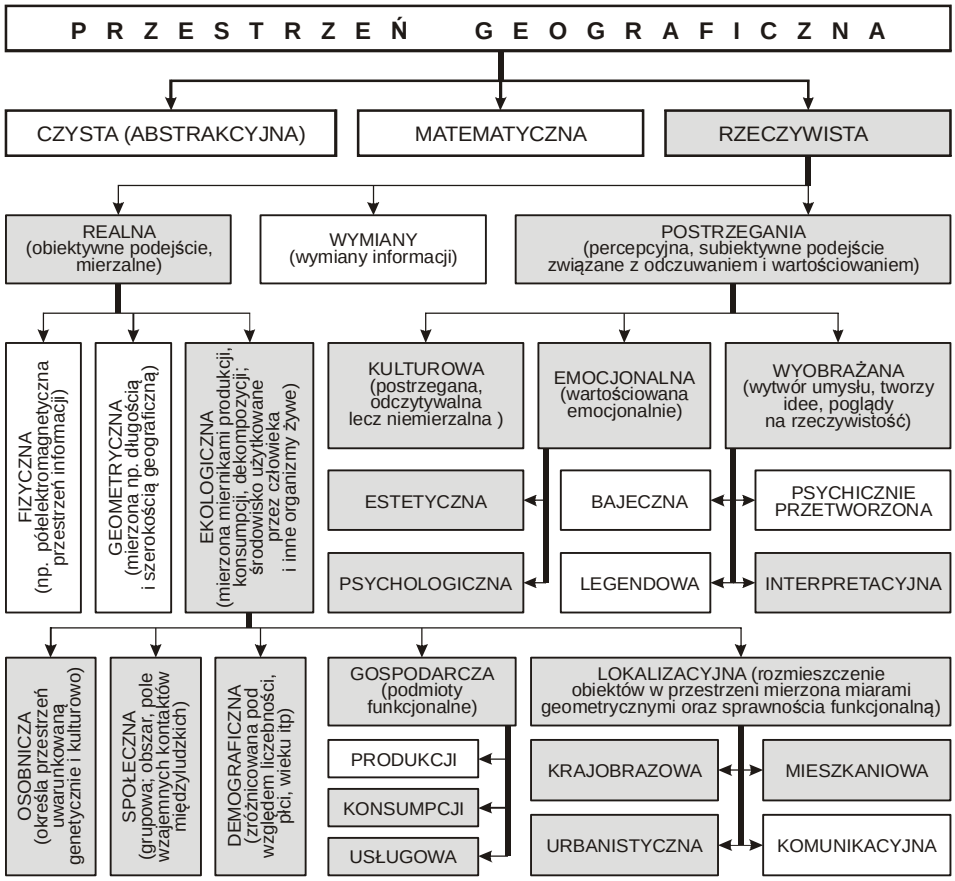
Źródło: Z. Rykiel, M. Pirveli (2005), *Przestrzeń a środowisko w geografii; ujęcie krytyczne* [w:] W. Maik, K. Rembowska, A. Suliborski, *Geografia jako nauka o przestrzeni, środowisku i krajobrazie. Podstawowe idee i koncepcje w geografii*, ŁTN, Łódź.

Pojęcie przestrzeni, jak i jej określenie, jako przestrzeni mieszkaniowej wykorzystywane są w wielu dyscyplinach naukowych. Brak doprecyzowania obydwu terminów uzasadnia przytoczenie tu głównych ujęć rozumienia przestrzeni. Jest to o tyle istotne, że proponowane podejście do badań nad przestrzenią mieszkaniową wykorzystuje dorobek nie tylko geografii, ale również architektury, urbanistyki, socjologii i psychologii środowiskowej. Problem z jednoznacznym określeniem używanych pojęć w różnych dyscyplinach naukowych skłania do podjęcia próby dokonania wyboru najistotniejszych, z punktu widzenia prezentowanej pracy, teoretycznych ujęć przestrzeni, tym bardziej, że oprócz geografii wykorzystywany jest dorobek nauk pokrewnych.

Różne klasyfikacje przestrzeni geograficznej związane były ze stosowaniem odmiennych podejść do jej badania w polskiej geografii społeczno-ekonomicznej.

A.S. Kostrowicki (1979), zajmując się relacjami między człowiekiem a jego środowiskiem przyrodniczym, zauważył, że pojęcie przestrzeni staje się dominujące zarówno w życiu codziennym, jak i w naszej aktywności poznawczej. Występuje jednak wiele definicji tego terminu. Wieloznaczność jego pojmowania powoduje często trudności we wzajemnym porozumieniu się osób zajmujących się badaniami przestrzennymi – geografów, urbanistów, architektów, socjologów. Geografia społeczno-ekonomiczna ukierunkowuje i zarazem ogranicza pojmowanie przestrzeni poprzez pryzmat miejsca człowieka w przestrzeni, sposobów jej postrzegania, analizowania i wartościowania oraz użytkowania. Dlatego klasyfikacja przestrzeni „geograficznej" według A.S. Kostrowickiego zasadniczą uwagę skupia na podziałach przestrzeni w ramach geografii społeczno-ekonomicznej, często określanej geografią człowieka (rys. 4). Jego klasyfikacja została oparta na cechach przewodnich przestrzeni, takich jak: mierzalność, postrzegalność i wartościowość. Cechy te występują zarówno w ujęciu obiektywnym, jak i subiektywnym.

Jak twierdzi A.S. Kostrowicki (1979), w ujęciu subiektywnym możliwe jest odpowiedzenie na nurtujące geografów pytania dotyczące tego, jak subiektywnie dzielona jest przestrzeń, jakie są relacje między subiektywnymi i obiektywnymi klasyfikacjami, które zmienne (fizyczne, społeczne i kulturowe) charakteryzujące środowisko i ludzi odnoszą się do subiektywnego dzielenia przestrzeni oraz jakie są relacje między przestrzenią obiektywną i subiektywną a zachowaniami przestrzennymi ludzi? Ponieważ obydwa podejścia są komplementarne co do istoty poznania przestrzeni, toteż, jak twierdzi A.S. Kostrowicki, powinno się nimi posługiwać zwłaszcza w badaniach przestrzennych. W tym opracowaniu reprezentowane są obie koncepcje, a klasyfikacja przestrzeni „geogra-



Rys. 4. Klasyfikacja przestrzeni geograficznej według A.S. Kostrowickiego
Uwaga: wyróżniono typy przestrzeni, które w zależności od zaproponowanego ujęcia badawczego mogłyby obejmować przestrzeń mieszkaniową

Źródło: oprac. własne na podstawie A.S. Kostrowickiego (1979), *Przestrzeń – jej istota i zróżnicowanie*, „Rzeki", t. 6, s. 125–139

ficznej" w przejrzysty sposób pokazuje poszczególne rodzaje przestrzeni z uszczegółowieniem podprzestrzeni, szczególnie istotnych z punktu widzenia przedmiotu niniejszej pracy.

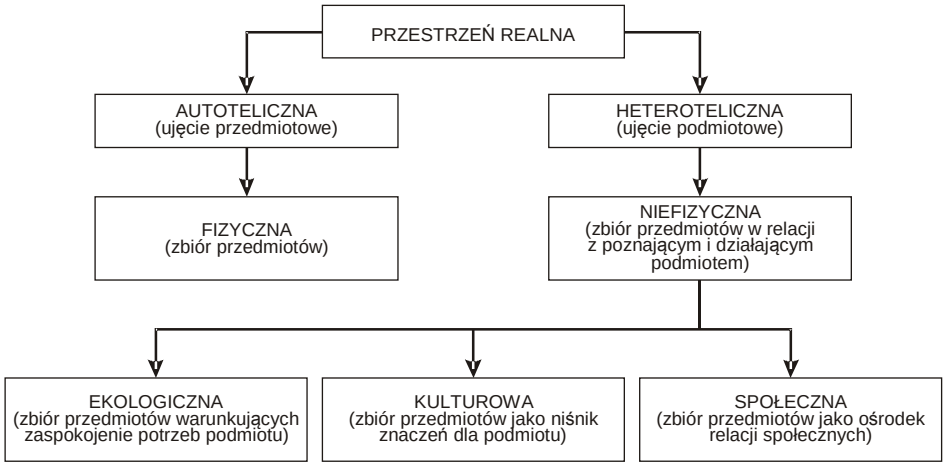
W zależności od celu pracy oraz zastosowanego podejścia badawczego przestrzeń mieszkaniową można umieścić w przestrzeni realnej lub postrzegalnej, w przestrzeni ekologicznej oraz w jej pięciu wyróżnionych podprzestrzeniach. W przestrzeni lokalizacyjnej A.S. Kostrowicki wymienia nawet, jako jedną z podprzestrzeni – przestrzeń mieszkaniową, w przestrzeni gospodarczej określił przestrzeń konsumpcji, w której parę lat wcześniej B. Jałowiecki (1988) wyszczególnił również przestrzeń mieszkaniową. Zatem przestrzeń mieszka-

niowa w zależności od przyjętego podejścia, nastawienia badawczego i celu realizowanego badania może również być charakteryzowana, jako przestrzeń kulturowa, emocjonalna czy wyobrażona.

Zbliżoną klasyfikację przestrzeni zastosował, często cytowany w pracach dotyczących przestrzeni i miejsca, Yi-Fu Tuan, który wymienia trzy zasadnicze, nakładające się na siebie, rodzaje przestrzeni – mityczną, pragmatyczną i abstrakcyjną. Przestrzeń mityczną rozumie, jako schemat konceptualny, w którym mieszczą się również działania praktyczne, zaś przestrzeń pragmatyczną wyróżnia ze względu na ograniczenia związane z działaniami ekonomicznymi. Trzecia kategoria przestrzeni abstrakcyjnej wyodrębniona została, jako twór pierwotnych doświadczeń wynikających z percepcji zmysłowej człowieka (Tuan 1987). Wyróżniona przestrzeń pragmatyczna ma charakter bardziej egzystencjalny, odnoszący się do życia codziennego. Jest bezustannie tworzona i zmieniana przez ludzką aktywność, która tworzy nowe znaczące struktury przez budowę miast, domów, kreowanie krajobrazów (Libura 1990). Codzienne doświadczenia wynikające z przemieszczania się, odbieranego zmysłami otoczenia, umożliwiają człowiekowi rozwinięcie poczucia przestrzeni oraz jej jakości i wartości.

A. Lisowski (2003), omawiając koncepcje przestrzeni w geografii, wskazywał na dwa ujęcia: autoteliczne (przedmioty i podmioty rozumiane jako równoważne składniki) i heteroteliczne (ujmowane z punktu widzenia wyodrębnionych podmiotów) – rys. 5. W ujęciu autotelicznym przestrzeń traktuje się jako zbiór odseparowanych elementów i powiązań między nimi, przyjmujących charakter substancjalny (przepływy kapitału, siły roboczej, towarów), a uprzedmiotowionego człowieka jako równorzędny element w zbiorze innych składników. Takie ujęcie przestrzeni wykazuje konotacje z systemową koncepcją geografii.

Ujęcie heteroteliczne przypisuje konkretną przestrzeń ziemską do określonych podmiotów ją poznających i w niej działających. Takie ujęcie przestrzeni jest bliższe naukom społecznym i humanistycznym, uwaga nie koncentruje się na wzajemnych zależnościach elementów przestrzeni (geosystemu), ale na zależnościach istotnych z punktu widzenia działania określonego podmiotu, jednostki lub zbiorowości, często z uwzględnieniem aspektu aksjologicznego w ich działaniach. Według A. Lisowskiego (2003), w przypadku ujęcia heterotelicznego pojęcie środowiska geograficznego można zastąpić terminem przestrzeni ekologicznej lub społecznej. W niniejszej pracy przestrzeń mieszkaniowa prezentowana jest w ujęciu heterotelicznym z uwzględnieniem aspektu aksjologicznego.



Rys. 5. Podstawowe typy przestrzeni w geografii człowieka[2] według A. Lisowskiego

Źródło: A. Lisowski (2003), *Koncepcje przestrzeni w geografii człowieka*, UW, Warszawa

Z pojęciem przestrzeni mieszkaniowej wiąże się termin miejsca zamieszkania. „Miejsce", jako kategorię badawczą, wprowadziło do geografii społecznej kulturowe ujęcie przestrzeni w nurcie badań humanistycznych (Relph 1976; Buttimer 1979; Tuan 1987).

Yi-Fu Tuan (1987) w książce *Przestrzeń i miejsce* pisał: „Znaczenie przestrzeni nakłada się często na znaczenie miejsca. To, co na początku jest przestrzenią, staje się miejscem w miarę poznawania i nadawania wartości" (Tuan 1987, s. 16). Potwierdzeniem tej tezy są stwierdzenia, że przestrzenie otrzymują swą swoistość od miejsc (Heidegger 1974), że miejsca są częścią przestrzeni brzemienną w sens (Madurowicz 2004).

Jeszcze inną interpretację zakresu pojęciowego miejsca przedstawił A. Paasi (1991), twierdząc, że miejsce nie jest terminem dającym się zredukować do określonego fragmentu przestrzeni. Nie jest ono jedynie codziennym środowiskiem życia czy jednostką administracyjną. Miejsce jest niepowtarzalną siecią

[2] A. Lisowski (2003) definiuje „geografię człowieka" (za: Johnson i in. 2000) jako „przestrzenne zróżnicowanie i organizację działalności człowieka oraz ich współzależności ze środowiskiem przyrodniczym". Określenie pochodzi z geografii francuskiej (*géographie humaine*), próbowano je zastąpić przez geografię społeczną, geografię kultury lub antropogeografię. A. Lisowski (2003) utrzymuje, że używanie tego pojęcia jest zgodne ze współczesną tendencją do relatywizacji przestrzeni i działań społecznych względem podmiotu (za: Cloke i in. 1991), a więc nadawania współczesnej geografii nieprzyrodniczego charakteru nauki nie tyle społecznej, co humanistycznej.

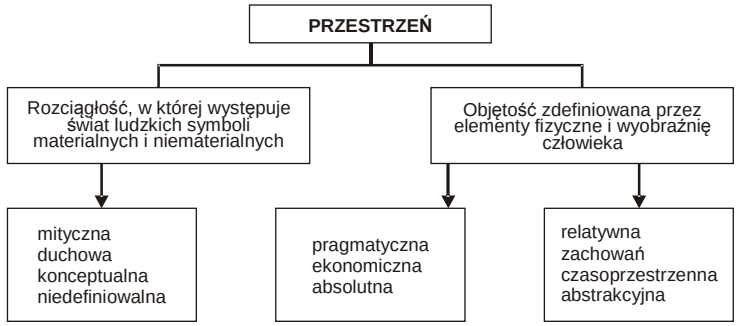
społecznych i materialnych powiązań przestrzenno-czasowych oraz towarzyszących im znaczeń, wyrosłych na gruncie codziennego doświadczenia. Miejsce buduje kolejne epizody historii życia jednostki, mające zawsze wymiar geograficzny: rzeczywisty, wyobrażony, czy też utopijny.

Kategorii miejsca nie można rozpatrywać w oderwaniu od subiektywnego doświadczania środowiska przez jednostki bądź społeczności. Miejsce nie ma konkretnego wymiaru przestrzennego. Może nim być przestrzeń pokoju, domu, kraju, czy kontynentu (Sagan 2000). Do tego, aby powstało miejsce, niezbędny jest emocjonalny stosunek ludzi do konkretnego fragmentu przestrzeni w określony sposób zagospodarowanego, ich mentalne oswojenie z nim i jego zaakceptowanie, ich subiektywne wyobrażenie na temat charakteru tej przestrzeni.

Koncepcję funkcji miejsca interpretowaną z punktu widzenia potrzeb człowieka, a nie tylko przestrzennych wymiarów lokalizacji, przedstawił A. Suliborski (2001, 2012). Pisał: „Funkcja miejsca stanowi zawsze korelat treści materialno-informacyjnych oraz przypisywanych im społecznych znaczeń i wartości, jest dla podmiotu obiektywno-subiektywnym doznaniem miejsca, jego doświadczeniem, a jej subiektywizm stanowi pochodną cech biologicznych i kulturowych człowieka" (Suliborski 2012, s. 294–295). Na istotę funkcji miejsca (czyli również funkcji mieszkaniowej dla człowieka) wpływają cztery jego atrybuty: forma, eksploatacja, społeczna (indywidualna) percepcja oraz społeczne znaczenie miejsca. W tym ujęciu „funkcja miejsca" jest jego społeczną wartością, ujawnianą, jako stosunek człowieka do miejsca, który przedstawia się w sposób subiektywny w jego świadomości oraz obiektywny w postaci fizycznej tego miejsca. Autor koncepcji zakłada, że funkcja miejsca objawia się w trzech wymiarach: morfologiczno-przestrzennym, ekonomicznym i społecznym. Z punktu widzenia niniejszej pracy najistotniejszy jest wymiar morfologiczno-przestrzenny i społeczny funkcji miejsca zamieszkania.

Wśród architektów na istotną kwestię związaną z postrzeganiem przestrzeni zwrócił uwagę K. Wejchert (1993), pisząc: „W rozumieniu pojęcia – przestrzeń, pojawia się pewna niejasność. Za przestrzeń miejską, czy szerzej zurbanizowaną uważa się powszechnie teren wraz z jego pokryciem, budynkami, zielenią, drogami, a więc zarówno przedmioty, jak i próżnie między tymi przedmiotami. W języku potocznym, gdy myśli się o doznaniach wizualnych, pojęcie przestrzeni określane jest, jako pustka, jako wszystko, co oddziela przedmioty. Tak więc na obszarze miasta, jako przestrzenie różnej wielkości i charakteru odczytuje się ulice, place, doliny rzek, przecinające miasta, czy tereny zielone ograniczone różnymi formami zabudowy. Ale formy otaczające przestrzeń pustą – stają się także charakterystycznymi składowymi przestrzeni".

Urbanista J.M. Chmielewski (2001) podaje również definicję przestrzeni oraz schemat rozumienia tego pojęcia. Według niego, „przestrzeń można rozpatrywać, jako nieskończoną rozciągłość, w której występuje świat ludzkich symboli zmaterializowanych lub tylko wyobrażonych, albo jako objętość zdefiniowaną przez elementy fizyczne i wizualną wyobraźnię człowieka" (Chmielewski 2001, s. 15) (rys. 6).



Rys. 6. Zakres pojęcia „przestrzeń" według J.M. Chmielewskiego

Źródło: J.M. Chmielewski (2001), *Teoria urbanistyki w projektowaniu i planowaniu miast*, Oficyna Wydawnicza PW, Warszawa

J.M. Chmielewski w schemacie rozumienia pojęcia przestrzeni faktycznie dokonuje jej klasyfikacji, uwzględniając różne koncepcje przestrzeni pojawiające się w literaturze.

Inna klasyfikacja przestrzeni – według Ch. Norberga-Schulza (2000) – nawiązuje do wcześniejszych podziałów. Jej twórca skupił się na etapach poznawania przestrzeni, co bardziej nawiązuje do psychologii rozwojowej niż architektury i wskazuje na interdyscyplinarne podejście do tego zagadnienia (tab. 3).

Brak precyzyjnego definiowania przez architektów pojęcia przestrzeni może wynikać z chęci stworzenia uniwersalnej definicji. Jednak żeby doprecyzować stosowane terminy, należy przyjąć określoną koncepcję przestrzeni. Kwestie te wcześniej dostrzegł teoretyk architektury Ch. Norberg-Schulz (2000). Kategorie przestrzeni egzystencjalnej, wyróżnione przez Ch. Norberga-Schulza, wskazują na specyficzne ujmowanie przestrzeni, charakterystyczne dla architektów i nawiązujące do koncepcji K. Lyncha (1960). W swej analizie przestrzeni egzystencjalnej Ch. Norberg-Schulz wyróżnił pięć jej poziomów: od najszerszego – geograficznego, przez poziom krajobrazu, poziom urbanistyczny, do poziomu domu i najwęższego – rzeczy. Jego rozważania doprowadziły do

najistotniejszego wskazania, mającego znaczenie dla podstawowego rozróżnienia pojęć występujących w niniejszej pracy, że **środowisko jest dane człowiekowi, a przestrzeń sam kształtuje**.

Tabela 3

Klasyfikacja przestrzeni według Ch. Norberga-Schulza

Rodzaj przestrzeni	Czynność w przestrzeni	Rezultat czynności dla człowieka
Pragmatyczna	działanie w fizycznej przestrzeni	łączność z naturalnym środowiskiem
Percepcyjna	doraźne umiejscowienie się w otoczeniu	tworzenie indywidualnej tożsamości
Egzystencjalna	stabilne schematy poznawcze	włączanie w całość społeczną i kulturową
Kognitywna	analiza przestrzeni fizycznej	myślenie o przestrzeni
Abstrakcyjna	abstrakcyjne myślenie o przestrzeni	możliwość opisu innych form przestrzeni
Ekspresyjna (architektoniczna)	tworzenie, projektowanie przestrzeni	systematyzacja przestrzeni egzystencjalnych

Źródło: oprac. własne na podstawie Ch. Norberga-Schulza (2000), *Bycie, przestrzeń, architektura*, Murator, Warszawa.

Krótkiego komentarza wymaga jeszcze kwestia relacji między przestrzenią a miejscem na gruncie urbanistyki, zwłaszcza, że niniejsza praca dotyczy wartościowania przestrzeni mieszkaniowej, rozumianej, jako zbiór obecnych lub potencjalnych miejsc zamieszkania.

J.M. Chmielewski (2001) opowiedział się za stanowiskiem Yi-Fu Tuana (1979) w kwestii postrzegania zależności między przestrzenią a miejscem. Ten ostatni uważał, że: „Przestrzeń jest bardziej abstrakcyjna niż miejsce [...]. Przestrzeń w miarę przydawanych jej znaczeń i określeń przekształca się w miejsce. Bezimienne obiekty rozrzucone w przestrzeni nie definiują miejsca" (Yi-Fu Tuan 1979), schemat zakresu pojęciowego słowa „miejsce" wg Chmielewskiego został skonstruowany na bazie tradycji chrześcijańskiej i wskazuje na najważniejsze elementy w osiedlach ludzkich, z podkreśleniem ich uporządkowania (rys. 7).

J.M. Chmielewski niejasno definiuje relacje między przestrzenią a środowiskiem zamieszkania, którego określenie pojawiło się w schemacie. Natomiast szeroko wyjaśnia znaczenie pojęcia „środowisko". J.M. Chmielewski jest również autorem definicji „środowiska zamieszkałego", odnoszącej się do relacji

Rys. 7. Zakres pojęciowy terminu „miejsce" według J.M. Chmielewskiego

Źródło: J.M. Chmielewski (2001), *Teoria urbanistyki w projektowaniu i planowaniu miast*, Oficyna Wydawnicza PW, Warszawa

środowisko–przestrzeń–miejsce. Według J.M. Chmielewskiego (2001, s. 12) „przestrzeń staje się dla nas miejscem dopiero wtedy, kiedy odczuwana jest jako dobrze znana. Systemy takich zadomowionych przestrzeni, uświęconych ludzkim życiem, tworzą środowisko zamieszkania człowieka". Stwierdzenia J.M. Chmielewskiego wyraźnie wskazują na hierarchię systemu, w którym miejsca tworzą przestrzenie, a przestrzenie są częścią składową środowiska.

W psychologicznym ujęciu, K. Wódz w pracy *Przestrzeń w teorii i badaniach psychologicznych* zwróciła uwagę, że problematyka przestrzeni w badaniach psychologów społecznych pojawiła się za sprawą K. Lewina i jego psychologii topologicznej. Autorka pisze, że: „Przestrzeń topologiczna K. Lewina to przestrzeń znacząca, tworzy ją układ wartościowanych pozytywnie (a zatem wywołujących aktywność propulsywną) i negatywnie (a więc działających repulsywnie) obiektów pola psychologicznego" (Wódz 1989, s. 251–252). Zatem i w tej dziedzinie pojawiają się pojęcia środowiska oraz przestrzeni. A. Bańka (2002, s. 25) określał środowisko, jako „względnie trwały układ elementów otoczenia człowieka, ważnych dla jego życia i zachowania się". Twierdził, że „elementami środowiska są zarówno elementy materialne, przestrzenne, geograficzne, społeczne i psychologiczne. W związku z tym można mówić o środowisku materialnym, przestrzennym, geograficznym, architektonicznym, wirtualnym, społecznym, kulturowym, ekologicznym

i psychologicznym. Tak szerokie definiowanie pojęcia „środowisko” wynika zapewne z interdyscyplinarnego podejścia do badania wzajemnych relacji między człowiekiem a środowiskiem, w którym funkcjonuje, jak również z pojemności i niedookreśloności samego terminu. Psychologia środowiskowa skupia się na określeniu, w jaki sposób człowiek przystosowuje się do zastanych warunków życia i w jaki sposób je zmienia. U źródeł tych procesów leży zjawisko percepcji, którego mechanizm jest badany głównie przez psychologię środowiskową, natomiast elementy przestrzeni i środowiska są, jak gdyby, tłem do badania mechanizmu percepcji. Niemniej jednak stwierdzenia psychologii środowiskowej dotyczące wpływu środowiska na działania ludzkie i wartościowanie otoczenia także uzasadniają podjęcie tematu badawczego, poświęconego społecznemu wartościowaniu przestrzeni mieszkaniowej.

Przestrzeń w ujęciu socjologicznym, według A. Majera (2010), rozpatrywana jest z perspektywy dwóch głównych nurtów filozoficznych – materialistycznego i idealistycznego, co przesądza o ich teoretyczno-metodologicznym statusie. Szeroką definicję przestrzeni zaproponowali B. Jałowiecki i M.S. Szczepański (2006, s. 314), określając, że „jest abstrakcyjną ideą (matematyczna), właściwością materii (fizyczna), środowiskiem naturalnym wykształconym w określony sposób w toku ewolucji (przyrodnicza, geograficzna), jest wreszcie tworem ludzkim, antropogenicznym, kulturowym i społecznym, a więc wytworzonym przez jednostki, grupy i zbiorowości ludzkie (społeczna, kulturowa)”.

W socjologii termin „przestrzeń” przeważnie ma dodawane określenie naznaczające ją społecznym charakterem, jest to „przestrzeń społeczna”. A. Majer (2010, s. 43) zdefiniował ją, jako „przestrzeń istniejącą fizycznie, lecz będącą także tworem antropogenicznym, kulturowym, nabierającym konkretnego kształtu i znaczenia dzięki ludzkiej obecności, użytkowanym i przekształcanym przez jednostki, grupy i zbiorowości w długim okresie”. Dalej twierdził, że nie ma socjologicznej teorii przestrzeni, która pozwoliłaby opisywać i wyjaśniać jej funkcjonowanie w ustalonej ramie i kategoriach, a stosunek socjologów do przestrzeni ewoluował wraz z jej rozwojem.

Kolejnym klasykiem socjologii uwzględniającym znaczenie przestrzeni był G. Simmel (2008), dla którego stała się ważnym aspektem społecznej organizacji. Jego poglądy koncentrowały się wokół znaczenia przestrzeni jako: (1) formy, przez którą organizuje się życie społeczne, (2) pola zachodzenia interakcji społecznych oraz (3) jej istnienia w sensie fizycznym, społecznym i psychologicznym. W *Socjologii przestrzeni* G. Simmel (2008) przedstawił formy przestrzennego życia społecznego, które określił „jakościami formy przestrzennej”.

E. Kaltenberg-Kwiatkowska (1982) określiła zjawiska, które powinny być badane na gruncie ekologii społecznej. Zaliczyła do nich „obiektywnie ukształtowane zróżnicowania społeczno-przestrzenne, ich postrzeganie i wartościowanie wyzwalające określone dążenia i działania współkształtujące (umacniające lub zmieniające) zróżnicowania społeczno-przestrzenne, [które – L.G.] miały […] pokazać wzajemne sprzężenia między obiektywną rzeczywistością i świadomością społeczną" (Kaltenberg-Kwiatkowska 1982, s. 159).

Kulturalistyczne podejście do badań nad przestrzenią miasta reprezentował A. Wallis (1990), według którego należy ją badać i rozumieć jako wartość. Socjolog definiował przestrzeń społeczną danej zbiorowości jako „użytkowany i kształtowany przez nią obszar, z którym wiąże ona system wiedzy, wyobrażeń, wartości i reguł zachowania, dzięki którym identyfikuje się najpełniej z tym właśnie obszarem" (Wallis 1990, s. 28). Jeśli dla A. Wallisa przestrzeń jest społeczna z powodu przypisywania jej określonych wartości przez społeczności, to dla B. Jałowieckiego i M.S. Szczepańskiego (2006) oznacza, iż jest społecznie wytworzona. Przestrzeń ma charakter społeczny także dlatego, że ludzie w toku jej wytwarzania wchodzą ze sobą w różne stosunki władzy, własności, wymiany. „Przestrzeń, w której żyjemy, nie jest wytworem natury, ale ludzi, przy czym o jej kształcie zadecydowały czynniki przyrodnicze, społeczne i kulturowe" (Jałowiecki, Szczepański 2006, s. 316). Charakteryzują ją bowiem specyficzne rodzaje ludzkich działań. Definicja B. Jałowieckiego i M.S. Szczepańskiego umożliwia dokonywanie klasyfikacji przestrzeni społecznej w zależności od rodzajów aktywności. Będziemy mieć zatem przestrzenie produkcji, konsumpcji, przestrzeń pracy, przestrzeń zamieszkiwania, wypoczynku itp. Jak zauważają B. Jałowiecki i M.S. Szczepański, tego rodzaju rozumienie i podziały przestrzeni związane są z podziałem funkcjonalnym stosowanym przez geografów i urbanistów. Przestrzeń jest, według nich, społeczna także, dlatego że ludzie przywiązują do przestrzeni określone wartości. „Wartość przestrzeni może być zarówno wymierna, jak i niewymierna. W pierwszym wypadku możemy ją określić w kategoriach technicznych i ekonomicznych, w drugim zaś w kategoriach społecznych. Wartość techniczna przestrzeni to przydatność do określonych celów. Mimo, że przydatność techniczna przestrzeni wiąże się z jej wartością ekonomiczną, bynajmniej nie jest z nią tożsama. Wartość ekonomiczna przestrzeni wyraża się jej ceną, która zależy nie tylko od jej walorów użytkowych, technicznych, lecz także od znaczenia, jakie dana grupa społeczna przywiązuje do określonego fragmentu przestrzeni". B. Jałowiecki i M.S. Szczepański (2006 s. 317) zwrócili uwagę również na publiczny i prywatny charakter przestrzeni, który wiąże się z prawem jej własności, choć nie zawsze jest z nim

tożsamy, np. wynajmowane mieszkanie nie jest naszą własnością, ale stanowi naszą przestrzeń prywatną.

P. Rybicki (1972) określał przestrzeń społeczną, jako podłoże mające wpływ na zbiorowe życie społeczne. Podłoże, według niego, składa się z dwóch warstw. Pierwsza ma jednocześnie fizyczny i społeczny wymiar, gdyż przestrzeń staje się społeczna przez odniesienie jej do zbiorowości społecznej oraz druga warstwa to społeczna przestrzeń wyobrażona. Rolę przestrzeni, jako czynnika aktywnie wpływającego na oddziaływania i zachowania ludzi, zawiera także koncepcja B. Hamma (1990). W jego ujęciu przestrzeń powinna być rozpatrywana w kategoriach fizycznych i symbolicznych, będąc rzeczywistym lub potencjalnym obszarem zachodzenia interakcji społecznych, czyli podobnie jak u P. Rybickiego, ale kładzie również nacisk na rozmaite postrzeganie i interpretowanie przestrzeni przez różne grupy mieszkańców.

B. Jałowiecki i M.S. Szczepański (2006, s. 314) w obszernej publikacji poświęconej pojmowaniu przestrzeni w socjologii dużo uwagi poświęcili Lefèbvre'owskiemu spojrzeniu na przestrzeń od strony struktury znaczenia.

Koncepcję przestrzeni zaproponowaną przez H. Lefèbvre'a rozwinął B. Jałowiecki (1988), wprowadzając na stałe do socjologii teorię „społecznego wytwarzania przestrzeni". Zauważył on, że ludzie sami wytwarzają przestrzeń, w której żyją, jednak nie w sposób dowolny, ale uwarunkowany wieloma czynnikami. Są to czynniki przyrodnicze, technika i technologia, stosunki panowania i podległości – związane ze stosunkami własności i systemu sprawowania władzy i ideologii warstw dominujących w społeczeństwie, a także system wartości i kategorie kultury składające się na model świata danego społeczeństwa.

Teoria „społecznego wytwarzania przestrzeni" jest bardzo ważna z punktu widzenia tematyki pracy, poświęconej wartościowaniu przestrzeni mieszkaniowej. Zwrócenie uwagi na system wartości i kategorie kultury danego społeczeństwa uzasadnia podjęcie tematu wartościowania przestrzeni mieszkaniowej przez mieszkańców miast w dobie współczesnego kapitalizmu. B. Jałowiecki (1988) wyróżnił w przestrzeni społecznie wytwarzanej pięć głównych form przestrzennych, takich jak: przestrzeń produkcji, przestrzeń konsumpcji, w której zawiera się przestrzeń mieszkaniowa (zamieszkania), przestrzeń władzy, przestrzeń symboliczna oraz przestrzeń wymiany – rozumianą, jako obszary transferu dóbr, informacji lub technologii lub jako teren wraz z urządzeniami służącymi wymianie. Podział przestrzeni nie jest rozdzielny, bowiem w przestrzeni mieszkaniowej (przestrzeń konsumpcji) może również funkcjonować przestrzeń symboliczna lub wymiany. Teoria B. Jałowieckiego nie tylko porządkuje wiedzę na temat wytwarzania wspomnianych pięciu form przestrzen-

nych w różnych epokach, z uwzględnieniem determinant przekształceń przestrzeni oraz głównych „aktorów” wytwarzania przestrzeni, ale także pozwala zrozumieć powiązania rozwoju społecznego z elementami rozwoju przestrzennego (tab. 4).

Tabela 4

Schemat społecznego wytwarzania przestrzeni według B. Jałowieckiego (1988)

Epoka				
1	2	3	4	5
Kategoria	Preindustrialna	Industrialna	Kapitalizm (postindustrializm)	Realny socjalizm
Determinanty	• odległość • czas • produkcja	• maszyna parowa • wzrost liczby ludności • surowce naturalne	• rekonstrukcja przestrzeni produkcji • dalsza koncentracja kapitału • aktywizacja obszarów nieuprzemysłowionych • zmierzch starych obszarów przemysłowych • ochrona środowiska	• decyzje polityczne
Aktorzy	• feudałowie • kościół • mieszczaństwo	• państwo • organizacje gospodarcze • przedsiębiorcy budowlani	• korporacje międzynarodowe • państwo (w zakresie infrastruktury) • przedsiębiorcy budowlani • architekci • indywidualni inwestorzy	• instancje polityczne • prywatni inwestorzy (mikroskala)
Formy przestrzenne				
Produkcji	• gospodarstwo wiejskie • warsztat rzemieślniczy	• wieś – produkcja rolnicza • manufaktury fabryki	• fabryki (produkcja) • biura (zarządzanie) • placówki naukowe (innowacje; R & D)	• rejony wysoko uprzemysłowione
Konsumpcji	• gospodarstwo wiejskie • zamek rycerski • pałac magnacki • dwór szlachecki	• rozrastające się miasto (początki procesu urbanizacji) • osiedla robotnicze • kamienica mieszczańska • nowe ulice	• duże osiedla mieszkaniowe • przestrzeń rekreacji • budowa nowych miast (Anglia, Francja)	• wielkopłytowe osiedla mieszkaniowe • braki infrastrukturalne

1	2	3	4	5
Wymiany	• rynek • kościół	• rynek • wymiana przemysłowa – giełdy • kolej	• utrata znaczenia rynku: przestrzeń wymiany jest wszędzie • transport i komunikacja (samochód) • środki masowego przekazu	• państwowe placówki handlowe • „czarny rynek”
Władzy	• zamek (siedziba feudała) • ratusz (władze miasta)	• pałace (fabrykanta i książęcy lub królewski) • ratusz	• siedziby korporacji • siedziby władz państwowych, regionalnych, miejskich	• siedziby partii (na wszystkich szczeblach)
Symboliczna	• kościół • zamek	• kościół • fabryka	• symbolika specyficzna dla danego miejsca • dowartościowanie zabytków	• symbolika socjalistyczna – socrealizm

Źródło: K. Bierwiaczonek (2008), *Percepcja i waloryzacja przestrzeni miasta. Studium porównawcze z socjologii przestrzeni na przykładzie Będzina, Cieszyna, Mikołowa i Żywca*, Wydawnictwo Górnośląskiej Wyższej Szkoły Pedagogicznej, Mysłowice.

Pokazany w tab. 4 funkcjonalny podział przestrzeni często przez socjologów, ale również geografów, architektów i urbanistów uzupełniany jest podziałem przestrzeni według kryterium dostępności (Kaczmarek 1996; Bartoszek, Gruszczyński, Jałowiecki 1997; Markowski 1999; Chmielewski 2001).

A. Bartoszek, L.A. Gruszczyńska i M.S. Szczepański (1997) podzielili przestrzeń na:

1. publiczną – dostępną bez ograniczeń dla wszystkich mieszkańców miasta.
2. półpubliczną – z dostępem symbolicznie limitowanym (np. urzędy miejskie).
3. półprywatną – zawłaszczaną przez prywatne osoby, np. na ogródki przydomowe w zabudowie blokowej.
4. prywatną – stanowiącą własność poszczególnych osób.
5. intymną – szczególny rodzaj przestrzeni prywatnej, zapewniającej swobodę zachowań, np. sypialnia.

Urbaniści i geografowie najczęściej proponują podział ograniczony do przestrzeni prywatnej (mieszkania), półpublicznej lub niekiedy określanej grupową (domu) i publicznej (otoczenia) (Kaczmarek1996; Markowski 1999; Chmielewski 2001).

Inną klasyfikację przestrzeni zaproponował A. Wallis, uznając, że istnieją cztery podziały przestrzeni, które można stosować łącznie lub rozdzielnie, bo oparte są na różnych kryteriach. Wyodrębnił on (Wallis 1990, s. 61):

1. Przestrzeń otwartą i zamkniętą – wyróżnieniem jest istnienie ograniczeń architektonicznych (otwarta: ulice, place, podwórka; zamknięta: dom, szkoła, kościół).

2. Przestrzeń publiczną i instytucjonalną – kryterium stanowi dostępność, przy czym przestrzeń instytucjonalna dzieli się na kolektywną (zakład pracy) i prywatną (mieszkania).

3. Podział przestrzeni według pełnionych funkcji uzależniony od potrzeb badacza, np. na przestrzeń mieszkaniową (Groeger 2004), przestrzeń turystyczną (Liszewski 1995; Włodarczyk 2009), przestrzeń usługową (Rochmińska 2013), przestrzeń religijną (Klima 2012).

4. Podział przestrzeni według znaczenia lub zasięgu wykonywanej funkcji – klasyfikacja ta może być wykorzystana do zdefiniowania obszaru oddziaływania przestrzeni instytucjonalnej (np. Wolaniuk 2010), bądź określenia znaczenia przestrzeni publicznych w strukturze miasta (np. Marszał 2012).

Zaproponowane podziały przestrzeni według A. Wallisa nie mają jasnych kryteriów, ale świadczą o mnogości możliwych i stosowanych w praktyce klasyfikacji w zależności od celu badawczego i reprezentowanego podejścia do badania przestrzeni.

S. Nurek (1982) w pracy poświęconej waloryzacji przestrzeni osiedli mieszkaniowych, podobnie jak wcześniej cytowani P. Rybicki i B. Hamm, wyróżnia przestrzeń rzeczywistą (fizyczną) i przestrzeń symboliczną.

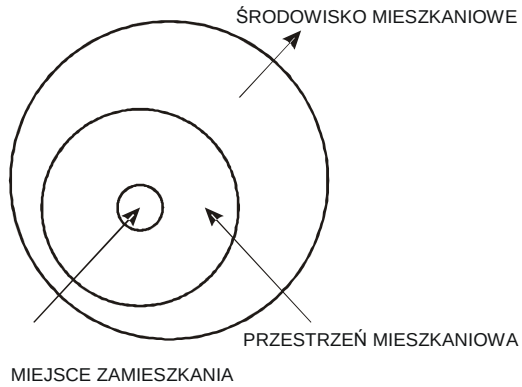
Współczesny, amerykański socjolog miasta Mark Gottdiener (1994) traktuje przestrzeń, jako czynnik wpływający na ludzkie działania, jak również, jako pojemnik mieszczący w sobie różne ludzkie rodzaje aktywności. Według niego, przestrzeń oddziałuje w wielu wymiarach, podsuwając ludziom sposoby i formy zachowań. W rezultacie tych oddziaływań poszczególne osoby, jak i społeczeństwa nieustannie zmieniają przestrzeń, tak aby lepiej odpowiadała ich potrzebom. W swych poglądach jasno formułuje tezę o wzajemnym oddziaływaniu ludzi i przestrzeni. Przestrzeń jest w odpowiedni sposób zabudowana i zorganizowana. Ludzie, kształtując ją, kierują się rozmaitymi względami – kulturowymi, ekonomicznymi, politycznymi, nadając elementom przestrzeni określone znaczenie, a następnie te znaczące właściwości przestrzeni organizują codzienne ludzkie zachowania.

W naukach zajmujących się związkami człowieka z przestrzenią, takimi jak: geografia, urbanistyka, psychologia środowiskowa lub socjologia, rozumienie pojęcia przestrzeni charakteryzuje się pewną wspólnotą znaczeń. Istnieją

wprawdzie różnice w podejściu do przestrzeni ujawnione w zakresach pojęciowych definicji lub klasyfikacjach przestrzeni według różnych autorów, ale widoczne jest, że również się wzajemnie uzupełniają. Wynika to zapewne, nie tyle z braku precyzji pojęciowej, ile z nastawień filozoficznych, często niezwerbalizowanych, a także nieuświadamianych przez używających te pojęcia.

Nie jest możliwe, ani też nieodzowne formułowanie jednej definicji przestrzeni mieszkaniowej, ponieważ jest ona uzależniona od sposobu jej pojmowania, od podmiotu i postawionych celów badawczych. Niekiedy może zostać opisana ścisłymi metodami, kiedy indziej można jedynie ją szacować, dlatego mamy do czynienia z wieloma definicjami przestrzeni, jak również z różnymi sposobami jej klasyfikowania i wartościowania w zależności od zastosowanego podejścia i celu realizacji badania.

Przytaczane wcześniej, szeroko omówione poglądy geografów, architektów, socjologów dotyczące struktury i hierarchii środowiska, przestrzeni oraz miejsca uprawniają do zaproponowania prostego modelu struktury środowiska mieszkaniowego (zamieszkania), w którym jasno określone jest miejsce przestrzeni mieszkaniowej będącej przedmiotem niniejszej pracy (rys. 8).



Rys. 8. Model zależności między miejscem zamieszkania, przestrzenią mieszkaniową (zamieszkania) i środowiskiem mieszkaniowym (zamieszkania)

Źródło: oprac. własne

Hierarchia zaproponowanego modelu pokazuje, że pojęcie środowiska mieszkaniowego jest nadrzędne i obejmuje swym zakresem przestrzeń mieszkaniową. Natomiast przestrzeń mieszkaniowa składa się ze zbioru miejsc zamieszkania. Mając na celu bardziej precyzyjne oddzielenie tego, co jest środowiskiem mieszkaniowym, od tego, co przestrzenią mieszkaniową, proponuję przyjęcie za Ch. Norbergiem-Schulzem stwierdzenia, że „środowisko

jest nam dane, a przestrzeń sami wytwarzamy". To uniwersalne stwierdzenie w praktyce porządkuje zakres stosowania terminu środowiska mieszkaniowego i przestrzeni mieszkaniowej.

3.2. WARTOŚCI I WARTOŚCIOWANIE W KSZTAŁTOWANIU PRZESTRZENI MIESZKANIOWEJ

Refleksje nad wartościami wymagają określenia sposobu ich rozumienia, bowiem poszczególne dziedziny naukowe rozwinęły własne sposoby ich definiowania i analizowania, co wynika ze specyfiki podejmowanych zagadnień[3]. Na pytanie, czym jest wartość, filozofowie i socjolodzy odpowiadają, że: „Wartością jest to, co jest przedmiotem pożądania, co jest upragnione przez człowieka, co jest celem jego zabiegów" (Kowalczyk 2011). J.M. Bocheński (1986) uważa, że: „To, dzięki czemu dany przedmiot jest wartościowy, nazywa się wartością". Z kolei według H. Świdy (1979), „wartością jest to, co uruchamia ludzką motywację. Może to być przedmiot pożądania, zasługujący na akceptację". *Słownik języka polskiego* podaje zaś, iż „wartość – to, ile coś jest warte pod względem materialnym. Cecha jakiejś rzeczy dająca się wyrazić równoważnikiem pieniężnym lub innym środkiem płatniczym". Przytoczone definicje dowodzą, że różnie można ujmować wartość w zależności od reprezentowanej dyscypliny naukowej lub podejścia badawczego.

Najbliższe pojmowaniu pojęcia wartości przez geografów jest ujęcie socjologiczne. A. Karwińska (2008, s. 180) w publikacji dotyczącej uwarunkowań społeczno-kulturowych w gospodarce przestrzennej definiuje wartość „jako szczególny przedmiot lub jako szczególne przekonania charakterystyczne dla określonych grup czy środowisk społecznych. Szczególność ta zasadza się przede wszystkim na ich centralnej pozycji i trwałości wśród innych czynników wyznaczających sposób myślenia, zachowania zarówno w wymiarze indywidualnym, jak i zbiorowym"[4]. Wartości dostarczają wskazówek i uzasadnień do

[3] A.H. Maslow (1959), A. Buttimer (1972), C. Matusewicz (1975), H. Buczyńska-Garewicz (1977), P.L. Knox, A. MacLaran (1978), E. Łustacz (1981), J. Czapiński (1985), D. Hildebrandt (1988), S. Epstein (1990), M. Gołaszewska (1990), H. Borowski (1992), K. Dąbrowska-Budziłło (1997), D. Landes (2003), M. Degórski (2009), T. Gadacz (2010), J.T. Królikowski (2010), S. Kowalczyk (2011).

[4] Jednocześnie A. Karwińska (2008, za: Kluckhohn 1961, s. 17–45; Kluckhohn 1963, s. 217–247) zastrzega, że wartość w różnych pracach socjologicznych może być odmien-

działania, a także określają to, co jest ważne dla ludzi na danym poziomie rozwoju społeczno-ekonomicznego. Mogą również stanowić istotne wskazówki dla planowania zagospodarowania przestrzennego zgodnie z oczekiwaniami lokalnych zbiorowości.

Kolejną istotną kwestią w rozpatrywaniu wartości i wartościowania jest pytanie o subiektywizm i obiektywizm wartości. Starożytni filozofowie tak rozstrzygali te kwestie. Protagoras (subiektywizm wartości) wyznawał zasadę, że o wartości rzeczy decyduje nie rzeczywistość, ale człowiek i jego subiektywne uczucie. Zgodnie z tą koncepcją nie ma wartości samych w sobie, a więc istniejących obiektywnie. Pojawiają się one jako rezultat naszych subiektywnych doznań (percepcji, odczuć) i są uzależnione od odniesienia się do kogoś lub czegoś. Podlegają zmianom zależnie od czasu, miejsca i okoliczności oraz od tego, kto się do nich odnosi i w nich uczestniczy. Wartości są zatem subiektywnym zjawiskiem świadomości człowieka, tzn., że poza jego świadomością nie istnieją (Chmielecki 1999).

W niniejszej pracy ze względu na specyfikę badań przyjmuje się koncepcję subiektywistyczną wartości. Wartościowość mieszkania jest bowiem umocowana w potrzebach, preferencjach mieszkańców, dlatego samo w sobie mieszkanie nie jest wartością, lecz staje się nią w zależności od stosunku, w jakim pozostaje do osoby wartościującej. Wartość przypisywana rzeczom ma charakter wtórny, pochodny względem wartościowań. Rzecz (w tym przypadku mieszkanie) jest przedmiotem umożliwiającym realizację pewnych przeżyć uznawanych za wartościowe.

Wartości w życiu społecznym pełnią określone funkcje:

1. Regulują zaspokajanie potrzeb. Potrzeby określają to, co jest ważne dla życia i prawidłowego funkcjonowania jednostki. Wartości natomiast określają potrzeby i wyznaczają sposób ich zaspokajania. Ponadto, wartości umożliwiają jednostce podejmowanie decyzji, które potrzeby i w jakiej kolejności mają być zaspokajane.

2. Wpływają na wybór odległych celów i sposobów ich realizacji, czyli na plany życiowe jednostki.

3. Oddziałują na samoocenę jednostki w odniesieniu do pozycji społecznej, zdolności i relacji między ludźmi. Wartości wpływają na ocenę wyników włas-

---

nie interpretowana, co wynika z natury wartości, stopnia ich ogólności, zróżnicowania w obrębie społeczeństwa, procesu podlegania zmianom i modyfikacjom oraz poziomu integracji zjawisk społecznych.

nych działań, a w efekcie na zadowolenie lub niezadowolenie z uzyskiwanych osiągnięć (Chmielecki 1999).

Zgodnie z badaniami filozofów i socjologów rozróżnianych jest wiele kategorii wartości[5]. System i hierarchia wartości cechują każdą kulturę. Są one uzależnione od przeszłości historycznej, tradycji narodowych tworzących daną kulturę, warunków społeczno-ekonomicznych, stosunków międzyludzkich i własnościowych, systemu sprawowania władzy. W warunkach szybkich przemian społecznych, politycznych i ekonomicznych, z którymi mamy w ostatnim czasie do czynienia w Polsce, rozwijają się nowe wartości, a dotychczas istniejące zyskują nowy wymiar lub ulegają procesom destabilizacji. Zmieniają się nie tylko pojedyncze wartości, ale także całe systemy. Pojęcie wartości zakłada istnienie elementu „dynamicznego" w postaci określonego pragnienia, które może ulegać zmianom. Posiada jednocześnie wymiar „statyczny", związany z tradycyjnym odbiorem społecznym podobnym u większości ludzi (Karwińska 1998). Socjologiczne badania wartości i ich zmian w społeczeństwie polskim wskazują na ich kulturową stałość (tab. 5).

Na temat wartości w geografii wypowiadali się S. Kaczmarek i J. Kaczmarek (2010) oraz S. Kaczmarek (2012). Do mających znaczenie w geografii miast zaliczyli: „szczęście (rozumiane jako trwały stan zadowolenia z sytuacji, w której znajduje się jednostka, sprawiedliwość (oznaczającą zbiór szans na osiągnięcie podobnego położenia w przestrzeni miasta dla członków danego społeczeństwa, przy wyższym poziomie zaangażowania osobistego i poniesionych nakładach pracy), dobro (będące zdolnością do obdarowania innych ludzi otrzymanym dobrem człowieczeństwa) oraz piękno (określone jako umiejętność harmonijnego bycia osobowością w społeczeństwie, przy jednoczesnym poszanowaniu stanu środowiska geograficznego, w tym krajobrazu miejskiego" (Kaczmarek, Kaczmarek 2010, s. 35). Inne określenie wartości w geografii zaproponowała E. Szkurłat (2007, s. 67, za: Przetacznik-Gierowska, Tyszkowa 1996), według której „wartość stanowi to, co jest ważne dla istnienia,

[5] A. Folkierska (1979) rozróżnia wartości: intelektualne, estetyczne, socjocentryczne, allocentryczne, prestiżowe, materialne, przyjemnościowe, emocjonalne, perfekcjonistyczne. Często podawana jest hierarchia wartości według M. Schellera (1977), który za najniższe uważa wartości hedonistyczne, czyli przyjemnościowe. Wyżej stoją wartości utylitarne, tzn. użytecznościowe, potem są wartości witalne związane z biologią, następnie wartości duchowe (kulturowe), czyli: estetyczne, prawne, poznawcze. Na samym szczycie piramidy Schellera są wartości religijne. A. Wallis (1990), zajmujący się socjologią miasta, podzielił wartości na instrumentalne, sytuacyjne i egzystencjalne. Według J. Bartkowskiego (1986), najczęściej człowiek posługuje się następującymi kategoriami wartości: ekonomiczną, etyczną, estetyczną lub poznawczą.

aktywności i rozwoju człowieka, to, co w wyobrażeniu i przekonaniu jednostki jest istotne, co jest godne pożądania i co ma znaczenie dla jej życia". Jak widać, podejście do kryteriów wartości, nawet wśród geografów, może być różnie interpretowane w zależności od ujęcia badawczego i celu realizowanych badań. Pojmowaniu wartości w niniejszej pracy najbardziej bliska jest ostatnia definicja.

Tabela 5

Odsetki respondentów wskazujących w kolejnych latach poszczególne wartości jako najważniejsze warunki udanego, szczęśliwego życia

Wartość	1992 N=3402	1993 N=2306	1994 N=2302	1995 N=3020	1997 N=2094	2000 N=6403	2003 N=9239	2005 N=8617
Pieniądze	37,2	39,8	32,1	36,1	39,3	40,6	33,1	33,1
Dzieci	52,3	50,0	55,0	51,0	50,3	45,5	43,8	44,8
Udane małżeństwo	56,3	57,6	56,5	55,9	58,8	59,8	53,9	54,9
Praca	26,6	30,1	29,2	29,6	28,9	32,7	35,3	34,5
Przyjaciele	4,7	4,8	4,2	5,6	5,0	4,8	5,7	8,3
Opatrzność, Bóg	16,7	13,2	13,1	16,4	15,6	16,1	14,4	15,4
Pogoda ducha, optymizm	8,5	7,8	8,2	9,0	7,9	7,6	8,3	9,2
Uczciwość	12,3	10,6	10,0	10,0	9,0	9,2	9,0	10,1
Życzliwość i szacunek otoczenia	9,0	7,5	9,3	7,4	6,0	7,9	5,9	6,8
Wolność, swoboda	3,6	3,3	3,6	3,8	1,9	3,1	3,4	3,7
Zdrowie	59,6	62,9	65,8	59,6	60,2	64,0	64,0	65,0
Wykształcenie	1,9	2,4	1,3	3,7	4,2	4,9	4,8	6,4
Silny charakter	4,0	3,5	4,5	4,1	5,5	3,4	4,5	5,0
Inne	0,5	0,4	1,3	0,7	0,4	0,4	0,7	1,3

Źródło: J. Czapiński, T. Panek (2006), *Diagnoza społeczna. Warunki i jakość życia Polaków*, Wyższa Szkoła Finansów i Zarządzania w Warszawie, Warszawa.

J. Wojtanowicz (2006), przedstawiając przegląd wybranych podejść do pojęcia wartości w aspekcie badań naukowych, przybliżył łączenie wartości i wartościowania w nauce. Wskazał, że nie należy poprzestać na biernym rejestrowaniu faktów, lecz trzeba wyciągać wnioski, gdyż wartościowanie w nauce inspirująco wpływa na poszukiwanie prawdy. I. Sagan (2000) również

optowała za uwzględnianiem sądów wartościujących, a nie tylko „technokratycznego” podejścia do badań naukowych. Podbudowała swe stwierdzenia wynikami pracy A.K. Sen (1997) na temat krytyki analizy racjonalnego wyboru (*rational choice theory*), za którą autor otrzymał Nagrodę Nobla w dziedzinie ekonomii w 1997 r. (za: Sagan 2000). Dlatego wartościowanie, odwołujące się do indywidualnego doświadczenia człowieka, jest szczególnie ważne w geografii społeczno-ekonomicznej.

Słownik pojęć z geografii społeczno-ekonomicznej tak definiuje wartościowanie środowiska człowieka z punktu widzenia zaspokojenia jego potrzeb: „Człowiek zaspokaja swoje potrzeby przez użytkowanie zasobów środowiska (wyżywienie, zdrowie, mieszkanie itd.). Ocena środowiska wiąże się z wyborem miejsc w przestrzeni, w których następuje optymalne zaspokojenie potrzeb danej jednostki (mapa preferencji). Wartościowanie środowiska może także dotyczyć stosunku emocjonalnego człowieka względem środowiska (satysfakcja, obojętność, poczucie bezpieczeństwa lub zagrożenia, niezadowolenie). Wartościowanie środowiska wiąże się z indywidualnymi dążeniami, aspiracjami i preferencjami jednostek, wynikającymi z wyznawanego systemu wartości. Zatem wartości są przedmiotem badania geografii społecznej, gdyż pozostają w związku przyczynowo-skutkowym z zachowaniem się ludzi w przestrzeni. Badając wartości, jakie człowiek akceptuje, poznajemy jego widzenie świata, skalę ważności tego, co się w tym świecie dzieje oraz ukierunkowanie aktywności człowieka (Runge, Runge 2008).

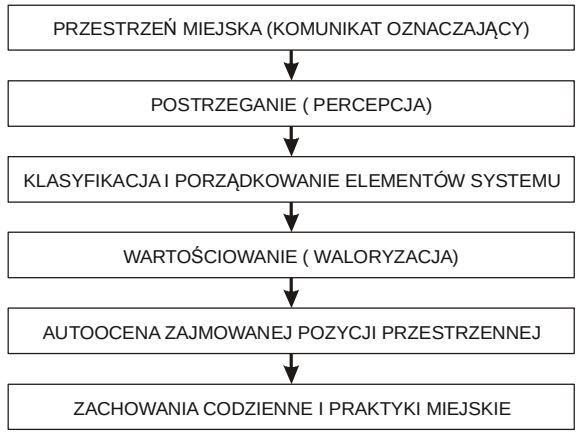
Kwestie wartościowania przestrzeni były już poruszane przez F. Znanieckiego. Jego poglądy do dzisiaj nie straciły na aktualności. Według socjologa, jednostki, grupy społeczne lub zbiorowości dążą do posiadania własnej przestrzeni (mieszkania, domu, miasta), która ma dla nich wartość, i z którą się identyfikują. Wątek ten pojawił się później w pracach A. Wallisa (1990). Określił on „przestrzeń społeczną”, jako obszar przynależny danej zbiorowości wraz z przypisywanymi mu przez nią wartościami, dzięki czemu obszar ten staje się sferą użytkowaną i kształtowaną przez zbiorowość, z którą wiąże ona system wiedzy, wyobrażeń, wartości i reguł zachowania, i z którym się najpełniej identyfikuje. Oznacza to również, że dla różnych grup społecznych ta sama przestrzeń może zawierać różne wartości. Wartości te mają wpływ na zachowania ludzi i użytkowanie przestrzeni. Według A. Wallisa, wartościowanie przestrzeni jest skomplikowanym procesem, uzależnionym nie tylko od istnienia w otoczeniu człowieka odpowiednio cenionych walorów, ale także od statusu społecznego jednostki i odczuwanych przez nią potrzeb. Przestrzeń społeczna obiektywizuje się w formie postaw, jakie mają wobec niej ludzie (Wallis 1990). Na temat jej postrzegania, klasyfikowania i wartościowania przez mieszkańców

wypowiadał się także M.S. Szczepański (1991). Jego zdaniem, ludzie zwracają uwagę nie do końca świadomie, na pięć podstawowych ładów przestrzeni w ich otoczeniu. Są to wartości urbanistyczno-architektoniczne, funkcjonalne, estetyczne, społeczne i ekologiczne. Oceny osób, badanych przez M.S. Szczepańskiego, wykazywały znaczne zróżnicowanie w zależności od ich wykształcenia.

A. Majer (2010) przedstawił model waloryzacji przestrzeni miejskiej, wzorując się na M.S. Szczepańskim i S. Nurku (1997) (rys. 9). Wyszedł w nim od przestrzeni miejskiej, która jest zbiorem wielu informacji, nieustannie odbieranych przez mieszkańców, a poszczególne fragmenty miasta są rozpoznawane i odpowiednio klasyfikowane. Pierwszym etapem procesu waloryzacji (wartościowania – Majer 2010, s. 59) jest percepcja[6] (postrzeganie) otaczającej przestrzeni. Następnie jednostka przyjmuje komunikaty z otoczenia, dokonując ich klasyfikacji: od dobrych do złych, od ładnych do brzydkich, od wygodnych do niewygodnych itd. Kolejnym etapem jest określanie własnego miejsca w przestrzeni miejskiej w odniesieniu do pozycji innych jednostek. Proces ten prowadzi do podjęcia działań mających na celu zmianę lub zachowanie aktualnego miejsca zamieszkania, czy otoczenia społecznego.

Wartościowanie przestrzeni to dokonywanie ocen wartościujących. Ocenianie, według J. Kostrowickiego (1992), stanowi subiektywną relację między podmiotem oceniającym a przedmiotem ocenianym. Jest to proces polegający na przyznawaniu wartości przedmiotowi przez podmioty, z zastosowaniem określonego wzorca ocennego (zwanego systemem wartościowania), związanego z określonym kryterium oceny. J. Słodczyk (2003) zwrócił uwagę, że poprzez wartościowanie przestrzeni miejskiej przez różne grupy społeczne lub jednostki można tak aranżować przestrzeń miasta, aby poprawić warunki życiowe mieszkańców, przybliżając ich w ten sposób do celu, jakim jest osiągnięcie najwyższej wartości – szczęścia.

[6] Psycholog P.G. Zimbardo (2006) definiuje percepcję jako rejestrację świata zewnętrznego i wyznacza jej trzy etapy: odbiór, wewnętrzną interpretację, czyli rozumienie oraz identyfikację, czyli rozpoznawanie i przypisywanie znaczenia spostrzeżeniom, dzięki którym człowiek wykracza poza fizyczny aspekt wrażeń i tworzy twórczą i osobistą wizję otaczającego świata. M. Bartnicka (1989) określa percepcję jako złożony proces poznawczy, polegający na świadomej strukturyzacji przez człowieka jego fizycznego i społecznego środowiska, a powstały w efekcie obraz świata jest swoistą strukturą poznawczo-wartościującą zwaną wyobrażeniem.



Rys. 9. Model procesu waloryzacji przestrzeni według A. Majera (2011) na podstawie M.S. Szczepański, S. Nurek (1997), *Miasto i świat społeczny jego mieszkańców w perspektywie socjologicznej*, „IX Konwersatorium Wiedzy o Mieście", Wydawnictwo UŁ, Łódź

J.D. Porteous (1996) na podstawie obszernego przeglądu literatury zachodniej przedstawił typologię podejść do problemu wartości w ocenach krajobrazowych. Uznał, że stosowane podejścia można określić jako humanistyczne, eksperymentalne, planistyczne i zaangażowane społecznie. Nie są one antagonistyczne, ale wzajemnie się uzupełniają w rozwiązywaniu problemów praktycznych.

Inną klasyfikację sposobu określania wartości w zależności od przyjętych zasad ocen przedstawili T. Bajerowski, A. Sanetra i A. Szczepańska (2000). Podzielili stosowane podejścia na dwie grupy ocen:

– bezwzględne (absolutne), umożliwiające określenie wartości przez ustalenie cech jakościowych, charakterystycznych dla danej rzeczy lub zjawiska. Najczęściej cechy określane są za pomocą powszechnie stosowanych jednostek miar (metry, pieniądz);

– względne (porównawcze), pozwalające na określenie danej wartości przez porównanie z wartością przyjętą jako jednostka odniesienia, czyli wzorzec.

Wartościowanie przestrzeni wiąże się z indywidualnymi aspiracjami i preferencjami jednostek, wynikającymi z wyznawanego systemu wartości. Zatem wartości są przedmiotem badań geografii społecznej, gdyż pozostają w związku przyczynowo-skutkowym z zachowaniem ludzi w przestrzeni. Badając wartości, które człowiek akceptuje, poznajemy jego widzenie świata, skalę ważności tego, co się w tym świecie dzieje oraz ukierunkowanie aktywności człowieka. W badaniach wartościowania przestrzeni ważne jest nie tylko uzyskanie

odpowiedzi, jak badani mieszkańcy miast oceniają przestrzeń mieszkaniową, lecz także wykrycie siły wpływu zmiennych determinujących ten proces.

3.3. DEFINICJA PRZESTRZENI MIESZKANIOWEJ

W celu przedstawienia własnej operacyjnej definicji przestrzeni mieszkaniowej i ułatwienia zrozumienia jej pojmowania w niniejszej pracy, przedstawiono w punktach wstępne założenia będące podstawą jej sformułowania:

1. W opracowaniu zakłada się hierarchizację pojęć od najbardziej obszernych do szczegółowych: środowisko – przestrzeń – miejsce.

2. Definiując przestrzeń mieszkaniową, można zastosować następujące ujęcia:

– realne (formalne) – część przestrzeni trwale zagospodarowana na cele mieszkaniowe, w której mieszka człowiek;

– funkcjonalne – część przestrzeni pełniąca realnie lub potencjalnie funkcje mieszkaniowe;

– percepcyjne – przestrzeń postrzegana indywidualnie przez człowieka, jako miejsce zamieszkania (podobnie jak w ujęciach przestrzeni turystycznej zaproponowanych przez Liszewskiego 1995, 2004).

3. W podejściu do badania przestrzeni mieszkaniowej można uwzględniać następujące jej podziały w zależności od przyjętych kryteriów:

– pod względem dostępności można ją podzielić na: prywatną – z ograniczonym dostępem kontrolowanym przez mieszkańców (mieszkanie, dom), półprywatną – z ograniczonym dostępem (klatki schodowe) i publiczną – ogólnie dostępną;

– wewnętrzna (związana z domem) i zewnętrzna (związana z otoczeniem domu lub mieszkania). W wewnętrznej przestrzeni mieszkaniowej zawiera się przestrzeń prywatna i półprywatna. Przestrzeń zewnętrzna zawiera publiczną przestrzeń mieszkaniową;

– obiektywna i subiektywna. Obiektywna przestrzeń mieszkaniowa jest zbiorem zagospodarowanych obszarów przeznaczonych pod funkcję mieszkaniową. Subiektywna – indywidualną przestrzenią mieszkaniową człowieka.

– w ujęciu percepcyjnym można ją klasyfikować jako potencjalną (wyobrażeniową) i duchową (symboliczną). Przestrzeń mieszkaniowa potencjalna to teoretycznie możliwa do zamieszkania przestrzeń, będąca zbiorem wyobrażeń na temat obszarów potencjalnie możliwych do zamieszkania (często bez większej wiedzy o nich). Przestrzeń mieszkaniowa duchowa jest wytworem doświadczeń, myśli i uczuć umysłu oraz systemu wartości preferowanych przez człowieka.

4. W procesie wyboru miejsca zamieszkania między wymienionymi rodzajami przestrzeni mieszkaniowej zachodzą relacje. Wyobrażenia o potencjalnej przestrzeni mieszkaniowej podlegają w procesie decyzyjnym filtracji, związanej z wyborem miejsca zamieszkania. Mamy zatem do czynienia z:

– filtrem poznania, tzn. jakie znamy miejsca zamieszkania w znanej nam przestrzeni mieszkaniowej;

– filtrem możliwości finansowych, tzn. umożliwiających pozyskanie danego miejsca zamieszkania;

– filtrem własnej aktywności w realizacji potrzeb.

W rezultacie tego procesu dochodzimy do realnej, aktualnie zajmowanej przestrzeni mieszkaniowej.

Dla potrzeb niniejszego opracowania, ze względu na założenia badawcze i postawione cele, przyjęto roboczą definicję przestrzeni mieszkaniowej, rozumianej jako **część przestrzeni (geograficznej) pełniąca realnie lub potencjalnie funkcje mieszkaniowe, zagospodarowana na cele mieszkaniowe, postrzegana i wartościowana przez ludność, jako miejsce zamieszkania.**

5. Zdefiniowana przestrzeń mieszkaniowa ma następujące atrybuty:

– jest wytwarzana przez człowieka i służy zaspokojeniu jego potrzeb;

– stanowi element warunkujący prawidłowy rozwój człowieka;

– jest złożona fizycznie z różnych form zabudowy i zagospodarowania;

– zawłaszcza nowe obszary;

– jest ograniczona warunkami środowiska geograficznego;

– dynamicznie zmienia swój charakter w czasie, podlegając cyklom rozwojowym (ze względu na ograniczenia i dla aktualnych potrzeb badawczych często pomija się element czasu w badaniu przestrzeni);

– powstaje w sposób ewolucyjny[7];

– ma charakter lokalny;

– podlega prawom ekonomicznym;

– posiada swoją wartość;

– podlega specyficznym przepisom prawnym;

– jest obiektem zainteresowania wielu instytucji, typu banki, deweloperzy, biura projektowe, urzędy oraz prywatnych osób.

Tak rozumiana przestrzeń mieszkaniowa jest powiązana z wieloma innymi czynnikami, z którymi wchodzi we wzajemne relacje.

---

[7] Przekształcenie terenów poprzemysłowych w przestrzeń mieszkaniową, np. lofty lub rewolucyjny, np. osiedla mieszkaniowe w Parku Krajobrazowym Wzniesień Łódzkich, np. Dobra-Nowiny.

4. PRZESTRZEŃ MIESZKANIOWA JAKO PRZEDMIOT BADAŃ

4.1. PODEJŚCIA BADAWCZE W BADANIU POSTRZEGANIA I WARTOŚCIOWANIA PRZESTRZENI

Przestrzeń jest pojęciem odgrywającym szczególną rolę w naukach geograficznych. Dotyczy to również geografii człowieka, której w XIX w. nadano status „nauki przestrzennej", skupionej na przestrzeni, jako podstawowej zmiennej wpływającej na organizację społeczeństw oraz zachowania i działania jednostek. Nowe – społeczne i humanistyczne – podejścia w geografii uwydatniły konieczność odejścia od badania tylko przestrzeni fizycznej w kierunku kategorii przestrzeni społecznej i kulturowej, w których rozpoznać można nie tylko struktury funkcjonalne czy gospodarcze, ale także wartości pozwalające odczytać i odnaleźć sens ludzkiej egzystencji zarówno w wymiarze jednostkowym, jak i zbiorowym.

Społeczne i humanistyczne podejścia stawiają w centrum człowieka, jako kreatora wartości, norm i wzorów społeczno-kulturowych, a kształtowaną przez niego przestrzeń, jako wytwór wzajemnych relacji zachodzących między człowiekiem a jego środowiskiem. Jakościowe ujęcie przestrzeni zwraca uwagę na jej związek z wartościami. Przestrzeń to także rama zjawisk społecznych i kulturowych. Społeczna kategoria przestrzeni należy do świata kultury, a więc także jest elementem systemu wartości.

Prekursorem badań nad postrzeganiem i wartościowaniem przestrzeni był F. Znaniecki, który już w 1931 r. twierdził, że rzeczy od wartości różnią znaczenia. Każdy element kultury jest obdarzony znaczeniem odnoszącym się do całości kultury i trwa dzięki doświadczaniu go przez ogół jej uczestników. Na znaczeniu elementów kultury jest nadbudowana ich ważność aksjologiczna. W eseju *Socjologiczne podstawy ekologii ludzkiej* F. Znaniecki (1938) zawarł myśl, że przestrzeń należy badać ze względu na doświadczanie jej przez ludzi. Zaproponował nawet zastąpienie terminu „przestrzeń" pojęciem „wartość przestrzenna". Swoje postulaty uzasadniał tym, że każda grupa dąży do

posiadania własnej przestrzeni społecznej, odzwierciedlającej jej system wartości, preferencje, aspiracje, przy czym ta sama przestrzeń fizyczna może mieć odmienne walory dla różnych grup. Przestrzeń taka jest uwarunkowana kulturowo, co przesądza o jej subiektywności doświadczania i wartościowania. Jak twierdził F. Znaniecki, może być ona również pochodną, komponentem lub emanacją obiektywnej rzeczywistości.

Ten nurt badawczy kontynuował w latach powojennych inny polski socjolog, A. Wallis (1964, 1965, 1967, 1971, 1977, 1983, 1990), który pisał m.in. o procesach zachodzących między człowiekiem a przestrzenią, o preferencjach mieszkaniowych oraz o przestrzeni jako wartości. Wartościowanie przestrzeni otaczającej człowieka było dla niego skomplikowanym procesem, uzależnionym od występowania w otoczeniu odpowiednio cenionych walorów, zależnym również od społecznego statusu osób, aktualnie pełnionych ról społecznych oraz dostrzeganych potrzeb. A. Wallis wprowadził także kategorię „obszaru kulturowego" rozumianego, jako określona przestrzeń, która jest przedmiotem intensywnej i długotrwałej interakcji między zawartym w niej zbiorem wartości materialnych, estetycznych i symbolicznych a konkretną zbiorowością społeczną.

Istotny wkład w zakresie badań nad postrzeganiem i wartościowaniem przestrzeni w świadomości jej użytkowników – zarówno w postaci prac teoretycznych, jak i empirycznych – wniósł B. Jałowiecki (1980, 1982, 1984, 1988, 1996, 2000). Szczególnie dużą wartość przedstawiają książki o charakterze syntetycznym, takie jak: *Społeczne wytwarzanie przestrzeni* (Jałowiecki 1988), *Przemiany miasta. Wokół socjologii Aleksandra Wallisa* (Jałowiecki, Majer, Szczepański 2005) oraz *Miasto i przestrzeń w perspektywie socjologicznej* (Jałowiecki, Szczepański 2006). B. Jałowiecki spopularyzował koncepcję „społecznego wytwarzania przestrzeni", wskazując, że ludzie wytwarzają przestrzeń, w której przyszło im funkcjonować i dostosowują ją do swoich potrzeb. Wskazał na cztery grupy czynników warunkujących wytwarzanie przestrzeni, tzn.: czynniki przyrodnicze, możliwości technologiczne, stosunki panowania i podległości (ekonomiczne – stosunki produkcji i własności, polityczne – władza i system sprawowania władzy, ideologiczne – ideologia klas dominujących w społeczeństwie) oraz system wartości i kategorie kultury składające się na aktualny model świata. Centralne miejsce w tej koncepcji zajmują ludzie, jako podmioty wytwarzania przestrzeni, w tym należy rozumieć także przestrzeni mieszkaniowej. B. Jałowiecki wyróżnił pięć podstawowych form przestrzennych, wytwarzanych przez społeczności w danym miejscu. Są to: przestrzeń produkcji, konsumpcji (zawierająca przestrzeń mieszkaniową), władzy, symboliki oraz wymiany (Jałowiecki 1988).

Na uwagę zasługuje praca M.S. Szczepańskiego i D. Szczepańskiej (1990) na temat identyfikacji rytmów i cyklów życia mieszkańców w powiązaniu z zagospodarowaniem przestrzennym. Została napisana przez socjologów, ale dotyczy zagospodarowania przestrzennego fragmentu przestrzeni miejskiej, którym jest przestrzeń osiedla mieszkaniowego. Autorzy analizują w niej takie elementy przestrzenne, jak: sklepy, punkty usługowe, przestrzeń rekreacyjną, parkingi, zieleń przydomową itp. Podstawowym terminem stosowanym w tej rozprawie socjologicznej jest „przestrzeń mieszkalna". Może to również świadczyć o stopniowo postępującym ładzie terminologicznym w interdyscyplinarnych badaniach sfery mieszkaniowej. W przypadku socjologii na zakorzenienie terminu przestrzeni mieszkaniowej największy wpływ miały prace P.L. Bergera i T. Luckmana (1983) oraz B. Jałowieckiego (1988).

Przestrzeń mieszkaniowa jest częścią przestrzeni społeczno-ekonomicznej, co znajduje wyraz w pracach B. Jałowieckiego (1968, 1980, 1988, 1996, 2000), E. Jones (1975), P.L. Bergera, T. Luckmana (1983), J. Turowskiego (1983), J. Eyles (1985), L.H. Klaassena (1988), A. Lisowskiego (1990), S. Liszewskiego (1997), F. Znanieckiego (1938), G. Węcławowicza (2003) i wielu innych.

W badaniach mikroskalowych z zakresu geografii społecznej – czego przykładem jest niniejsza praca, przywiązuje się wagę do poznawania i wartościowania przestrzeni miejskiej[1], w której żyje człowiek. Główne nurty metodologiczno-teoretyczne w tego typu badaniach to nurt humanistyczny i behawioralny (Tuan 1976; Gold 1980; Lisowski 1990; Walmsley, Lewis 1997).

Podejście humanistyczne badaczy, opierające się na wniknięciu w myśli i odczucia podmiotu poznającego, charakteryzuje się próbą dotarcia do świadomości człowieka poprzez analizę indywidualnych przeżyć i wrażeń w kategoriach emocjonalnych typu: brzydkie – ładne, przyciągające – odpychające, swojskie – obce (Lisowski 1989). Nurt ten nie koncentruje się na poznawaniu środowiska, lecz jego wartościowaniu przez pryzmat wartości społeczno-kulturowych i emocjonalnych ludzi. Przedstawicielami tego nurtu badań są: D. Lowenthal (1961), Y.-F. Tuan (1971), J. Ledrut (1973), J.N. Entrikin, S.D. Brum (1989), H. Libura (1990), G. Prawelska-Skrzypek (1990), B. Jałowiecki, H. Libura (1992), M. Lewicka (2004) oraz M. Madurowicz (2007, 2010).

Nurt behawioralny jest podejściem badawczym zakładającym, że do zrozumienia rozkładu przestrzennego zjawisk antropogenicznych na powierzchni Ziemi bardziej potrzebna jest wiedza na temat decyzji i zachowań ludzkich,

[1] Przestrzeń miejska to podprzestrzeń przestrzeni geograficznej, odznaczająca się specyficzną organizacją i krajobrazem, na której dominuje pozarolnicza działalność człowieka, a obszar ten ma formalnie określony status prawny (Liszewski 1997).

mających wpływ na te zjawiska, niż wiedza na temat rozmieszczenia samych zjawisk (Golledge 1976). Zrozumienie indywidualnych zachowań wymaga zatem poznania tego, jak ludzie wyobrażają sobie i oceniają otaczające środowisko.

Przełomowymi publikacjami dla tego nurtu były opracowania o postrzeganiu zagrożeń ekologicznych przez ludzi (White 1960; Kates 1962) oraz praca architekta K. Lyncha (1960) dotycząca analizy wyobrażeń układu przestrzennego Bostonu, Los Angeles i Jersey City. Analizy wymienionych autorów przyczyniły się do powstawania wielu prac geograficznych na temat subiektywnych wyobrażeń o środowisku (Gold 1980, 1982) z pogranicza geografii, socjologii i psychologii.

Badania behawioralne cechuje: wielodyscyplinarność, większe zainteresowanie jednostką ludzką oraz wprowadzenie rzeczywistości subiektywnej, pośredniczącej w zrozumieniu relacji człowiek – środowisko. Niniejsza praca jest właśnie przykładem opracowania z zakresu nurtu behawioralnego.

Autorka ma świadomość, że zastosowanie w pracy podejścia behawioralnego nie jest pozbawione wad. T. Bunting i L. Guelke (1979) zarzucali mu brak jasno określonych podstaw teoretycznych, zamęt terminologiczny oraz niedostatek badań relacji subiektywnej rzeczywistości i zachowań przestrzennych człowieka. W zakresie metod badawczych autorzy zwracali uwagę na niereprezentatywność badanych grup ze względu na małą liczebność, jak i skład społeczny, a także stosowanie obiektywnych terminów do wydobywania subiektywnych wyobrażeń i postaw badanych. Jak twierdzą R.M. Downs (1981) i R.G. Golledge (1981), słabości te są typowe dla wielu badań empirycznych, a nie tylko nurtu behawioralnego. Ich zdaniem, brak rozwiązania problemów teoretycznych i terminologicznych wynika z interdyscyplinarnego charakteru badań.

Mimo swoich słabości, podejście behawioralne daje geografii przywrócenie podmiotowej roli człowieka, głębsze spojrzenie na relacje człowiek – środowisko, rozszerzenie zakresu geografii poprzez korzystanie z podstaw teoretycznych i metodycznych innych dyscyplin naukowych (Gold 1982; Libura, Jałowiecki 1992). Dzięki niemu możliwe jest badanie istotnych problemów społecznych z uwzględnieniem elementu przestrzeni, co ma szczególne znaczenie w dostarczaniu informacji dla praktycznego zastosowania w planowaniu przestrzennym.

Prace na temat wyobrażeń ujawnionych poprzez preferencje badanej grupy respondentów zapoczątkował P. Gould (1966). W publikacji na temat preferencji mieszkalnych w 49 stanach USA wprowadził termin *mental map* na określenie kartograficznego przedstawienia preferencji, będących odbiciem wyobrażeń

o środowisku. Przestrzenny układ preferencji wyjaśniał przestrzennym rozkładem stopnia znajomości poszczególnych obszarów, który jest, według niego, pochodną kontaktów osobistych ludzi powiązanych z ich rozmieszczeniem w przestrzeni.

W literaturze przedmiotu zwrócono też uwagę na duże znaczenie, jakie w formułowaniu wyobrażeń o różnych obszarach odgrywają w społeczeństwach stereotypy przestrzenne, będące „ogólnym i schematycznym wyobrażeniem o typach regionów, miast i dzielnic, upraszczające myślenie o złożoności otaczającej człowieka przestrzeni" (Domański, Libura 1986, Szkurłat 2004). Autorzy podkreślali rolę miejsca dla człowieka, jego formę przestrzenną oraz wyobrażenie człowieka o tym miejscu (Canter 1977; Eyles 1985; Domański 1989; Sagan 1995; Kaczmarek 2001; Mordwa 2003).

D.C.D. Pocock i R. Hudson (1978) sprecyzowali, czym jest wyobrażenie o środowisku. Według nich są to „wyuczone i stałe twory umysłu podsumowujące wiedzę człowieka na temat środowiska, jego oceny i preferencji" (Pocock, Hudson 1978). Twierdzili, że fizyczna postać środowiska może mieć większe znaczenie dla zrozumienia zachowań ludzkich poprzez swój aspekt wartościujący wyobrażenie środowiska. W tej reakcji wartościującej wyróżnili dwa składniki: oceniający – związany z wyrażeniem opinii i emocjonalny – związany z ujawnieniem preferencji.

Prezentowana praca nawiązuje zarówno do idei humanizmu, jak również behawioryzmu i przedstawia ujęcie interdyscyplinarne zagadnienia wartościowania przestrzeni mieszkaniowej dla potrzeb planowania zagospodarowania przestrzennego.

4.2. PRZEGLĄD PRAC POŚWIĘCONYCH WARTOŚCIOWANIU PRZESTRZENI MIEJSKIEJ

W wartościowaniu przestrzeni miejskiej, w tym i przestrzeni o funkcji mieszkaniowej prezentowane są różne ujęcia wynikające z przyjętych podejść i celów badawczych. Przestrzeń miejska może być wartościowana pod względem ekologicznym, technicznym, ekonomicznym, architektonicznym, turystycznym, a także prawnym (Cieślak, Fogel 2010).

Wartościowania w tych podejściach generalnie oparte są na ocenach eksperckich, niekiedy z uwzględnieniem opinii celowo wybranych grup ludności.

Zaprezentowane w pracy podejście badawcze do wartościowania przestrzeni mieszkaniowej odnosi się do społecznego wartościowania dokonywanego przez mieszkańców miast. Uznano, że zebranie wiedzy na temat postrzegania i wartościowania cech przestrzeni zamieszkiwanej przez mieszkańców miast pozwoli pokazać oczekiwania społeczne związane z przestrzenią, która w znaczący sposób wpływa na odczucie jakości życia w miejscu zamieszkania.

W przeglądzie badań skupiono się na usystematyzowaniu ich pod kątem determinant społecznego wartościowania przestrzeni, badanych elementów zagospodarowania przestrzeni mieszkaniowej, zakresu przestrzennego badań. Ma to związek z przyjętą koncepcją wartościowania cech przestrzeni mieszkaniowej istotnych aktualnie dla mieszkańców oraz uwzględnienia czynnika obiektywnie zróżnicowanej przestrzeni mieszkaniowej w skali całych miast, jako determinanty wartościowania przestrzeni mieszkaniowej.

Kwestie dotyczące wyobrażeń środowiska, percepcji przestrzeni[2] ze wskazaniem czynników determinujących jej wartościowania w badaniach geograficznych omówił w 2003 r. J. Słodczyk. Przytaczając wyniki prac P. Goulda (1974, 1975), wskazał na znaczenie czynników demograficznych i społecznych w kształtowaniu wyobrażeń i preferencji przestrzennych, a także wpływu lokalizacji miejsca zamieszkania na wartościujące wyobrażenia danej przestrzeni (w warunkach łódzkich zweryfikowane przez S. Liszewskiego 1997) oraz informacji pochodzących z codziennych przemieszczeń ludności (badania „dziennej ścieżki życia" J. Kaczmarka 1996), negatywnych elementów w miejscu zamieszkania powodujących „wypychanie" ludności z danego miejsca, jak również rynkowej wartości nieruchomości, mającej istotny wpływ na postrzeganie i przemieszczenia ludności w przestrzeni miast.

W behawioralnym nurcie badań przyczyn przemieszczeń ludności interesującą koncepcję przedstawił J. Wolpert (1964). Jego zdaniem, zmiany miejsc zamieszkania warunkują trzy główne czynniki: użyteczność miejsca, przestrzeń działania i cykl życiowy jednostek. Użyteczność miejsca, według J. Wolperta, jest sumą korzyści, możliwych do uzyskania w danym miejscu. Przy czym każdy człowiek posiada swój własny próg użyteczności lub poziomu aspiracji, który kształtuje przestrzeń ludzkiego działania, zwiększa zasób informacji oraz zmienia potrzeby i aspiracje.

---

[2] W badaniach geograficznych pod pojęciem percepcji przestrzeni rozumiemy to, co spostrzegamy za pomocą bodźców oddziałujących na zmysły i wiedzy czerpanej z innych źródeł, a związanej z doświadczeniami człowieka. W tym przypadku termin „percepcja" obejmuje zarówno percepcję, jak i poznanie (Słodczyk 2003).

F.E. Horton i D.R. Reynolds (1971) stwierdzili, że preferencje migracyjne uwarunkowane są takimi cechami jednostek, jak: rasa, płeć, wykształcenie, dochód, pozycja społeczna. Cechy te różnicują możliwości zdobywania, przyswajania i oceniania obiektywnej oraz wyobrażeniowej struktury przestrzennej. Ponieważ ludzie indywidualnie postrzegają rzeczywistość ze względu na subiektywny system wartościowania danych o środowisku, zatem tworzą własne kryteria użyteczności miejsc (Lloyd 1976).

Badania E.K. Scheuch (1973) prowadzone w Niemczech nad życzeniami mieszkaniowymi wykazały, że są one bardzo zmienne w czasie, zróżnicowane w zależności od wieku, przynależności klasowej i etnicznej. Zmieniają się także w zależności od sytuacji życiowej i rodzinnej. Często są nierealne w stosunku do rzeczywistości i możliwości realizacji.

Socjologowie zajęli się określeniem zespołu zmiennych wyznaczających postawy i oczekiwania względem środowiska mieszkaniowego. N. Schmidt--Relenberg (1968), F. Grunfeld (1970), A. Kaufman i J. Schutz (1972) konstruowali modele zależności między elementami środowiska mieszkaniowego, cechami strukturalnymi ludności i postawami wobec mieszkania. Zaletą tych modeli jest próba całościowego ujęcia środowiska mieszkalnego. Jednocześnie F. Grunfeld twierdził, że sytuacja mieszkaniowa powinna być rozpatrywana w trzech aspektach odnoszących się do:

1. przestrzenno-morfologicznego charakteru architektonicznego mieszkania, typu zabudowy, otoczenia domu (ogrodu, parkingu, zieleni, komunikacji).
2. sposobów życia mieszkańców oraz struktur społecznych mieszkańców.
3. kontekstowego określenia lokalizacji mieszkania względem innych mieszkań, komunikacji miejskiej, usług, miejsc pracy.

W tej klasyfikacji brakuje jednolitej podstawy podziału, tzn. wprowadzenia aspektu kompleksowego. Mimo to, podział środowiska mieszkaniowego na część przestrzenną i społeczną umożliwia sklasyfikowanie elementów składowych tego środowiska. Tym bardziej, że wśród socjologów, urbanistów i planistów występuje spór o rolę czynników kształtujących bezpośrednio ludzkie zachowania. Według urbanistów, głównym czynnikiem sprawczym jest charakter fizyczno-materialnego środowiska przestrzennego. Socjologowie zaprzeczali temu i utrzymywali, że to kultura oraz społeczne struktury ludności odgrywają decydującą rolę. Niemiecki socjolog H.P. Bahrdt (1974) łagodził ten spór, utrzymując, że środowisko mieszkalne jest zarówno przestrzenne, jak i społeczne. Każde bowiem środowisko składa się z elementów przestrzennych, które mają swoje znaczenie społeczne i społecznych elementów, które są przestrzennie strukturalizowane, a rozdzielenie tych dwu płaszczyzn jest możliwe jedynie ze względów analitycznych (Bahrdt 1974).

H.J. Gans (1962) twierdził, że w odniesieniu do środowiska mieszkalnego uwarunkowania postaw i odczuć mieszkańców tkwią nie w fizycznych jego treściach, ale w społeczno-ekonomicznym systemie. Według niego, te treści fizyczno-przestrzenne uzyskują odpowiednie znaczenie przypisywane im przez ludzi. H.J. Gans wskazywał, że dla zrozumienia postaw i zachowań ludności mniejsze znaczenie ma to, gdzie ona mieszka, natomiast istotne jest określenie społeczno-ekonomicznego położenia (miejsca w cyklu życiowym, dochodów, wykształcenia, zawodu, wieku). Cechy te nie wyjaśniają wprost przyczyn zachowań, ale są tropami kulturalnie zdefiniowanych ról, wyborów, dążności i możliwości ich osiągnięcia.

Interesujące spostrzeżenia na temat preferencji poczynił niemiecki socjolog M. Gronemeyer (1977). Twierdził on, że potrzeby odczuwane przez ludzi są zdeformowane poznawczo, motywacyjnie i społecznie. Człowiek bowiem odczuwa i formułuje takie potrzeby, jakie dostrzega w sferze dostępnych mu porównań oraz własnych doświadczeń, przy czym tkwiąc w systemie społeczno-gospodarczym, formułuje tylko określone potrzeby mające sankcjonować ten system. Zwrócił również uwagę na to, że mimo wyrażenia zadowolenia z mieszkania, wielu jego respondentów było niezadowolonych z braku sklepów, urządzeń socjalnych i dojazdów. Występują zatem dwa rodzaje ocen: mieszkania i przestrzeni wokół mieszkania. Potwierdza to wcześniej omówione podziały przestrzeni mieszkaniowej na – prywatną i publiczną.

Bliskie badaniom psychologicznym jest ujęcie relacji człowiek–środowisko w koncepcji percepcji przestrzeni miejskiej, wprowadzone do badań poprzez rozprawę K. Lyncha *Image of the City* (1960). Wywarło ono głęboki wpływ na te dyscypliny, które podejmują problem interakcji człowiek–środowisko, a więc architekturę i urbanistykę, geografię, socjologię czy psychologię środowiskową. Wszystkie dziedziny łączy zainteresowanie subiektywną rzeczywistością pojedynczych ludzi. Są również dowodem poszukiwania różnych dróg dla zrozumienia i wyjaśnienia sposobu, w jaki człowiek postrzega otaczającą go przestrzeń. K. Lynch, jako pierwszy, wykazał wpływ sposobu zagospodarowania miasta na procesy percepcji oraz na jakość środowiska, akcentując istotność czytelności struktury przestrzeni. Według niego, postrzeganie, przeżywanie, nadawanie znaczeń określonym elementom przestrzeni jest najczęściej odmienne od tego, co subiektywnie zakłada czy przypuszcza planista, bądź architekt. Z kolei T. Siewerts uważał, że percepcja miasta jest uzależniona od rodzaju zainteresowań jednostki uwarunkowanych jej wiekiem, doświadczeniem, wykształceniem, zawodem i potrzebami.

Pogląd ten podzielał również B. Domański (1987, 1989), jednocześnie wskazując, że w danej grupie część wyobrażeń może być jednakowa, a część

odmienna. Jak dotychczas, jego zdaniem, brakuje odpowiedzi na pytanie, w jaki sposób ludzie postrzegają otaczającą ich przestrzeń, jak ją różnicują i jaką wartość przypisują poszczególnym elementom tej przestrzeni.

G. Węcławowicz (2003) w *Geografii społecznej miast*, omawiając znaczenie przestrzeni w polskich i anglosaskich badaniach geograficznych, konstatował, że zróżnicowanie warunków mieszkaniowych większości miast jest pochodną wymiaru statusu społeczno-ekonomicznego, wymiaru statusu rodzinnego – cyklu życia rodziny oraz wymiaru etnicznego. Zwracał również uwagę na preferowany styl życia, który determinuje różne podejścia do mieszkania i jego lokalizacji przestrzennej, powołując się przy tym na P.L. Knoxa i S. Pincha (2000). Wskazywał jednak, że kwestia wyborów dotyczy klasy średniej, której pozycja ekonomiczna pozwala na wybór stylu życia, natomiast czynnik ten nie odnosi się do innych kategorii społecznych (Węcławowicz 2003).

A. Majer (2010), posiłkując się poglądami M. Gottdienera (1994) i A. Giddensa (2004), wskazywał, że przestrzeń należy traktować w dwojaki sposób: – jako czynnik wpływający na ludzkie działania oraz jako „pojemnik" wszelkiej aktywności ludzkiej. Tak pojmowana przestrzeń jest płaszczyzną zachowań społecznych, ale także oddziałuje na ludzi w wielu wymiarach, podsuwając im sposoby i formy zachowań, w rezultacie czego, jednostki i społeczeństwa nieustannie zmieniają przestrzeń, przystosowując ją do swoich potrzeb. Podobne poglądy głosili D. Massey (1985) oraz B. Domański (1989). Twierdzili oni, że przestrzeń jest wytworem społecznym, ale relacje społeczne są tworzone w przestrzeni. Mamy więc do czynienia z powiązaniem zwrotnym ludzi i przestrzeni.

E. Chądzyńska (2004), odwołując się do prac badawczych M. Bartnickiej (1989), H. Libury (1990), J. Bogdanowskiego (1994), określiła trzy grupy czynników determinujących sposób percepcji i wartościowania przestrzeni. Pierwsza grupa to czynniki indywidualne, tj. wiek, wykształcenie, wykonywany zawód, przynależność do organizacji społecznych, wielkość rodziny, poziom zamożności, poziom wiedzy, obecne miejsce zamieszkania. Druga związana była z czynnikami przestrzennymi – rodzaj i zróżnicowanie elementów przestrzeni, funkcjonalność, dostępność komunikacyjna, przemiany struktury miast oraz trzecia grupa stanowiąca źródło wiedzy o przestrzeni, tj. własne doświadczenia, opinie znajomych, informacje pochodzące ze środków masowego przekazu. Natomiast badania M. Górczyńskiej (2008) wskazywały, że poziom zamożności mieszkańców i forma organizacji zasobów mieszkaniowych nie ma wpływu na wartościowanie miejsca zamieszkania.

Przytoczone tutaj spostrzeżenia wielu badaczy odnoszące się do czynników determinujących postrzeganie i wartościowanie przestrzeni pokazuje, że dzięki

badaniom różnych dyscyplin naukowych i stosowanych podejść badawczych posiadamy wiedzę na temat czynników determinujących społeczne wartościowania przestrzeni, natomiast jak na razie nie wiemy, jaka jest ich hierarchia i siła ważności w społecznych wartościowaniach dokonywanych w obecnej rzeczywistości społeczno-ekonomicznej? Niniejsza praca ma się przyczynić do wyjaśnienia tego problemu na gruncie wartościowania miejskiej przestrzeni mieszkaniowej.

Przekształcenia ustrojowe, zapoczątkowane w latach 80. XX w., przyczyniły się do podjęcia problemów badawczych uwzględniających potrzeby człowieka i warunki życia w nowych warunkach społeczno-gospodarczych (Słodczyk 1982; Liszewski 1988, 1989, 1990, 1991, 1995; Biderman 1991; Węcławowicz 1991, 1999; Grochowski 1992; Jałowiecki 1992). Problematyka postrzegania i wartościowania przestrzeni oraz warunków życia doczekała się szerszego ujęcia w końcu lat 80. Kierowano się potrzebą oparcia gospodarki przestrzenią miejską na aktualnych badaniach, które umożliwiłyby wykrycie zależności i tendencji w postrzeganiu i wartościowaniu przestrzeni miejskiej (Pióro 1982; Gzell 2008). Znajomość tych prawidłowości miała mieć zastosowanie w racjonalnym gospodarowaniu przestrzenią miejską.

Wartościowanie (waloryzacja) przestrzeni miejskiej, uwzględniające opinie mieszkańców, dotyczyło najczęściej jednego lub kilku arbitralnie wybranych przez badacza osiedli mieszkaniowych lub miast. Waloryzacje najczęściej opierano na określeniu przez respondentów dobrych i złych rejonów miast (Turowski 1979; Jałowiecki 1980, 2000; Nurek 1982; Bartnicka 1988; Libura 1990, 1992; Prawelska-Skrzypek 1992; Kaczmarek 1996; Groeger 2004; Jałowiecki, Radwańska 2007; Lackowska, Swianiewicz 2007; Rydz, Szymańska 2007). Próbowano także określić, co jest wartością w przestrzeni zamieszkiwanej dla mieszkańców miast (Siemiński 1992; Chądzyńska 2004; Groeger 2004; Marcińczak 2007; Górczyńska 2008), jakie dostrzegają uciążliwości w swoim miejscu zamieszkania (Jałowiecki 1992), jak postrzegają środowisko miejskie, w tym i przestrzeń mieszkaniową różne grupy społeczne, np.: dzieci w Warszawie badał S. Kowalczyk (1992), młodzież – S. Mordwa (2003), E. Szkurłat (2004), A. Awramiuk (2007), studentów – J. Jakóbczyk-Gryszkiewicz (2007), B. Namyślak (2007), osoby starsze – M. Arczyńska (2010), środowisko władz samorządowych – E. Szafrańska (2003), pracowników sektora kreatywnej wiedzy w Poznaniu – M. Męczyński (2009), deweloperów – M. Pieniążek (2010). Badania najczęściej obejmowały nieliczne grupy respondentów, dotyczyły postrzegania tzw. dobrych i złych rejonów, wyposażenia infrastrukturalnego, obiektów usługowych, a także warunków środowiskowych.

Nowymi bogatymi źródłami informacji na temat postrzegania i wartościowania przestrzeni miast są prace zbiorowe pod redakcją M. Madurowicza pt. *Percepcja współczesnej przestrzeni miejskiej* (2007) oraz *Wartościowanie współczesnej przestrzeni miejskiej* (2010), *Geografia i wartości* pod redakcją G. Janickiego i M. Łańczot (2009), *Kształtowanie przestrzeni mieszkaniowej miast* pod redakcją J. Dzieciuchowicza i L. Groeger (2012) oraz cykl *Konwersatoriów wiedzy o mieście* organizowanych w ośrodku łódzkim, gdzie od wielu lat spotykają się reprezentanci różnych nauk i wymieniają poglądy, co sprzyja czerpaniu wiedzy z różnych nauk w celu zrozumienia i wyjaśnienia procesów zachodzących w przestrzeni miejskiej[3].

Wartościowanie miejskiej przestrzeni mieszkaniowej powiązane jest z nurtem badawczym geografii, zajmującym się zróżnicowaniem przestrzennym warunków życia mieszkańców miast[4]. Dużo uwagi temu zagadnieniu poświęcił S. Liszewski (1988, 1990, 1995, 1997, 2004, 2009) oraz A. Zborowski (2004), definiując zakres pojęciowy warunków życia człowieka oraz mierników służących do wartościowania tych warunków, czyli poziomu i jakości życia[5]. Zakres pojęcia, „jakości życia" jest jednak różnie interpretowany (Regulski 1982; Liszewski 1995; Markowski 1999; Massam 2002). Agencja ds. jakości życia światowej organizacji zdrowia, jakość życia definiuje jako „sposób postrzegania przez jednostki swoich pozycji w życiu w kontekście kultury i systemu wartości, w których egzystują w powiązaniu z własnymi celami, oczekiwaniami, standardami i obawami" (za: Dziurowicz-Kozłowska 2002).

---

[3] Zagadnieniom postrzegania i wartościowania przestrzeni miast, w tym przestrzeni mieszkaniowej dotyczą prace: S. Liszewskiego (1992, 2001), T. Michalskiego (1995), J. Kotusa (1999), A. Zborowskiego (2000), S. Dudek-Mańkowskiej (2007), J. Kaczmarka, E. Szafrańskiej (2007), E. Kaltenberg-Kwiatkowskiej (2007), H. Libury (2007), M. Mularczyka (2007).

[4] W deklaracji przyjętej na konferencji w Vancouver (The Vancouver Declaration on Human Settlements) stwierdzono, że „nic tak, jak warunki w osiedlach ludzkich nie wpływa na jakość życia i poczucie satysfakcji", a badania psychologiczne (Fred 1992) pokazały, że „jakość najbliższego środowiska wydaje się drugim najbardziej ważnym wyznacznikiem jakości życia, zaraz po szczęściu rodzinnym" (za: Schneider-Skalska 2003).

[5] Pod pojęciem warunków życia rozumiany jest (za: Liszewski 2004) ogólny stan zaspokojenia wszelkich potrzeb życia i działalności człowieka (jednym z aspektów warunków życia są warunki mieszkaniowe). Poziom życia to stopień zaspokojenia potrzeb materialnych i duchowych człowieka, określony mierzalnymi i porównywalnymi wartościami przyjętych parametrów, natomiast jakość życia to stopień zadowolenia człowieka z warunków życia, w jakich funkcjonuje.

Propozycje mierników jakości życia są wynikiem kompromisu między dostępnością danych statystycznych a bardzo indywidualnych potrzeb i systemu ocen dokonywanych przez mieszkańców (Dziurowicz-Kozłowska 2002; McMahon 2002; Rusnak 2002; Masik 2004). W koncepcji badawczej dotyczącej badania warunków życia, zaproponowanej przez S. Liszewskiego (1995, 2004), wśród mierników różnicujących poziom życia w odniesieniu do przestrzeni mieszkaniowej znalazły się warunki zamieszkania (rozumiane, jako suma standardu mieszkania, budynku i otoczenia, dostępność do usług komunalnych – infrastruktura, komunikacja, handel), infrastruktura społeczna oraz warunki wypoczynku i rekreacji. Z zaproponowanych przez S. Liszewskiego (2004) mierników poziomu życia, bezpośrednio przestrzeni mieszkaniowej nie dotyczą warunki pracy, choć trudno sobie wyobrazić dobrze funkcjonującą przestrzeń mieszkaniową bez dopływu środków finansowych z dochodów pochodzących z miejsc pracy mieszkańców. Z pięciu kategorii – stan zdrowia mieszkańców, stan zamożności materialnej, poczucie bezpieczeństwa, poczucie wolności osobistej, identyfikacja i satysfakcja z miejsca zamieszkania dotyczą elementów istotnych dla mieszkańców w miejscu zamieszkania, określonych na podstawie badań ankietowych przeprowadzonych dla potrzeb niniejszej pracy. Jak się okazuje, mieszkańcy polskich miast na obecnym poziomie rozwoju i świadomości społecznej w mniejszym stopniu niż mieszkańcy wysoko rozwiniętych państw zachodnich dostrzegają kwestie związane ze stanem zdrowia, oczekując w miastach jedynie ciszy i czystego powietrza, a poczucie wolności osobistej utożsamiają głównie z możliwością korzystania z publicznych i własnych terenów zielonych. Tymczasem w publikacjach zachodnich kwestie stanu zdrowia mieszkańców w miejscu zamieszkania, deklarowane, jako przyczyny zmiany miejsca zamieszkania, dodatkowo rozpatrywane są w aspekcie warunków areosanitarnych, promieniowania elektromagnetycznego, wilgotności i związanej z nią rozwoju pleśni i grzybów itp. (Braubach 2007, 2009), a w zakresie poczucia wolności osobistej zwraca się uwagę na relacje społeczne, dyskryminację, faktyczną możliwość wpływania i decydowania o zagospodarowaniu i przyszłości miejsca zamieszkania (szczególnie rozwinięty w Szwajcarii cykl raportów sporządzanych na zamówienia rządowe – Drilling 2009; Arber, Günther 2012), w Niemczech prace Deutsches Institut für Urbanistik). Polscy badacze nie stronią wprawdzie od tych tematów (Lechowski 2001; Masik 2004; Skrzypski 2004; Magda-Żabińska 2010; Sobczyński, Wojtkiewicz 2012), ale przez ogół mieszkańców miast kwestie te są nadal słabo dostrzegane.

Omówieniem podejść badawczych oraz przeglądem badań dotyczących analizowanych wymiarów jakości życia w literaturze polskiej i zachodniej zajął się A. Zborowski (2004). Zwrócił uwagę, że badania prowadzone na Zachodzie

nie ujawniły związków pomiędzy poziomem i jakością życia, natomiast polskie (Czapiński 2002) wskazują na dużą zgodność między obiektywnymi a subiektywnymi miarami poziomu i jakości życia. Badania prowadzone w Warszawie (Swianiewicz 2001; Lewicka 2004; Śleszyński 2004), Gdańsku (Masik 2004), Kielcach (Kiniorska 2004), Łodzi (Liszewski 1997; Marcińczak 2004) uwidoczniły cechy przestrzeni mieszkaniowej, które w istotnym stopniu determinują indywidualne odczucia respondentów w stosunku do jakości życia. Badania S. Liszewskiego (1997) w Łodzi wykazały znaczne zróżnicowanie mierników poziomu i jakości życia uzależnione od zamieszkiwanego typu zabudowy (kamienice, zabudowa blokowa i willowa). Mieszkańcy, oceniając swoją przestrzeń mieszkaniową, przywiązują dużą uwagę do elementów niezwiązanych bezpośrednio z mieszkaniem, takich jak: zieleń, wyposażenie, układ urbanistyczny (Nurek 1982; Mierzejewska 2001; Słodczyk 2001).

Badania B. Jałowieckiego (1980, 2000) prowadzone w Warszawie pokazały stałość postrzegania dobrych i złych rejonów miasta. Takie same wnioski wysnuto na podstawie badań realizowanych w Łodzi (Kaczmarek 1996; Mordwa 2003; Groeger 2004; Marcińczak 2004).

4.3. PRZEGLĄD BADAŃ DOTYCZĄCYCH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENI MIESZKANIOWEJ

Tematyka badań nad przestrzenią (środowiskiem) mieszkaniową do końca lat 80. XX w. była zdominowana oceną samego mieszkania. Głównie wynikało to z braku swobodnego obrotu mieszkaniami oraz dominującej potrzeby społecznej, jaką stało się pozyskanie mieszkania. W tak ukształtowanej hierarchii potrzeb względem przestrzeni mieszkaniowej kwestie otoczenia i jego zagospodarowania nie uzyskiwały większego zainteresowania. Nic zatem dziwnego, że prace naukowe skupiały się na analizie warunków mieszkaniowych w skali miast i kraju, opartej na generowanych danych statystycznych z Narodowych Spisów Powszechnych przy zastosowaniu różnych ujęć metodycznych[6]. W mikroskali największą uwagę początkowo

[6] Wśród autorów tych opracowań trzeba wymienić takich badaczy, jak: J. Dangel (1970), J. Dzieciuchowicz (1976, 1979, 1980, 2002, 2011), H. Kulesza (1971, 1974, 1974, 1980, 1987, 1995), A. Andrzejewski, H. Kulesza (1972), G. Węcławowicz (1975, 1982, 1986), A. Jagielski (1977, 1978), M. Ciechocińska (1978, 1979, 1981), M. Gor-

zwrócono na zbadanie postaw, potrzeb i preferencji w stosunku do samego mieszkania. Tematykę tę podjęli w swoich pracach tacy autorzy, jak: A. Wallis (1964, 1965), W. Czeczerda (1964, 1967, 1978, 1983), E. Bagiński (1972), B. Zamojska (1980), E. Kaltenberg-Kwiatkowska (1982), A. Bartoszek, A.L. Gruszczyńska, M.S. Szczepański (1997). W. Czeczerda (1967) badała młode małżeństwa, które wywierały najsilniejszą presję na liczbę i wielkość budowanych mieszkań oraz członków spółdzielni mieszkaniowych, oczekujących na mieszkania. Określiła ówczesną hierarchię kryteriów decydujących o zadowoleniu z mieszkania (samodzielność mieszkania, wyposażenie, wielkość, lokalizacja, typ budynku). Jednocześnie ujawniła zróżnicowanie oczekiwań między respondentami z różnych miast, a także ze względu na wiek, przynależność społeczno-zawodową, poziom wykształcenia i pochodzenie terytorialne. W studium socjologiczno-urbanistycznym wybranych jednostek osiedlowych Wrocławia B. Jałowiecki (1968), obok ocen dotyczących samego mieszkania, uwzględnił również oczekiwania ludności względem miejsca zamieszkania. Respondenci wskazywali na chęć mieszkania w pobliżu centrum miasta lub w innych dzielnicach, ale pod warunkiem dobrych połączeń komunikacyjnych. Zwracali uwagę na ładny widok z okna czy ciszę w miejscu zamieszkania. Jednak podstawowe analizy dotyczyły głównie standardu mieszkania i w rezultacie służyły skonstruowaniu normatywów budowlanych.

Zachodni badacze również poświęcali wiele miejsca mieszkaniu, lecz zwracali uwagę na jeszcze inne czynniki wpływające na zadowolenie z mieszkania, takie jak: odpowiednia izolacja akustyczna umożliwiająca poczucie odseparowania się od innych mieszkańców, błędnie zaprojektowane wejścia i usytuowanie budynków, czego skutkiem jest wzajemne zaglądanie sobie mieszkańców do okien powodujące ograniczenie swobody i poczucie zależności (Ledrut 1968), techniczne wyposażenie i jakość wykonawstwa (Silberman 1963), poziom zdrowotności miejsca zamieszkania. Opracowanie R. Bachtolda (1964), obok szczegółowych reguł dotyczących wymagań względem mieszkania, zawierało również określenie zewnętrznych czynników wpływających na wartość mieszkania. Są to: typ domu, położenie względem obiektów przemysłowych, dzielnic mieszkaniowych, widok z okna, zieleń, system komunikacji do miejsca zamieszkania, śródmieścia i miejsc pracy.

---

czyca (1980, 1983, 1992, 1993, 1996), A. Muzioł (1981, 1983), S. Morawska (1983), A. Rek (1988), A. Sobczak (1988), E. Kucharska-Stasiak (1989), A. Grabowiecka-Łaszek (1991), G. Węcławowicz, A. Jarosz (1995), T. Kaczmarek (1996), A. Gałązka (1998), K. Gawlikowska-Hueckel, A. Hildebrandt, S. Umiński (2000), D. Ilnicki (2000).

Typy zabudowy i rodzaje budynków były początkowo badane w Polsce na marginesie badań poświęconych samemu mieszkaniu, ze względu na dominującą formę budownictwa wielorodzinnego i traktowanie typu zabudowy jako sprawy drugorzędnej wobec ogromnych potrzeb mieszkaniowych. Badania A. Matejki z 1956 r. wykazywały, że ludzie są zainteresowani budownictwem jednorodzinnym, ale nie widzą realnych możliwości zamieszkania w takim typie budownictwa. Preferencje dotyczące rodzajów zabudowy omawiane były w pracach takich autorów, jak: B. Jałowiecki (1968), W. Czeczerda (1983), Z. Barszczewska, T. Guzik, Z. Pindor (1971), E. Bagiński (1992), J. Goryński (1973), B. Zamojska (1980), S. Kaczmarek (1996). Więcej uwagi poświęcano jedynie wysokiej zabudowie blokowej, jej wpływowi na koszty eksploatacji (Guzicka 1970; Goryński 1978) i kształtowanie się wobec niej postaw społecznych (Grudziński 1969; Burger 1975; Groeger 2004).

Zabudowa blokowa znalazła się ponownie w centrum zainteresowania badań naukowych w nowych warunkach ustrojowych. Zwracano uwagę na negatywne zjawiska występujące w osiedlach blokowych, tj. segregację społeczną, anonimowość mieszkańców, niską jakość infrastruktury technicznej i usługowej, monotonię, standaryzację, masowość i wielość konfliktów społecznych, niską świadomość terytorialną, brak poczucia więzi, rozpad sąsiedztwa (Węcławowicz 1991, 1999; Rykiel 1999; Basista 2001; Borowik 2003; Węcławowicz, Kozłowski 2003; Węcławowicz, Guszcza 2004; Wojtkun 2004; Kotus 2007). Przedstawiano scenariusze rozwoju sytuacji na osiedlach blokowych na podstawie doświadczeń innych państw (Grzybowski 1984; Hübner 1987; Węcławowicz 2005). Kwestiom osiedli blokowych poświęcono również XXIII Konwersatorium wiedzy o mieście (2010). Opisywano nowe zjawisko osiedli grodzonych w przestrzeni miasta (Mendel 2010). Zajmowano się także kwestiami rewitalizacji zabudowy mieszkaniowej, szczególnie w starych zdegradowanych dzielnicach śródmiejskich i na obszarze „blokowisk" na podstawie doświadczeń innych państw (Skalski 1977; Bodenschatz 1986; Gibbins 1986; Benoist, Skalski 1990; Banks 1999; Basista 1999; van Kempen i inni 2006).

Zabudowę rezydencjonalną na tle zabudowy jednorodzinnej Łodzi, w ujęciu geograficznym, przedstawiła autorka niniejszej pracy (Groeger 2009). Typom zabudowy mieszkaniowej ze względu na formę własności poświęcił dużo uwagi J. Dzieciuchowicz (2011). Problematyką fizjonomii zabudowy mieszkaniowej zajęli się m.in.: J. Więcław-Michniewska (2006), L. Groeger (2007), B. Miszewska (2010) oraz K. Milewska-Osiecka (2010, 2011). Kompleksowe badania budownictwa mieszkaniowego przeprowadził T. Marszał (1999, 2003), D. Ilnicki (2003), M. Kłopotowski (2006), T. Marszał, D. Stawasz (2006), J. Korniło-

wicz, T. Żelawski (2007), natomiast aglomeracją łódzką pod względem przestrzennym, fizjonomicznym oraz według struktury własnościowej analizowały: K. Milewska-Osiecka (2010, 2011) oraz K. Milewska, A. Ogrodowczyk (2008).

Bardziej pogłębione badania nad przyczynami preferowania różnych typów zabudowy prowadzone były we Francji przez H. Raymonda (1966), w Anglii przez J.B. Cullignartha (1962), w Szwajcarii przez R. Bachtolda (1964) i w Niemczech przez E. Pfeil (1972). Starano się w nich odpowiedzieć na pytania dotyczące przyczyn konkretnych preferencji w różnych okresach życia ludzi. Wskazywano na ogromną rolę typu zabudowy mieszkaniowej w kształtowaniu nastawień (odczuć) względem miejsca zamieszkania. W Polsce również były prowadzone podobne studia, skupiano się w nich na potrzebach osób starszych (Szatur-Jaworska 2000; Woszczyk 2009; Arczyńska 2010)[7] i młodych małżeństw, a także percepcji przestrzeni przez młodzież (Bartnicka 1987; Mordwa 1993; Awramiuk 2007; Szkurłat 2009).

Kolejną sferą kształtującą oceny miejsca zamieszkania jest stan zagospodarowania otoczenia domu mieszkalnego. Według J. Turowskiego (1983), brakuje odrębnych badań określających model otoczenia przydomowego dla różnych grup ludności w świetle ich potrzeb, może z wyjątkiem osób starszych. Ogólne stwierdzenia i postulaty dotyczące zagospodarowania przestrzennego i kompozycji krajobrazu, głównie nowych osiedli mieszkaniowych uwzględniających potrzeby człowieka, znalazły się w pracach architektów i urbanistów (Adamczewska-Wejchert 1977, 1985; Syrkus 1984; Wejchert 1988; Trzeciak 1988; Sumień 1989; Niezabitowski 1990; Raczkiewicz 1990; Włodarczyk 1997; Schneider-Skalska 2003; Nowicki 2004).

Zagadnieniu dostosowania rozwiązań architektonicznych do potrzeb społecznych poświęcone było I Międzynarodowe Sympozjum w Szczecinie, z którego materiały zostały opublikowane pod zbiorczym tytułem *Bioarchitektura – zagadnienia społeczne* (1990). Przy czym formułowane postulaty wywodziły się z założonych funkcji osiedla lub domniemanych potrzeb ludności wyrażanych subiektywnie przez autorów. Zgłoszono potrzebę większego dialogu między

[7] Przykładem praktycznej realizacji zabudowy w przestrzeni mieszkaniowej nastawionej na oczekiwania określonej grupy osób są realizowane osiedla mieszkaniowe o ograniczonym dostępie, np. dla ludzi po 60. roku życia lub nieposiadających zwierząt. Zjawisko to najsilniej występuje w Stanach Zjednoczonych i najczęściej dotyczy organizacji przestrzeni mieszkaniowej dla ludzi starszych (Rembowska 2004; Arczyńska 2010). W Polsce też zaczynamy mieć do czynienia z tym zjawiskiem. W Radkowie na Dolnym Śląsku realizowane jest „Miasteczko Aktywnych Seniorów" przez gminę i fundację „Teraz Życie".

twórcami (architektami) a społecznościami, dla których tworzone są projekty architektoniczne. Wskazywano na brak jasno określonych zasad kształtowania przestrzeni urbanistycznej, które byłyby powszechnie akceptowane przez projektantów i społeczności (Marzęcki 2002).

W zakresie zagospodarowania przestrzeni mieszkaniowej bardziej szczegółowo zajmowano się urządzeniami usługowymi (Przeciszewski 1974; Olearczyk 1981, Bero 1984; Śliwińska-Ładzińska 1992). Wymienieni autorzy wskazywali na konieczność projektowania elastycznych układów funkcjonalnych, tak, aby mogły być dostosowane do zmieniających się potrzeb mieszkańców. Usługami socjalno-kulturalnymi w miejscu zamieszkania zajmował się zespół w składzie: A. Drozdowski, A. Ginsbert, A. Lisowski (1980), a projektowaniem i kształtowaniem terenów zielonych – S. Raczkowski (1963), J. Szkiłądź (1979), B. Orzeszek-Gajewska (1982), H.B. Szczepanowska (1984), R. Baumann (1991). Wpływowi hałasu i akustyki na warunki życia mieszkańców poświęcili wiele miejsca w swojej publikacji J. Sadowski (1980) i A. Senetra i A. Szczepańska (2011). Również zagadnienia komunikacyjne były często przedmiotem badań. Postulaty dotyczące organizacji komunikacji znalazły się w pracach takich autorów, jak: J. Michałowska-Furman, K. Wysokińska (1969) oraz H. Jurkowski, H. Osęk, Z. Woroszczuk (1972). Wymienieni badacze zmierzali do określenia mierników standardu komunikacyjnego w odniesieniu do terenów mieszkaniowych.

Wielkość zasobów mieszkaniowych oraz odległości w zabudowie mieszkaniowej były przedmiotem rozważań W. Korzeniowskiego (1998) oraz P. Patoczki (1992). Pięć najczęściej formułowanych przez architektów ogólnych postulatów dotyczących miejsca zamieszkania w bardzo dobrym standardzie przedstawiła również S. Kaczmarek (1996)[8].

Poszczególne elementy zagospodarowania przestrzennego były omawiane dość często, natomiast kompleksowe analizy warunków mieszkaniowych, uwzględniające zarówno warunki wewnątrz mieszkania, jak i na zewnątrz – były rzadko przedmiotem badań.

[8] Oto one: (1) reprezentacja handlu, rzemiosła, administracji itp.; (2) zauważalna przestrzennie obecność terenów zielonych, zadrzewionych, dostępnych publicznie; (3) dostępność komunikacji do centrum miasta bezpośrednio, przynajmniej dwiema liniami komunikacji masowej; (4) czytelny, zwarty kompozycyjnie układ przestrzenny dostosowany do skali człowieka; (5) prawidłowej wielkości strefy ochronne i izolacyjne od bezpośrednio sąsiadujących terenów o innym przeznaczeniu niż mieszkalne lub rekreacyjne.

J. Dzieciuchowicz, B. Stolarczyk i A. Suliborski (1972) zbadali dla Kielc kompleks warunków mieszkaniowych, w których wyodrębnili dwa podstawowe ich zakresy pojęciowe i wyznaczniki je określające. Są to wewnętrzne i zewnętrzne warunki mieszkaniowe. Za wyznaczniki zewnętrznych warunków mieszkaniowych uznali gęstość zaludnienia, koncentrację zabudowy mieszkaniowej, skupienie usług, dostępność komunikacyjną, warunki rekreacji, odległość od placówek oświaty i miejsc pracy. Wynikiem pracy była rejonizacja warunków mieszkaniowych dla Kielc. Kompleksowe ujęcie warunków mieszkaniowych dla Łodzi znalazło się w publikacjach J. Dzieciuchowicza (1970, 1980, 2011), S. Kaczmarek (1996) oraz S. Marcińczaka (2007).

Interesującym opracowaniem dotyczącym przestrzeni mieszkalnej była praca M. Golki (1992) poświęcona postawom różnicującym (elitarnym) lub równościowym (egalitarnym) wobec przestrzeni mieszkalnej. Niejako na marginesie głównego celu badań M. Golka określił w końcu lat 80. kolejność elementów dobrze ocenianych przez mieszkańców Poznania w przestrzeni mieszkalnej (położenie mieszkania w mieście, wielkości, rozplanowanie i wygląd mieszkania, położenie w budynku, wysokość czynszu oraz fakt, że mieszkanie jest własnością lokatora). Bardzo interesujące były także wyniki dotyczące oczekiwań respondentów w stosunku do statusu własnościowego mieszkania (23% chciało mieć dom, a mieszkanie własnościowe 13%, natomiast czynnik ten nie miał wówczas znaczenia dla 20% ankietowanych). Również odpowiedzi na temat sposobu uzyskania mieszkania według respondentów wskazywały na preferowanie rynkowych rozwiązań, bowiem ponad 50% badanych chciała je nabywać od państwa po faktycznych kosztach budowy i eksploatacji, a blisko połowa za darmo lub po symbolicznej odpłatności. W kwestii wielkości pożądanego mieszkania 43% ankietowanych chciało wówczas mieszkać w mieszkaniach o powierzchni od 60–100 m². Przytoczenie tych wyników sprzed 23 lat, w świetle aktualnych badań wskazuje na zmienność istotnych elementów, jak również ich hierarchii ważności dla współczesnych mieszkańców miast w przestrzeni mieszkaniowej.

Badaniom preferencji związanych z miejscem zamieszkania został poświęcony osobny rozdział *Przemiany preferencji mieszkaniowych w Polsce*, w którym zostały omówione wyniki badań prowadzonych w dużych miastach Polski w okresie ostatnich 70 lat.

Architekci nieco inaczej podchodzą do wartościowania przestrzeni mieszkaniowej. Za cechy decydujące o jej jakości uznają: złożoność, intensywność, dominację, wyrazistość, różnorodność, entropię, czytelność, przejrzystość, spójność, prostotę, chaos, nieporządek i porządek, ciągłość percepcji, ciągłość funkcji (Franz 2005; Zając 2010). Ciekawymi spostrzeżenia-

mi w kontekście społecznego wartościowania przestrzeni mieszkaniowej są wnioski dotyczące wpływu gęstości zabudowy na ocenę przestrzeni. Okazuje się, że wysoka lub bardzo niska gęstość zabudowy wpływa na nieprzyjemny odbiór danej przestrzeni, w obszarach wysokiej zabudowy człowiek czuje się zdominowany przez budynki. Także kolorystyka wpływa na odbiór przestrzeni – jasne kolory zachęcają do doświadczania przestrzeni, natomiast ciemne odwrotnie – odstraszają (Zając 2010, za: Mechrabian, Russell 1974). Kwestia jasności przestrzeni realizowana poprzez odpowiednie usytuowanie budynków oraz oświetlenie wzmaga przyjemność odbioru (Meier, Robinson, Clore 2004). Elementy kształtu zabudowy, proporcji, symetria i powtórzenia mogą ograniczać lub potęgować doświadczanie perspektywy i powodować wrażenie przestronności lub ograniczenia (Prinz 1987). M. Korda i W. Müller (1999) wskazywali także na potrzebę optycznego zamknięcia przestrzeni – stwarzającego poczucie psychologicznej ochrony i nie chodzi tutaj o ostre krawędzie ogrodzeń, ale miękkie krawędzie grodzenia zielenią, wprowadzające nastrój spokoju, naturalności i odpoczynku.

Potrzeby człowieka związane z kształtowaniem środowiska zamieszkania szeroko omówił A. Niezabitowski (1990), natomiast możliwe formy partycypacji użytkowników w projektowaniu architektury mieszkaniowej opisała A. Kwiatkowska (2003). Z kolei kwestie techniczne i zdrowotne w zabudowie mieszkaniowej stanowią znaczną części publikacji Politechniki Śląskiej *Architektura i technika a zdrowie* (2005).

Ł. Pancewicz (2010), omawiając normatywy urbanistyczne w Wielkiej Brytanii – *Standard Parkera Morrisa* z 1961 r., obecnie obowiązujący *Building for Life* i najnowsze wytyczne wprowadzone w życie w 2009 r. *Building Sustainable Communities* – wskazał na przemiany rekomendacji dotyczących normatywów. Starsze wytyczne odnosiły się głównie do powierzchni wewnętrznej mieszkania, powierzchni balkonów, wyposażenia mieszkań, powierzchni pomieszczeń gospodarczych. Nowe normy koncentrują się na kwestiach urbanistycznych (dostępności szkół, obiektów handlowo-usługowych, dostępności komunikacyjnej, wykorzystania wód opadowych, stosowania proekologicznych źródeł ciepła i energii, ochrony obszarów o wysokich walorach przyrodniczych, dostępu do przestrzeni publicznych, terenów zieleni oraz społecznych konsultacji, dostosowania projektów do indywidualnych potrzeb i oczekiwań aktualnych i przyszłych mieszkańców w miejscu zamieszkania)[9], pozostawiając swobodę w sprawach odnoszących się do wielkości mieszkań

[9] Department of Environment, Heritage and Local Government (2009), *Residential Development in Urban Areas*, Stationery Office, Dublin.

i ich rozplanowania. Zakres regulacji brytyjskich z lat 60. i aktualnie obowiązujących pokazuje pośrednio, jakie elementy ówcześnie i teraz są istotne dla społeczności lokalnych w zagospodarowaniu przestrzeni mieszkaniowej. Widać tu ewolucję w kierunku ekologicznych rozwiązań, poszanowania oczekiwań mieszkańców, zdrowego środowiska mieszkaniowego, a odejście od regulacji dotyczących warunków mieszkaniowych panujących w mieszkaniu. Podobnie wygląda to w naszym kraju – wprowadzenie audytów energetycznych ma poprawić sytuację w zakresie energochłonności budownictwa mieszkaniowego, a wymóg miejsc parkingowych przy nowych realizacjach zabudowy mieszkaniowej ma wpłynąć na odblokowanie osiedlowych ulic parkującymi samochodami. Jednak postulaty głoszone przez środowisko architektów nie mają mocy obowiązującej w prawie polskim[10] (Nowakowski 1987; Sumień 1989).

Badacze wskazują na bardzo różne elementy zagospodarowania przestrzeni mieszkaniowej, które są ważne ze względu na odczucie jakości życia w przestrzeni mieszkaniowej. Preferencje związane z miejscem zamieszkania ulegały zmianom, determinowane były warunkami ustrojowymi, społeczno-ekonomicznymi. Cechy przestrzeni mieszkaniowej analizowane przez badaczy zachodnich tj. warunki zdrowotne, jakość krajobrazu – zasygnalizowane w tym przeglądzie, odbiegają od współcześnie deklarowanych, przez mieszkańców miast w Polsce, cech przestrzeni mieszkaniowej. W badaniach rozwija się nurt badań krajobrazu kulturowego, ale mieszkańcy miast na razie nie wskazują tych cech, jako ważnych w miejscu zamieszkania.

[10] W zakresie warunków technicznych regulujących nową zabudowę mieszkaniową obowiązujące jest *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (Dz.U., 2004, nr 109, poz. 1156). Kwestie dotyczące standardów urbanistycznych są również regulowane w *Studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin*, ale nie są to akty prawa miejscowego i dlatego nie posiadają mocy prawnej.

5. MATERIAŁY, METODY I NARZĘDZIA BADAWCZE W CHARAKTERYSTYCE I WARTOŚCIOWANIU PRZESTRZENI MIESZKANIOWEJ

Podstawę wyboru odpowiednich metod opracowania i narzędzi badawczych na etapie projektowania badań empirycznych stanowiły prace poświęcone metodom badań społecznych, takie jak: *Metodologia badań społecznych* (Nowak 1985), *Metody badań społecznych. Wybrane zagadnienia* (Lutyński 2000), *Badania społeczne w praktyce* (Babbie 2007), *Interpretacja danych jakościowych* (Silverman 2007), *Metody i techniki sondażowych badań opinii* (Szreder 2004).

5.1. PRZEGLĄD METOD WARTOŚCIOWANIA PRZESTRZENI MIESZKANIOWEJ

Na etapie przygotowania metody wartościowania przestrzeni mieszkaniowej zapoznano się z dotychczasowym dorobkiem w tym względzie. Wyjątkowo przydatna okazała się praca A.S. Kostrowickiego (1992) *System, człowiek – środowisko w świetle teorii ocen*[1], w której dokonano typologii systemów ocen relacji człowiek–środowisko, jak również przedstawiono system „człowiek–

[1] A.S. Kostrowicki (1992) tak pisze o teorii ocen: „Ocenianie i jego efekt końcowy, czyli ocena, jest jednym z podstawowych atrybutów myślenia. Wszelkie sądy wartościujące są wynikiem zachodzących w mózgu procesów porównania postrzeganych obiektów, bądź też sytuacji, z określonym wzorcem zakodowanym w pamięci i określenia stopnia ich podobieństwa czy zgodności. Tworzenie sądów wartościujących jest znamieniem inteligencji, jako takie decyduje o powodzeniu przeżycia organizmów w otaczającym je świecie. Ocenianie jest zatem subiektywną relacją między podmiotem oceniającym a przedmiotem ocenianym. Jest to proces polegający na przydawaniu

środowisko” w ujęciu aksjologicznym. Według A.S. Kostrowickiego ocenianie jest subiektywną relacją między podmiotem oceniającym a przedmiotem ocenianym. Jest to proces polegający na przydawaniu wartości przedmiotowi poprzez podmiot, przy zastosowaniu określonego wzorca ocennego (systemu wartościowania), związanego z określonym a priori kryterium celu.

Znaczącą zaletą pracy jest wielokryterialna klasyfikacja metod oceny wzajemnych oddziaływań w układzie człowiek–środowisko, oparta na analizie metod zawartych w 311 publikacjach pochodzących z różnych krajów[2]. O aktualności klasyfikacji zaproponowanej przez A.S. Kostrowickiego świadczy ciągłe jej stosowanie w pracach poświęconych metodyce oceny i waloryzacji przestrzeni (Sanetra, Cieślak 2004). Za podstawowe kryteria uznaje ona: intencje oceny (cel oraz kierunek oceny), pole oceny (obejmujące przedmiot, obiekt, zakres oceny oraz zasięg przedmiotu oceny), sposób oceniania (obejmujący kryteria ocen oraz techniki oceniania) oraz prezentację ocen. Klasyfikacja porządkuje ogromną liczbę stosowanych metod i technik ocen, umożliwia także w syntetyczny sposób przedstawienie zastosowanej w niniejszej pracy metody wartościowania przestrzeni mieszkaniowej oraz jej umiejscowienie na tle kryteriów innych metod stosowanych w badaniach dotyczących relacji człowiek–środowisko (tab. 6).

Z 448 analizowanych metod oceny wzajemnych oddziaływań w układzie człowiek–środowisko zaledwie 18 poświęconych było relacjom między środowiskiem a jego postrzeganiem. Chociażby ta krótka statystyka wskazuje na konieczność traktowania człowieka w bardziej podmiotowym charakterze i poznania, jak faktycznie wartościuje przestrzeń, w której mieszka lub chciałby mieszkać. Jedna z podstawowych potrzeb człowieka – posiadanie mieszkania, w większym stopniu doczekała się badań typowo marketingowych niż obiektywnych badań pokazujących, co jest ważne dla ludzi w poszczególnych

---

wartości przedmiotowi poprzez podmiot, przy zastosowaniu określonego wzorca ocennego (systemu wartościowania), związanego z określonym a priori kryterium celu”.

[2] W strukturze tematycznej metod najwięcej z nich poświęconych było wpływowi człowieka na środowisko przyrodnicze i poszczególne jego elementy (178 metod), dalej metody oceniające wpływ środowiska na człowieka (90 metod), metody oceniające wpływ zmieniających się warunków środowiska na gospodarkę ludzką (167) oraz metody określające skutki interakcji człowiek–środowisko w postaci całościowych modeli ekonomiczno-ekologicznych i systemów przyrodniczo-gospodarczych (13). Wśród analizowanych prac 109 było autorów polskich, 78 publikacji z Niemiec, Austrii i Szwajcarii, 66 publikacji amerykańskich, 48 rosyjskich i 31 angielskich. Prace wydane przez agendy ONZ oraz SCOPE-20. Ponadto po ok. 10 prac pochodziło z Kanady, Francji, Włoch.

okresach życia, przy reprezentowanych różnych strukturach demograficznych i społeczno-ekonomicznych. Niewątpliwie ważne jest określenie nie tylko preferencji związanych z miejscem zamieszkania, ale także tego, jak badani oceniają aktualne miejsce zamieszkania i na jakim polu występuje największe rozwarstwienie stanu faktycznego od oczekiwań i chyba jeszcze najistotniejsza kwestia, jak bardzo poszczególne elementy przestrzeni mieszkaniowej są istotne dla grup respondentów mieszkających w miastach o zróżnicowanej przestrzeni mieszkaniowej.

Od przeglądu A.S. Kostrowickiego poświęconego metodyce ocen i waloryzacji przestrzeni z 1992 r., w publikacjach architektów i urbanistów kładzie się nacisk na konstruowanie prostych i zrozumiałych metod wartościowania przestrzeni w różnych aspektach. E. Bagiński (1997) w szkicu pt. *Przestrzeń miasta jako pojęcie i wartość* wskazuje na potrzeby i trudności w dostarczaniu

Tabela 6

Schemat klasyfikacji systemów ocen według A.S. Kostrowickiego (1992)

Etap	Faza	Zakres – forma
1	2	3
I. Intencja oceny	1. Cel oceny	1. **Poznawczy** 2. **Utylitarny** (Instrumentalny) 2.1. Geoekologiczny 2.2. **Społeczny** 2.3. Gospodarczo-ekonomiczny 2.4. Techniczny
	2. Kierunek oceny	1. **Aktualistyczny** 2. Historyczny 3. Prognostyczny
II. Pole oceny	3. Przedmiot oceny	1. **Rzeczywistość** 2. Modele 3. Informacje
	4. Obiekt oceny	1. Całokształt elementów lub cech 2. **Zespół elementów lub cech** 3. Pojedynczy element lub cecha
	5. Zakres oceny	1. Właściwości morfologiczno-strukturalne 2. Właściwości morfologiczno-funkcjonalne 3. **Właściwości funkcjonalne** 4. Właściwości systemowe
	6. Zasięg przedmiotu oceny	1. **Lokalny** 2. Regionalny 3. Ponadregionalny 4. Niezależny od skali 5. Przestrzenny

1	2	3
III. Sposób oceniania	7. Kryteria ocen	1. Absolutne 2. **Zrelatywizowane** 2.1. Hedonistyczne 2.2. Altruistyczno-afektywne 2.3. **Pragmatyczne**
	8. Techniki oceniania	1. Bonitacja jakościowa 1.1. Intuicyjno-aprioryczna 1.2. Afektywna 1.3. **Ekspertalna** 1.3.1. Opisowo-werbalna 1.3.2. Punktowa 1.3.3. **Cyfrowo-sumacyjna** 2. Bonitacja ilościowa 2.1. Wartościowanie ciągłych skal pomiarowych 2.2. Wartościowanie dyskretnych skal pomiarowych 2.3. Wartościowanie norm i normatywów
IV. Prezentacja ocen		1. **Opisowa** 2. **Graficzna** 2.1. **Kartograficzna** 2.2. Obrazowa 3. Symboliczna (matematyczna lub logiczna)

W zamieszczonym schemacie klasyfikacji ocen wyróżniony został zakres odpowiadający stosowanej w niniejszej pracy metodzie wartościowania przestrzeni mieszkaniowej.

Źródło: A. Senetra, I. Cieślak (2004), *Kartograficzne aspekty oceny i waloryzacji przestrzeni*, Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego, Olsztyn.

wiedzy na temat kształtowania przestrzeni miejskiej. Publikacja zawiera także przegląd metod i technik opracowanych i stosowanych głównie w ośrodku wrocławskim, wykorzystywanych w planowaniu przestrzennym. T. Zipser, zajmując się modelowaniem procesów rozwoju rejonów uprzemysłowionych i miejskich, sformułował siedem domen, w których zawiera się cywilizacyjna struktura systemu osadniczego (za: Marzęckim 2002). Wśród nich znalazły się m.in. preferencje przestrzenne i styl, określane jako subiektywne odczucia użytkowników związanych z psychologią, tradycją i odbiorem przestrzeni. W praktyce zostały zastosowane przy opracowaniu *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wrocław*. J. Barski i in. (1997) przedstawili metodę analizy kompozycji struktur architektonicznych, w której rozpatrywano funkcję informacyjną, prestiżu, nastroju, symboliczną, estetyczną i faktyczną (poczucie ciągłości przebywania w zespole kompozycyjnym i jednorodności poszczególnych jego elementów). K. Iwaszko-Nieziałkowska (1997) zaproponowała metodę oceny podstawowych cech kompozycji architektonicznej poprzez uwzględnienie takich elementów, jak: granice, układ geometryczny, tworzywo i hierarchie wartości. W zaproponowanej metodzie

została zastosowana odpowiednia punktacja, odzwierciedlająca stopień realizacji funkcji i celów poszczególnych kompozycji. A. Szymski (1997) w książce *Twórczość architektoniczna. Wstęp do teorii projektowania systemowego*, wśród licznych badań dotyczących procesu twórczego w architekturze, przedstawił metodę „nakładania matryc", jako metodę projektowania systemowego. Polega ona na podejmowaniu konkretnych decyzji projektowych w wyniku analizy sumarycznych wartości jednostkowych elementów nakładanych rastrów, odpowiadających poszczególnym kryteriom urbanistycznym. Metoda została zastosowana w *Studium zagospodarowania Podzamcza w Szczecinie*.

Próbą stworzenia zintegrowanego systemu mierników służących opisowi jakości przestrzeni miast, która stanowi istotny element jakości życia ich mieszkańców, były badania Z. Ziobrowskiego (1992). Zasługują one na uwagę ze względu na niespotykane wówczas u innych autorów podejście, wyrażające się w zmniejszeniu nacisku na omówienie systemu funkcjonowania miasta z rozszerzeniem opisu odbioru tego systemu przez społeczeństwo, które go tworzy i z niego korzysta.

Przegląd metod wyceny ekonomicznej w odniesieniu do preferencji konsumentów i wartości środowiska naturalnego szeroko omówiła K. Giordano (2009). Metody pośrednie informują o preferencjach i wartościowaniu na podstawie zachowania konsumentów na rynkach dóbr konwencjonalnych, które są powiązane z konsumpcją dóbr i usług środowiskowych. Należą do nich:

1. Metoda substytucyjna – określająca koszty odtworzenia elementów środowiska przy tworzeniu jego substytutu, np. naprawa degradacji ekosystemu jeziora przez wybudowanie atrakcyjnego basenu.

2. Metoda hedoniczna – szacująca popyt na walory środowiska, których cena nie kształtuje się bezpośrednio na rynku. Na podstawie dużej liczby transakcji określa się ukrytą cenę dla cech nierynkowych przez zastosowanie metod statystycznych do analizy danych o cenie dobra rynkowego i jego cechach (Folmer, Gabel, Opschoor 1996; Groeger 2002, 2008a, 2011b).

3. Metoda restytucyjna – szacująca nakłady inwestycyjne i koszty eksploatacji urządzeń lub obiektów koniecznych do pozyskania utraconego elementu środowiska lub waloru.

Ujęcie ekonomiczne skupiające się na określeniu czynników wpływających na wartość nieruchomości zmierza do wyrażenia w wartości pieniężnej tego, co ma wartość dla realnych nabywców na rynku nieruchomości (Kucharska-Stasiak 2006).

W ekonomicznym wartościowaniu przestrzeni mieszkaniowej podstawową kategorią rynkową jest cena wyrażająca aktualną wartość rynkową nieruchomości. Cena przestrzeni odnosi się do nieruchomości, czyli wyodrębnionych

części gruntu wraz z ich zagospodarowaniem. Cena zależy od wartości i od zachowań rynku, w uproszczeniu od zależności pomiędzy popytem i podażą na określony typ nieruchomości.

Zapisy obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. mówią „o walorach ekonomicznych przestrzeni", które powinny być uwzględniane w procesie planowania i decyzjach planistycznych. Wiedza na temat walorów ekonomicznych czerpana jest bezpośrednio z rynku, poprzez analizę cen transakcyjnych lub przez badania określające, o ile więcej klienci są skłonni zapłacić za dany element zagospodarowania. Rzeczoznawcy majątkowi zawodowo związani z wyceną nieruchomości wskazują, że o wartości nieruchomości decyduje lokalizacja, sąsiedztwo i otoczenie (Kuryj, Wiśniewski, Żróbek 2000; Hoppfer i in 2001). Elementy te według szacunków wpływają od 35% do 55% na wartość nieruchomości.

Polskie badania dotyczące tego zagadnienia są ograniczone. Ogólnie tylko wiemy, co wpływa na podwyższenie wartości nieruchomości (sąsiedztwo terenów zielonych, wody, starych parków i prestiżowych obiektów[3].

W warunkach polskich bardzo rzadko określany jest wzrost wartości nieruchomości w wartościach procentowych. Głównie wynika to ze złożoności cech nieruchomości i ogromnego ich zróżnicowania pod względem fizycznym, ekonomicznym, prawnym oraz specyfiki lokalnych rynków nieruchomości (Kucharska-Stasiak 2006; Groeger 2011, 2012). Dlatego bardzo trudno jest dobrać do badań nieruchomości różniące się tylko jednym elementem, którego wartość chcemy ocenić[4]. Badania zachodnie sporo uwagi poświęcają zagadnieniu wartościowania ekonomicznego przestrzeni mieszkaniowej, ponieważ pośrednio ich wyniki pokazują, jakie cechy zagospodarowania mają wartość dla

[3] Np. jedna z najdroższych lokalizacji mieszkań – „Rezydencja Opera" w Warszawie zlokalizowana jest w bezpośrednim sąsiedztwie Ogrodu Saskiego, Teatru Wielkiego, Pałacu Piłsudskiego i Traktu Królewskiego (Polkowska 2010).

[4] Próbę określenia procentowego wzrostu wartości nieruchomości mieszkaniowych ze względu, na jakość publicznych przestrzeni przeprowadzono na dwóch osiedlach mieszkaniowych w Łodzi (zob. Groeger 2011). Okazało się, że dobrze zagospodarowana przestrzeń publiczna podwyższa wartość nieruchomości mieszkaniowych o 3,5% – o tyle więcej płacili nabywcy mieszkań na osiedlu z lepiej zaprojektowaną i zagospodarowaną publiczną przestrzenią mieszkaniową.

mieszkańców w przestrzeni mieszkaniowej[5]. Na przykład badania przeprowadzone w Holandii dowiodły, że mieszkańcy są skłonni zapłacić o 11% więcej za ogród graniczący z wodą, a widok na wodę z mieszkania lub bliskość jeziora podnosi wartość nieruchomości o 7–10%. Badania prowadzone w USA wśród mieszkańców, których mieszkania sąsiadowały bezpośrednio z parkiem, pokazały, że główną przyczyną przeprowadzki była lokalizacja miejsca zamieszkania przy parku, a 60% ankietowanych uznało, że ta lokalizacja podwyższa wartość ich mieszkania o 15%. Jak wynika z badań realizowanych w Denver, zwiększa się liczba osób deklarujących, że jest skłonna zapłacić więcej, aby mieszkać w sąsiedztwie terenów zielonych i parków. W ciągu 10 lat liczba deklarujących taką potrzebę wzrosła z 16% do 48%. Badania E. Schwartz (2001) prowadzone w Nowym Jorku dowiodły, że zagospodarowane tereny zielone Greenwich Village-Hudson River spowodowały wzrost wartości sąsiednich nieruchomości o 20%.

Spośród bezpośrednich metod wyceny ekonomicznej często stosowana jest metoda deklarowanych preferencji, polegająca na określeniu przez badania ankietowe gotowości respondentów do poniesienia nakładów finansowych na pozyskanie danego dobra. Kategorie ujmowane w badaniach mogą wymagać wyboru dla określonej kwoty, ewentualnie mogą mieć formę wielostopniowej licytacji lub pozostawiać swobodę respondentowi w określeniu ceny, którą jest skłonny zapłacić. Metoda ta posiada w praktyce wiele modyfikacji[6].

Kolejną metodą używaną do wyceny walorów, a stosowaną w badaniach turystów, jest metoda kosztów podróży. Służy ona do wyceny publicznych miejsc atrakcyjnych turystycznie i rekreacyjnie poprzez uwzględnienie kosztów podróży określanych przez odległość, częstotliwość odwiedzin, czas dojazdu. Następna grupa metod wyceny środowiska związana jest z wydatkami na ochronę zdrowia. Wykorzystuje ona związek między zwiększoną zachorowalnością a poziomem zanieczyszczenia środowiska, poprzez badanie zwiększonych wydatków na leczenie i wartość niewytworzonej produkcji z powodu zmniejszonej wydajności lub nieobecności w pracy. Metoda wyceny statystycz-

[5] Badania przeprowadzone przez CABE (Commission for Architecture and the Build Environment) w Holandii (w miastach Appeldoorn, Emmen, Leiden) w USA (Dallas I Denver) w latach 90. XX w.

[6] Modyfikacje metody deklarowanych preferencji polegają na stosowanych technikach w ankiecie, np. „weź to lub zostaw", „gry alternatywnej", „darmowego wyboru" i „metody delfickiej".

nego życia pokazuje, jaką sumę pieniędzy ludzie są gotowi zapłacić, aby przedłużyć czas swojego życia[7].

Zagadnienia wzrostu wartości danego miejsca poprzez zaprogramowane działania są przedmiotem zainteresowania stosunkowo młodej dziedziny rozważań naukowych, jaką jest marketing miejsca (Karmowska 2002). W Wielkiej Brytanii i Holandii propagowane są narzędzia służące analizie mechanizmów powstawania i trwania wpływu określonych działań na społeczeństwo, środowisko i gospodarkę, mierzeniu wartości tego wpływu i raportowaniu go. Przykładem jest *social return on investment* (SROI), czyli stopa społecznego zwrotu z inwestycji, stosowana jako narzędzie zarządzania szczególnie pomocne w procesie podejmowania decyzji przez instytucje publiczne. SROI łączy analizy kosztów i korzyści z audytem społecznym. Tym, co czyni je unikalnym, jest kwotowe przedstawienie wszystkich istotnych inwestycji i skutków konkretnych decyzji, czyli po prostu przeliczanie wpływu społecznego na pieniądze. Podsumowaniem każdej analizy jest tzw. wskaźnik SROI, wskazujący stosunek inwestycji w przedsięwzięcie do korzyści, jakie uzyskało z niego społeczeństwo. Jeśli za każdą złotówkę włożoną w projekt społeczeństwo zyskuje 5 zł, to współczynnik będzie wynosił 1:5 zł. Jedynie część wartości obliczanej w ten sposób to faktyczny obrót finansowy (Matuszak 2012). Kupując dom wybudowany według powtarzalnego projektu, płacimy różną cenę, bo faktycznie nie płacimy tylko za dom, ale za położenie, ciszę, poczucie bezpieczeństwa w sąsiedztwie i kontakt z przyrodą. Jest to tak oczywiste, że o tym zapominamy, często tkwiąc w mylnym przekonaniu, że płacimy za dom, a nie za świeże powietrze. Narzędzie typu SROI wprowadza wartość pieniężną i integruje wyniki audytu społecznego z klasyczną księgowością.

W związku z trendem w ustawodawstwie unijnym, które zwiększa nacisk na rozpatrywanie aspektu ekologicznego przy zamówieniach publicznych, można się spodziewać, że metoda SROI[8] będzie coraz częściej wykorzystywana jako

---

[7] K. Giordano (2009) podaje, że badania prowadzone w USA i Anglii wykazały, że wartość statystycznego życia mieści się w przedziale 1,6 mln do 4,8 mln dolarów amerykańskich.

[8] Narzędzie raportowania, SROI opiera się na konkretnych zasadach i ma ustalony przebieg (Nicholls, Lawlor, Neitzert, Goodspeed 2011): (1) zaangażuj interesariuszy; (2) zrozum, co się zmienia; (3) wartościuj to, co istotne; (4) uwzględniaj w raporcie tylko to, co istotne; (5) nie przypisuj swoim działaniom za dużo; (6) bądź przejrzysty; (7) zweryfikuj rezultaty. Przygotowanie raportu SROI przebiega trójetapowo: (1) ustalenie zakresu analizy i najważniejszych interesariuszy; (2) stworzenie mapy wpływu poprzez

narzędzie pomocnicze dla władz i społeczności lokalnych. Dzięki przedstawieniu raportu mieszkańcom danego terenu, można zapobiec potencjalnym konfliktom dotyczącym zagospodarowania przestrzennego takiego obszaru. Potrzeby, zamierzenia inwestycyjne, rezultaty działań przeliczane są wskaźnikowo na zyski z uwzględnieniem interesów społeczności lokalnych. Jednym z najtrudniejszych etapów stosowania tego narzędzia jest „wartościowanie tego, co jest istotne" dla społeczności lokalnych. Najczęściej osoby przygotowujące raporty posiłkują się wiedzą ekspercką w zakresie skutków danego przedsięwzięcia. W tym miejscu może okazać się szczególnie przydatna wiedza pochodząca bezpośrednio od społeczności lokalnych, uzyskana na podstawie badań ankietowych, określająca, co jest istotne dla ludzi w przestrzeni mieszkaniowej, jaką wagę mieszkańcy przywiązują do poszczególnych cech jej zagospodarowania. Na te i inne pytania pomoże znaleźć odpowiedź prezentowane dalej opracowanie.

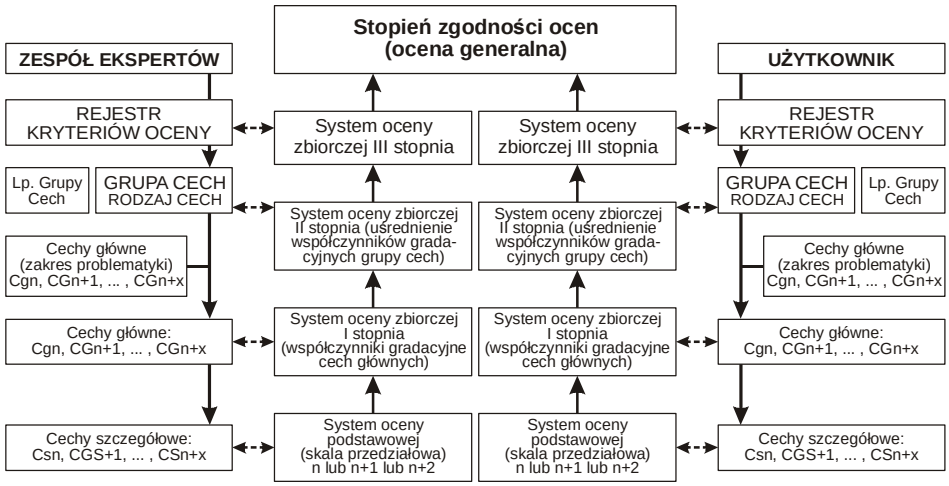
Na uwagę zasługuje również zintegrowany system ocen ekspercko-partycypacyjnych (ZSOEP) – rozwijany od 2002 r. na Wydziale Budownictwa i Architektury Politechniki Szczecińskiej. Pozwala on na ocenę środowiska mieszkaniowego. Podłożem dla tych poszukiwań był – mimo względnie dobrze rozwiniętego w architekturze i urbanistyce stanu wiedzy w zakresie kształtowania środowiska zamieszkania – dający się stale wyraźnie odczuć brak integrującej teorii i związanej z tym hierarchizacji problemów, a w dalszej kolejności narzędzi do ich badania. Konsekwencją tego stanu rzeczy są zawężone oceny, których zakres odnosi się zazwyczaj do kwestii utylitarnej weryfikacji inwestycji. Najlepszym tego przykładem może być proces wartościowania w systemie realizacji inwestycji deweloperskich, w którym dąży się poprzez kolejne przybliżenia przede wszystkim do optymalizacji wyniku ekonomicznego, rzadziej zaspokajając rzeczywiste potrzeby przyszłych użytkowników. Jest to szczególnie widoczne w przypadku, gdy spotykają się z jednej strony oferent kompetentny w zakresie obsługi finansowo-prawnej inwestycji i odbiorca niepotrafiący dokonać jej pozaekonomicznej weryfikacji, np. pod kątem wartości społeczno-kulturowej itp. (Wojtkun 2005).

Proponowaną metodę oparto na równoległości ocen eksperckich i użytkowników w ramach jednego procesu kwalifikacji. Można tego dokonać wstecz, tzn. określić jakość środowiska zurbanizowanego w kontekście możliwości jego dalszej eksploatacji i skali przedsięwzięć restrukturyzacyjnych oraz wprzód

---

ustalenie związku między nakładami, wynikiem i skutkiem: nakłady –> wyniki –> skutki –> wpływ; (3) dokumentowanie skutków i ich waloryzacja.

szacując wartość rozwiązania przeznaczonego do realizacji w przyszłości. Powstała na tej podstawie ocena może dać odpowiedź na pytanie, jakie elementy lub obszary należałoby pozostawić w przestrzeni zurbanizowanej, a jakie z uwagi na nikłą wartość społeczno-użytkową poddać działaniom naprawczym lub nawet przeznaczyć do wyburzenia (rys. 10).



Rys. 10. Schemat systemu wartościowania w programie ZSOEP[9]

Źródło: G. Wojtkun (2005), *Wartościowanie obszarów mieszkaniowych jako metoda delimitacji struktury miasta XXI wieku*, Wydawnictwo Uczelniane Politechniki Szczecińskiej, Szczecin

W proponowanej metodzie opisanej programem komputerowym przyjęto, jako stałe – główne cechy i kryteria oceny, zakładając jednocześnie szczegółowe odpowiedniki, jako zmienne zależne od aktualnych potrzeb, stanu wiedzy i koncepcji autora oceny. Pozwala to na ciągłą aktualizację metody i czyni ją przydatną w dłuższej perspektywie czasowej. Podstawowym celem we wspomnianym wyżej programie stało się dostarczenie projektantom architektury metodycznych podstaw do oceny sposobu kształtowania jakości środowiska zamieszkania (aspekt użyteczności społecznej). Dotyczy to przede wszystkim obecnych i przyszłych użytkowników. Tym samym intuicyjne kwalifikowanie dokonywane przez architektów zostało w znacznej mierze zastąpione zracjonalizowanym systemem wartościującym, a w momencie użycia narzędzi informatycznych znalazło się w sferze oceny utylitarnej. Program ZSOEP umożliwia kompleksową ocenę projektów lub realizacji dotyczących obszarów mieszkaniowych

[9] Zintegrowany system ocen ekspercko-partycypacyjnych (ZSOEP).

w różnym ujęciu, wiążąc takie zagadnienia, jak „architektura mieszkaniowa” i „przestrzeń mieszkaniowa” w jeden spójny zbiór. Arkusz syntezy ocen cząstkowych, zaproponowanej metody, zawiera określony na podstawie badań ankietowych procentowy stopień ważności grup cech w aspekcie potrzeb jednostki, społeczności i społeczeństwa. Stąd też niezbędne wydają się dalsze poszukiwania w zakresie obiektywizacji zmiennych kryteriów oceny, co powinno przynieść stopniową racjonalizację wartościowania i większe zobiektywizowanie systemu ocen ekspercko-partycypacyjnych (ZSOEP). Tu jest właśnie miejsce na zaproponowaną w niniejszej pracy metodę wartościowania przestrzeni mieszkaniowej dokonywaną przez mieszkańców, co ma służyć wzmocnieniu udziału społecznego w planowaniu przestrzennym.

W praktyce planowania przestrzennego w Polsce mierniki jakości i warunków życia oraz ładu przestrzennego stosowano dość powszechnie, ale dotyczyły one głównie wartościowań fizjograficznych dla potrzeb planowania przestrzennego lub opracowań inżynieryjnych w zakresie norm urbanistycznych.

Szczegółowy przegląd mierników w podziale na zagadnienia tematyczne zawiera zbiorowe opracowanie sporządzone przez zespół IGiPZ PAN w 2012 r. pt. *Propozycje wskaźników do oceny i monitorowania zagospodarowania przestrzennego w gminach ze szczególnym uwzględnieniem zagadnienia ładu przestrzennego* oraz w pracach F. Pankau (2001), T. Borsy (2004), M. Kistowskiego i B. Korwel-Lejkowskiej (2007), G. Dąbrowskiej-Milewskiej (2010).

Jednak w niniejszej pracy starano się zwrócić uwagę na potrzebę opracowania metod badań diagnozujących subiektywne społeczne wartościowania przestrzeni mieszkaniowej dla potrzeb planowania przestrzennego, a nie jedynie stosowania wskaźników przedstawiających warunki mieszkaniowe lub szerzej sytuację mieszkaniową. Na potrzebę opracowania takich metod wskazywała U. Myga-Piątek (2007), M. Górczyńska (2012), na przewagę ocen ilościowych nad jakościowymi w ocenach elementów zagospodarowania zwracała uwagę W. Kałamucka (2007).

Zagraniczna literatura przedmiotu obfituje w opracowania odnoszące się do pomiarów jakości życia w aspekcie planowania przestrzennego (Campbell 1979; Cutter 1985; Rogerson, Findlay, Morris 1986; McCranahan, Songsore 1994; Flood 1997; Leitmann 1999; Rodgerson 1999; Massam 2002; McMahon 2002; Redmond, Scott, Howley 2007; Roger Evans Association 2007; Nicholls i in. 2011). Dobór stosowanych wskaźników najczęściej jest dyskusyjny i często budzi wiele emocji. Trudno dokonać pełnego przeglądu wykorzystywanych wskaźników ze względu na utylitarny ich charakter i indywidualne podejście autorów, uwzględniające specyfikę dokonywanego badania i obszaru.

Opierając się na przeglądzie, którego dokonał Z. Ziobrowski (1991), można przyjąć, że w literaturze amerykańskiej wyraźnie akcentuje się wskaźniki odnoszące się do wartości ekonomicznych i politycznych. Wartości przestrzenne i przyrodnicze eksponowane są tylko wówczas, gdy bezpośrednio lub pośrednio odnoszą się do tych sfer. Przykładem tego typu pracy jest opracowanie B.-Ch. Liu (1970), który na podstawie blisko 120 cech wchodzących w skład 5 komponentów: ekonomicznego, politycznego, środowiskowego, zdrowia i oświaty oraz społecznego, dokonał oceny 243 miast w obszarach metropolitalnych USA.

Inne podejście spotyka się w literaturze niemieckiej, w której zbiór układu prezentacji danych statystycznych dostosowany jest do potrzeb planowania przestrzennego. Umożliwia on daleko posuniętą dezagregację cech, a przez to zwiększenie dokładności dokonywanych charakterystyk (Kilpper i in. 1988).

Specyfiką opracowań studialnych w krajach europejskich jest dążenie do opisywania źródeł i ewolucji zjawisk na podstawie bezpośrednich opinii mieszkańców. Coraz większą rolę odgrywa ocena atrakcyjności wizualnej krajobrazu. Przykład zestawu wskaźników użytych do oceny jakości środowiska dla miast szkockich zawiera praca M. Pacione (1982). Znalazły się w niej, oprócz powszechnie stosowanych wskaźników jakości przestrzeni, również wskaźniki określające: reputację obszaru, schludność ulic i pasaży podziemnych, ułatwienia w parkowaniu samochodów, czas (nie odległość) dojścia do sklepów, wielkość przestrzeni zewnętrznej, wyłącznej na użytek właścicieli, wielkość hałasu z zewnątrz oraz sąsiedztwa, a nawet wścibskość sąsiadów, wielkość i rozmieszczenie pomieszczeń w zajmowanym mieszkaniu, problemy z wilgocią i nasłonecznienie pomieszczeń. Wskaźniki te z pewnością zawierają znacznie większy zasób informacji istotnych dla wprowadzania zmian w przestrzennym zagospodarowaniu, uwzględniających główne założenie rozwoju zrównoważonego, jakim jest podnoszenie jakości życia. Analiza wskaźników stosowanych w szeroko pojętym planowaniu przestrzennym i architekturze pozwala stwierdzić, że różnią się one znacznie od wymienionych wcześniej: mają charakter utylitarny, są tworzone i użytkowane w określonych celach, charakteryzują się dużą różnorodnością indykatorów, zależą od skali opracowania, dostępności informacji. W zestawach tych wskaźników wiele miejsca zajmują wskaźniki odnoszące się do zagadnień atrakcyjności przyrodniczej oraz stanu środowiska (Kałamucka 2004).

Architekci dużo uwagi poświęcili metodom określenia wartości użytkowej mieszkania, stosowanym do oceny projektów mieszkaniowych. Kwestie racjonalnego kształtowania wnętrz mieszkań są domeną architektów, zatem nie ma potrzeby w niniejszej pracy poświęcać tym metodom więcej uwagi. Omówienie aktualnie stosowanych metod zawiera praca J.M. Ullmana (1997) pt.

Wartościowanie przestrzeni użytkowych w architekturze, użyteczność przestrzenna mieszkania. Warto jeszcze przytoczyć metodę analizy funkcjonalnej mieszkania według A. Kleina (za: Ullmanem 1997). Jest to metoda graficzna, w której projekt jest rozpatrywany ze względu na cztery elementy, takie jak: układ dróg, koncentracje powierzchni ruchowej, związek elementów planu oraz rozproszenie powierzchni ścian i ścieśnienie pomieszczeń.

Inną metodą ocen przestrzeni mieszkania jest metoda punktowa, oparta na odliczaniu wartości punktowych, np. za braki nasłonecznienia mieszkania (od 1–10 punktów), brak łazienki (5 punktów). W końcowej ocenie mieszkania, od wartości maksymalnej 100 punktów były odejmowane poszczególne wartości, co w rezultacie dawało np. wartość użytkową mieszkania 85 punktów. W innych rozwiniętych państwach stosowane są podobne wagi procentowe przy określaniu wartości użytkowej mieszkania. Przykładem może być tabela stosowana w Austrii do ocen mieszkań, w której ocenie podlega 30 elementów, czy zestawienie stosowane w Szwajcarii zawierające już tych elementów 57 (Ullman 1997) (tab. 7). Mamy zatem do czynienia z brakiem ujednoliconych standardów w zakresie badanych cech i wartości procentowych opisujących znaczenie danego elementu w metodach stosowanych w różnych krajach.

Planowanie przestrzenne jest działalnością świadomą i zorganizowaną, służącą określeniu stanu przestrzeni (w tym i przestrzeni mieszkaniowej), rozpoznaniu potrzeb ludzkich oraz projektowaniu sposobu i zasad ich zaspokojenia w formie zagospodarowania przestrzennego. Miarą skuteczności i słuszności tych działań jest zarówno właściwy stan i prawidłowe funkcjonowanie środowiska, jak również wysoka jakość życia ludzi zamieszkujących daną przestrzeń. Wskaźniki wykorzystywane w metodach wartościowania przestrzeni mieszkaniowej są zróżnicowane, jednak nie wynika to tylko z zastosowanego podejścia badawczego i metody, ale w przypadku przestrzeni mieszkaniowej, ze zmieniających się preferencji względem tej przestrzeni. Dlatego innymi wskaźnikami należało oceniać przestrzeń mieszkaniową w latach 50., 90. i współcześnie, ponieważ zmieniają się zestawy elementów istotnych dla mieszkańców w miejscu zamieszkania (czemu poświęcony jest osobny rozdział opisujący np. przemiany preferencji związanych z przestrzenią mieszkaniową), a także zmienia się waga ich znaczenia. Nie wystarczy określić, co jest ważne, ale dla wyjaśnienia i przewidzenia preferencji w przyszłości konieczne jest uwzględnienie wartościowania poszczególnych elementów deklarowanych, jako istotne w przestrzeni mieszkaniowej.

Tabela 7

Tabela wartościowania przestrzeni mieszkania stosowana w Austrii

Grupa kryteriów	Oznaczenie kryterium	% udziału wagi	% udziału na grupę
P.P.	Program przestrzenny	8,0	8,0
Wielkość pomieszczeń	Wielkość pokoju dziennego	6,5	
	Wielkość pokoju sypialnego 2 osob.	5,3	
	Wielkość pokoju sypialnego 1 osob.	5,3	
	Wielkość kuchni	4,0	
	Wielkość łazienki	1,3	
	Stosunek pow. komunikacji do mieszkań	2,6	25,0
W.P.D.	Wielkość wspólnych pomieszczeń w domu	2,6	2,6
Powiązania funkcjonalne	Połączenie sypialni z wejściem	2,6	
	Powiązanie sypialni z łazienką	5,3	
	Powiązanie kuchni z miejscem jedzenia	4,0	
	Oświetlenie i wentylacja kuchni	1,3	
	Położenie w.c.	1,3	
	Możność oddzielenia strefy dziennej	1,3	15,8
Jakość pomieszczeń	Proporcje – minimalna szerokość	5,3	
	Proporcje – maksymalna głębokość	2,6	
	Oświetlenie dzienne pomieszczeń	5,3	
	Nasłonecznienie pomieszczeń	4,0	17,2
Elastyczność	Wymienność przeznaczenia pokoi	4,0	
	Możliwość przekształceń wewnętrznych	2,6	
	Możliwość rozbudowy zewnętrznej	2,6	9,2
Wyposażenie	Techniczne wyposażenie	2,6	
	Ogrzewanie i klimat wewn.	2,6	
	Izolacja akustyczna	5,3	
	Wykończenie	1,3	11,8
P.Z.	Powierzchnie zewnętrzne (balkon, loggia itp.)	5,5	6,5
Budynek	Izolacja w budynku	4,0	
	Pomieszczenia socjalne w budynku	1,3	5,5
Ekonomia	Zapotrzebowanie na ciepło	4,0	
	Wskaźnik przestrzenno-kubaturowy	4,0	9,0
Razem		100,0	100,0

Źródło: J.M. Ullman (1997), *Wartościowanie przestrzeni użytkowych w architekturze*, Rozprawy Naukowe, nr 55, Politechnika Białostocka, Białystok.

5.2. METODA WARTOŚCIOWANIA MIEJSKIEJ PRZESTRZENI MIESZKANIOWEJ

W niniejszej pracy zastosowano autorską metodę wartościowania przestrzeni mieszkaniowej, zaproponowaną i pozytywnie zweryfikowaną przy opracowaniu waloryzacji zewnętrznej przestrzeni mieszkaniowej Łodzi. Umożliwiła ona wyjaśnienie stereotypów dobrych miejsc zamieszkania w mieście (Groeger 2004). Zastosowanie tej samej metody w badaniach prowadzonych przed 12 laty i obecnie umożliwia określenie przemian w społecznym wartościowaniu przestrzeni mieszkaniowej dla potrzeb planowania przestrzennego.

Metoda oparta jest na 3 podstawowych krokach:

1. Wstępne badanie ankietowe (z pytaniami otwartymi), określające, jakie elementy zagospodarowania przestrzeni mieszkaniowej są pożądane i uciążliwe 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 około 50 studentów geografii. Celem badania było określenie cech przestrzeni mieszkaniowej, mającej znaczenie przy wyborze miejsca zamieszkania w zakresie samego mieszkania i jego otoczenia. Przy konstrukcji pytań zwracano szczególną uwagę na używanie języka i sformułowań, które byłyby zrozumiałe dla przeciętnego mieszkańca miasta[10]. Uzyskane w ten sposób cechy przestrzeni mieszkaniowej poddano właściwemu badaniu ankietowemu.

2. Właściwe badanie ankietowe. 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, umożliwiało w dalszym postępowaniu określić wskaźniki niedostosowania cech aktualnie użytkowanej publicznej przestrzeni mieszkaniowej w stosunku do pożądanej przestrzeni mieszkaniowej w miejscu zamieszkania.

---

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

Wartościowaniu poddano również cechy uciążliwe w miejscu zamieszkania oraz cechy prywatnej przestrzeni mieszkaniowej. Dodatkowe pytania zawierały informacje na temat obecnie zamieszkiwanego i preferowanego typu zabudowy, oceny własnej znajomości miasta, czasu spędzanego poza miejscem zamieszkania, dominującego środka przemieszczania się po mieście, oceny aktualnie zajmowanego mieszkania oraz pytania metryczkowe dotyczące wieku, płci, wykształcenia, oceny własnej sytuacji materialnej, liczby osób w gospodarstwie domowym. W dalszym postępowaniu badawczym te dodatkowe pytania zostały wykorzystane w skonstruowaniu macierzy danych i określeniu ważności determinant wpływających na społeczne wartościowanie miejskiej przestrzeni mieszkaniowej.

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.

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 (opis metody w niniejszym rozdziale, a uzyskane typy w rozdziale poświęconym zróżnicowaniu miejskiej przestrzeni mieszkaniowej miast województwa łódzkiego).

W badaniu ankietowym ze względu na założony cel pracy – określenia wpływu czynnika zróżnicowanej przestrzeni mieszkaniowej na wartościowania jej cech dokonywane przez mieszkańców miast, zastosowano dobór kwotowy, tak, aby każdy z typów przestrzeni mieszkaniowej był reprezentowany tą samą liczbą respondentów (250 ankiet z każdego miasta). Celowe zastosowanie takiego doboru miało służyć określeniu wartościowania elementów zagospodarowania miejskiej przestrzeni mieszkaniowej, uwzględniającej zróżnicowanie wynikające z niejednorodnego stanu miejskiej przestrzeni mieszkaniowej, w której mieszkali respondenci. Dobór kwotowy – 250 ankiet z różnych pod względem liczby mieszkańców miast, dodatkowo podyktowany był potrzebą uwzględnienia takiej samej liczby opinii wyrażonych w ankietach z miast o obiektywnie różnych typach miejskiej przestrzeni mieszkaniowej, tak, aby na ogólny obraz wartościowania przestrzeni mieszkaniowej nie miały dominującego wpływu opinie mieszkańców, chociażby dużej Łodzi. Wynikało to także z uwzględnienia w dalszym postępowaniu badawczym, jako jednej z determi-

nant społecznego wartościowania miejskiej przestrzeni mieszkaniowej – 6 typów miejskiej przestrzeni mieszkaniowej (kodowanej w dalszym postępowaniu, jako „miasto”). Wybrane ośrodki reprezentujące poszczególne typy miejskiej przestrzeni mieszkaniowej należą do miast: bardzo małych – Stryków, Rzgów; małych – Łask, Głowno; większych – Bełchatów oraz bardzo dużych, jak Łódź.

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, Krzywkowski 2005).

Zastosowane podejście badawcze do doboru osób ankietowanych zapewnia uwzględnienie wartościowania przestrzeni mieszkaniowej przez mieszkańców wszystkich typów miejskiej przestrzeni mieszkaniowej, a nie tylko najczęściej badanych, wybranych – przeważnie dużych miast, klientów targów budowlanych lub osób mających zamiar nabyć mieszkanie na rynku pierwotnym. Uwzględnienie szerokiego spektrum mieszkańców miast, deklarowana przez badanych dobra i bardzo dobra znajomość miasta na poziomie od ok. 60% (Łódź) do ok. 80% w małych miastach (Rzgów, Stryków) oraz zastosowany dobór w próbach kwotowych respondentów daje podstawę do wnioskowania na temat aktualnego wartościowania przestrzeni mieszkaniowej przez mieszkańców miast.

3. Opracowanie wyników badań ankietowych. Odpowiedzi uzyskane z ankiet zapisano w bazie danych statystycznego programu SPSS i poddano obróbce danych w celu uzyskania informacji na temat wartościowania 16 cech publicznej przestrzeni mieszkaniowej (pożądanej i aktualnie zamieszkiwanej) i 11 cech prywatnej przestrzeni mieszkaniowej oraz wartościowania uciążliwych 10 cech przestrzeni mieszkaniowej w miejscu zamieszkania. Wszystkie dane wynikowe przedstawiono w grupowaniach dla poszczególnych miast oraz zagregowane dla ogółu 1 500 respondentów.

W celu określenia poziomu niedostosowania aktualnie zamieszkiwanej przestrzeni mieszkaniowej w stosunku do oczekiwań mieszkańców skonstruowano wskaźnik niedostosowania. Pokazuje on poziom niedostosowania wartości cech publicznej przestrzeni mieszkaniowej w stosunku do oczekiwań mieszkańców. Już sama różnica między wskaźnikiem Wp i Wr dla poszczególnych cech w każdym z miast pozwala określić najbardziej pożądane kierunki działań w zakresie badanych cech publicznej przestrzeni mieszkaniowej.

Suma różnic wskaźników dla poszczególnych cech, podzielona przez ich liczebność, pozwala określić kolejność i dystans dla poszczególnych miast w zakresie niedostosowania publicznej przestrzeni mieszkaniowej do oczekiwań ich mieszkańców.

Średni wskaźnik niedostosowania (dystansu) = ∑ (wskaźnik wartości preferowanej cechy – wskaźnik oceny tej cechy w aktualnym miejscu zamieszkania) / liczba uwzględnionych cech:

$$\hat{W} = \sum (Wp - Wr) / N,$$

gdzie: $\hat{W}$ – średni wskaźnik niedostosowania; Wp – średni wskaźnik wartości preferowanej cechy przez mieszkańców danego miasta; Wr – średni wskaźnik wartości cechy w aktualnym miejscu zamieszkania mieszkańców danego miasta, N – liczba cech uwzględnionych w badaniu.

Uzyskanie wyników dotyczących znaczenia wartościowanych cech w skali od 1–5 dla wszystkich analizowanych cech umożliwiają łatwą ich interpretację, porównania między badanymi strukturami. Metodę tę można stosować w różnych skalach przestrzennych – od badań lokalnych do międzynarodowych. Ma walor poznawczy, umożliwiający porównania między jednostkami badanymi z różnych obszarów i w różnym czasie, a także aplikacyjny, tzn., że uzyskane dzięki niej informacje mogą być wykorzystane przy sporządzaniu opracowań planistycznych dotyczących przestrzeni mieszkaniowej oraz uwzględniających opinie mieszkańców na temat elementów istotnych w miejscu zamieszkania, jak również poziomu ważności tych elementów. Umożliwia także określenie w zakresie jakich elementów zagospodarowania i na jakim poziomie występuje niedostosowanie między oczekiwaniami mieszkańców, a stanem aktualnie zamieszkiwanej przestrzeni.

Zaproponowana metoda ma tę zaletę, że nie ma charakteru typowo marketingowego, służącego interesom deweloperów, ale przedstawia potrzeby i preferencje wszystkich grup mieszkańców miast, jak i ich zróżnicowanie w zależności od charakteru zamieszkiwanej realnej przestrzeni mieszkaniowej. Z tego powodu wyniki powinny zainteresować władze miast, które mają na uwadze dobro swoich mieszkańców, a nie kierują się jedynie swymi subiektywnymi wyobrażeniami na temat tego, jak powinna wyglądać przestrzeń mieszkaniowa w zarządzanym przez nich mieście. Wzmocnienie w ten sposób udziału społecznego mieszkańców miast w określaniu preferencji dotyczących zamieszkiwanej przez nich przestrzeni powinno zostać odpowiednio wykorzystane, tak, aby podejmowane decyzje były zbieżne z oczekiwaniami mieszkańców.

5.3. METODA OKREŚLENIA HIERARCHII I SIŁY WAŻNOŚCI DETERMINANT WARTOŚCIOWANIA MIEJSKIEJ PRZESTRZENI MIESZKANIOWEJ

W celu określenia hierarchii i siły ważności determinant społecznego wartościowania miejskiej przestrzeni mieszkaniowej, pierwszym krokiem jest skonstruowanie macierzy danych zawierającej zmienne zależne i niezależne.

Spośród zmiennych niezależnych w niniejszym opracowaniu uwzględniono 10 czynników (zebranych w trzech grupach według klasyfikacji E. Chądzyńskiej (2004), które na podstawie przeglądu literatury wytypowano, jako mogące wpływać na wartościowanie przestrzeni mieszkaniowej przez mieszkańców miast. Są to:

1. Czynniki indywidualne respondentów – wiek, płeć, wykształcenie, wielkość gospodarstwa domowego, poziom zamożności.
2. Czynniki przestrzenne – typy miejskiej przestrzeni mieszkaniowej reprezentowane przez 6 miast (dalej kodowany jako miasto), typ zamieszkiwanej zabudowy, ocena zajmowanego mieszkania.
3. Czynniki opisujące źródła wiedzy o przestrzeni – dominujący środek transportu po mieście, czas spędzany poza miejscem zamieszkania.

Zmiennymi zależnymi były wartościowane przez mieszkańców cechy miejskiej przestrzeni mieszkaniowej.

Drugim krokiem była redukcja zmiennych zależnych, ze względu na bardzo dużą macierz danych i trudności w jej interpretacji. Zdecydowano o przeprowadzeniu redukcji zmiennych zależnych metodą głównych składowych[11]. Zastosowanie metody w naukach geograficznych zostało opisane przez J. Paryska i W. Ratajczaka (2002). Stosowana była m.in. przez T. Kossowskiego (2005) oraz L. Mierzejewską (2009). Dzięki niej duża liczba zmiennych zależnych mogła zostać zredukowana do kilku składowych głównych (nieskorelowanych ze sobą i objaśniających w dużym stopniu zmienność wartościowanych cech przestrzeni mieszkaniowej). Wyjaśnianie zależności między *n* zmiennymi przez *n* czynników nie redukuje informacji zawartej w danych, ale nie ułatwia też ich interpretacji. Niewątpliwą przewagą głównych składowych nad wejściowymi zmiennymi jest to, że są one nieskorelowane i uszeregowane według

[11] Analiza głównych składowych (*principal component analysis* – PCA) jest metodą statystyczną wykorzystywaną w celu redukcji wielowymiarowej przestrzeni obserwacji. Po raz pierwszy została zaproponowana przez H. Hotellinga w 1933 r. (Statsoft).

procentu wyjaśnianej przez nie wariancji. Analiza czynnikowa dzieli całą wariancję *n* zmiennych na *n* addytywnych czynników. Dzięki temu na każdy z powstałych czynników można spojrzeć niezależnie od wszystkich pozostałych. Ten wariant analizy czynnikowej (analiza głównych składowych) podsumowuje dane, wykorzystując liniowe kombinacje obserwowanych danych (Wieczorkowska, Wierzbiński 2005). W praktyce chodzi o sprawdzenie, czy kilka nowych zmiennych wyjaśnia maksymalnie dużo zmienności wyjściowego układu przy zachowaniu nieskorelowania, co daje w efekcie redukcję wymiaru.

W badaniu głównych składowych zastosowano następujący algorytm postępowania.

1. Sprawdzenie, czy uzyskane dane spełniają założenia pozwalające na właściwą interpretację wyodrębnionych czynników i dalsze analizy.

Zaleca się w tym przypadku, aby macierz korelacji zmiennych została utworzona na liczbie osób pięciokrotnie większej niż liczba analizowanych zmiennych. Drugim elementem jest podjęcie decyzji, które zmienne wykorzystać do analiz. Statystycy odradzają wrzucanie wszystkich zmiennych i czekanie, co z tego wyniknie. Zaleca się obejrzenie macierzy korelacji zmiennych i odrzucenie zmiennych słabo skorelowanych z innymi zmiennymi (Wieczorkowska, Wierzbiński 2005).

Pakiet statystyczny SPSS umożliwia policzenie charakterystyk danych w celu odrzucenia słabo skorelowanych miarą KMO (*Kaiser-Meyer-Olkin measure of sampling adequacy*), określającej stosunek wielkości korelacji zmiennych do wielkości korelacji częściowej tych zmiennych. Jeżeli miara przyjmuje wartości mniejsze od 0,5, to na takich danych nie powinno przeprowadzać się analizy czynnikowej.

Drugą miarą sprawdzającą dopuszczenie danych do dalszej analizy jest test sferyczności Bartletta. Sprawdza on hipotezę zerową, że macierz korelacji zmiennych jest macierzą jednostkową – byłoby to równoznaczne z brakiem korelacji pomiędzy zmiennymi.

2. Podjęcie decyzji dotyczącej liczby czynników.

Celem tego etapu analizy jest ustalenie minimalnej liczby czynników niezbędnych do opisania korelacji pomiędzy zmiennymi. Polega on na analizie „wartości własnych” wyodrębnionych czynników. Im wartość własna wyodrębnionego czynnika jest większa, tym większy ładunek informacji wejściowych dany czynnik zawiera.

Kryterium Kaisera określa, że do dalszych analiz brane są tylko te czynniki, dla których „wartość własna” jest większa od 1. Podręcznik statystyki Statsoft zaleca przyjrzenie się na tym etapie analizy również wykresowi osypiska (*Factor Serce Plot*) wartości własnych.

Kolejnym etapem było określenie „zasobu zmienności wspólnej” (ZZW), która określa wielkość wariancji danej zmiennej (np. dostępność placówek służby zdrowia) wyjaśnioną za pomocą wybranej liczby czynników. Wartości ZZW bliskie 0 mogą oznaczać, że dana zmienna nie pasuje do przyjętego modelu.

3. Rotacja układu VARIMAX.

Rotacja polega na takim obracaniu układu współrzędnych, zawierających dane, aby ułatwić interpretację wyników. Zastosowano rotację ortogonalną VARIMAX, która minimalizuje liczbę zmiennych mających wysokie ładunki na każdym czynniku.

4. Analiza jednorodności (rzetelności) skali miernikiem alfa Cronbacha. Miernik alfa Cronbacha informuje o rzetelności skali. Miernik przyjmuje wartości z przedziału od 0 do 1. Zakłada się, że wartości powyżej 0,7 oznaczają prawidłową rzetelność skali.

5. Zakodowanie głównych składowych jako nowych zmiennych i poddanie ich analizie metodą Warda.

W trzecim etapie badania w celu precyzyjnego określenia hierarchii i siły ważności determinant wartościowania miejskiej przestrzeni mieszkaniowej oraz wykreślenia modelów zależności występujących między determinantami w wartościowaniu miejskiej przestrzeni mieszkaniowej zastosowano metodę drzew klasyfikacyjnych CART (*Classification and Regression Teres*), będących narzędziem analitycznym „*data mining*”. Drzewa klasyfikacyjne to narzędzia graficzne, których głównym celem jest wsparcie procesu decyzyjnego, dlatego dotychczas najczęściej wykorzystywane były w badaniach marketingowych[12].

Szerokie omówienie zastosowania metody drzew klasyfikacyjnych z opisaniem algorytmu ich stosowania oraz interpretacji wyników zawiera praca M. Łapczyńskiego (2010). Metodę tę, ze względu na prostotę, elastyczność oraz łatwość interpretacji wyników uznano za najodpowiedniejszą do uzyskania obiektywnej (wpływ interpretacji badacza ograniczony) hierarchii determinant kształtujących wartościowanie miejskiej przestrzeni mieszkaniowej. Do jej zastosowania wykorzystano moduł programu SPSS.

Dla potrzeb niniejszej pracy bardzo przydatna okazała się hierarchiczna natura tej metody oraz prostota interpretacji wyników. Druga jej cecha jest cenna z powodu znacznie prostszego „modelu” wyjaśniającego, dlaczego obserwacje są klasyfikowane lub przewidywane w taki sposób, a nie inny (np. w analizie wartościowania przestrzeni mieszkaniowej łatwiej przedstawić kilka

[12] Przegląd przykładów zastosowań w pracy M. Łapczyńskiego (2005), *Drzewa klasyfikacyjne i regresyjne w badaniach marketingowych.*

warunków na zasadzie „jeżeli – to”, niż tworzenie długich opisów i skomplikowanych przeliczeń).

Klasyczne algorytmy drzew klasyfikacyjnych i regresyjnych obsługują zmienne ilościowe oraz jakościowe. Jednak w praktyce nierzadko łączy się takie zmienne, do celów analizy, w układy predyktorów, takich jak w analizie wariancji/kowariancji z czynnikami głównymi lub interakcjami dla czynników jakościowych i predyktorów[13] ilościowych (Breiman i in. 1984).

Charakterystycznymi elementami schematu drzewa klasyfikacyjnego są kwadraty – oznaczające węzły decyzyjne oraz rozgałęzienia oznaczające konkretne decyzje. Celem budowy modelu drzewa klasyfikacyjnego jest uzyskanie podzbiorów maksymalnie jednorodnych pod względem wartości zmiennej zależnej. Konstrukcja drzewa jest procesem wieloetapowym, na każdym kroku analizuje się wszystkie predyktory i wybiera ten, który zapewnia najlepszy podział węzła, czyli wydziela najbardziej homogeniczne podzbiory. Początek każdego drzewa stanowi cały zbiór obserwacji, który jest dzielony na podzbiory. Algorytm podziału drzewa za każdym razem sprawdza wszystkie zmienne niezależne (predyktory) i wybiera najodpowiedniejszą zmienną, niezależną do podziału zbioru.

W algorytmie drzewa klasyfikacyjnego CART zastosowano regułę podziału według indeksu Giniego, a następnie na jego podstawie obliczono wskaźnik poprawy (*improvement*) z wykorzystaniem pakietu SPSS. Im wyższa była wartość wskaźnika poprawy, tym lepszy okazywał się podział zapewniony przez daną zmienną niezależną (Łapczyński 2010).

Metoda drzew klasyfikacyjnych CART ma dwie zalety, które należy podkreślić ze względu na rekomendowanie jej do badań geograficznych. Po pierwsze, umożliwia przedstawienie niekiedy skomplikowanych zależności w postaci schematu kartograficznego, co wyraźnie ułatwia interpretację zjawisk. Po drugie, umożliwia określenie znormalizowanej ważności czynników (o różnych mianach) decydujących o podziałach w zakresie analizowanych danych.

Zastosowanie wyżej opisanej metody pozwoliło określić hierarchię i siłę ważności determinant społecznego wartościowania przestrzeni mieszkaniowej z uwzględnieniem czynnika zróżnicowanej przestrzeni mieszkaniowej, jako jednej ze zmiennych niezależnych. Opis zastosowania metody na danych

[13] Przegląd przykładów zastosowań w pracy M. Łapczyńskiego (2010), *Drzewa klasyfikacyjne i regresyjne w badaniach marketingowych.*

empirycznych zawiera rozdział pt. *Hierarchia determinant kształtujących społeczne wartościowanie miejskiej przestrzeni mieszkaniowej*.

5.4. METODA TYPOLOGII MIEJSKIEJ PRZESTRZENI MIESZKANIOWEJ

W celu syntetycznego przedstawienia zróżnicowania przestrzeni mieszkaniowej w skali całych miast na przykładzie miast województwa łódzkiego opracowano autorską typologię miejskiej przestrzeni mieszkaniowej.

Celem opracowania prezentowanej metody, oprócz określenia zróżnicowania przestrzeni mieszkaniowej miast, było uzyskanie metody typologii miejskiej przestrzeni mieszkaniowej, która umożliwiałaby zastosowanie prostych niewyrafinowanych metod matematycznych, lecz zapewniających porównywalność wyników zarówno w czasie, jak i dla większej liczby badanych jednostek.

Zastosowanie szeroko dzisiaj wykorzystywanego grupowania typologicznego metodą *k-średnich* zostało uznane za niewystarczające dla aktualnych potrzeb, ponieważ wymaga posługiwania się metodami matematycznymi i stosowania średnich. Miara ta dotyczy zawsze ściśle określonej liczby jednostek i określonego czasu, dlatego uzyskane wyniki nie umożliwiają porównań z wynikami uzyskanymi tymi samymi metodami dla innego zbioru miast i innego okresu. Zaproponowana autorska typologia miejskiej przestrzeni mieszkaniowej spełnia założone kryteria i może być wykorzystywana w badaniach naukowych oraz służyć w praktyce, jako narzędzie do porównań analiz miejskiej przestrzeni mieszkaniowej, przygotowywanych dla władz samorządowych.

Na wstępnym etapie doboru cech typologicznych i reprezentujących je zmiennych – metoda nie różni się od wymagań stawianych tego typu opracowaniom typologicznym. Szczegółowy opis tego etapu metody na danych empirycznych dotyczących miast województwa łódzkiego, z uzasadnieniem przyjętych cech diagnostycznych, zawiera kolejny rozdział pracy pt. *Zróżnicowanie przestrzeni mieszkaniowej miast województwa łódzkiego.*

Na etapie przyporządkowania miast do określonych typów, zastosowano autorską metodę typologii przestrzeni mieszkaniowej wzorowaną na metodzie J. Kostrowickiego, powszechnie używaną w typologii rolnictwa, stosowaną w wielu państwach świata za sprawą jej uznania przez Komisję Typologii Rolnictwa Międzynarodowej Unii Geograficznej (Kostrowicki 1969, 1972). Pomysł ogólnych założeń metody pochodził z typologii rolnictwa zapro-

ponowanej przez J. Kostrowickiego, jednak uwzględnione aspekty charakteryzujące przestrzeń mieszkaniową zostały zaczerpnięte z opracowań poświęconych temu zagadnieniu tak, aby w możliwie całościowy sposób przedstawić wszystkie składowe opisujące przestrzeń mieszkaniową pod względem organizacji zagospodarowania.

Wstępna próba typologii przestrzeni mieszkaniowej została zaprezentowana i poddana dyskusji na interdyscyplinarnej konferencji poświęconej przestrzeni mieszkaniowej pt. *Przestrzeń mieszkaniowa w badaniach interdyscyplinarnych*, odbytej w Łodzi w 2010 r. W konferencji wzięli udział przedstawiciele różnych dyscyplin naukowych oraz praktycy związani z planowaniem przestrzennym i wyceną nieruchomości (Dzieciuchowicz, Groeger 2012). Zaprezentowana w niniejszej pracy typologia przestrzeni mieszkaniowej miast została zmodyfikowana w stosunku do próby typologii zaprezentowanej na konferencji w Łodzi. Jest ona wynikiem przeprowadzonego postępowania metodycznego oraz dyskusji z przedstawicielami socjologii, ekonomii, architektury, urbanistyki i geografii oraz praktykami zajmującymi się przestrzenią mieszkaniową – planistami przestrzennymi i rzeczoznawcami majątkowymi.

W zasadniczym etapie realizacji metody, w celu określenia typów przestrzeni mieszkaniowej zastosowano 5-stopniową skalę (kwintyle). Każda klasa zawierała 20% faktycznej rozpiętości wartości mierników dla badanych cech (1 − udział bardzo niski, 2 − udział niski, 3 − średni, 4 − wysoki, 5 − bardzo wysoki). Wartość 3 zawsze obrazowała średni poziom zjawiska. W odniesieniu do niektórych cech trudno jednoznacznie określić, czy mają one pozytywny czy negatywny wpływ na jakość przestrzeni mieszkaniowej, np. udział mieszkań komunalnych. W takich przypadkach uwzględniono ogólny kierunek rozwoju tej cechy. Przedziały obejmujące najniższe i najwyższe wartości wskaźników nie miały określonej odpowiednio dolnej lub górnej granicy przedziału. Umożliwia to porównanie sytuacji przestrzeni mieszkaniowej w zakresie uwzględnionych mierników dla badanych miast lub odpowiednio innego zbioru miast.

Dla poszczególnych typów przestrzeni mieszkaniowej skonstruowano typogramy w ten sposób, że większe reprezentują wyższe stadia rozwoju, małe zaokrąglone – początkowe stadia rozwoju, a wydłużone − typy bardziej wyspecjalizowane. Typy grupują jednostki na podstawie ich podobieństwa pod względem cech diagnostycznych.

Budowa typogramów zakładała taką konstrukcję osi, aby zjawiska będące ze sobą powiązane, położone były na sąsiadujących osiach, np. gęstość zaludnienia oraz udział użytków rolnych i lasów w powierzchni miasta. Każdy skonstruowany typogram składał się w rzeczywistości z dwóch typogramów reprezentujących wskaźniki minimum i maksimum dla danego typu przestrzeni

mieszkaniowej. Dopuszcza się nieznaczne odchylenia wskaźników dla maksymalnie jednej zmiennej zgodnie z założeniami metody J. Kostrowickiego.

Zaproponowana typologia przestrzeni mieszkaniowej uwzględnia specyficzne jej atrybuty, podnoszone przez reprezentantów różnych nauk. Stały się one podstawą do opracowania mierników umożliwiających w całościowy sposób przedstawianie typologii przestrzeni mieszkaniowej. Metoda została zweryfikowana dla 42 miast położonych w granicach administracyjnych województwa łódzkiego, jednak może być stosowana również dla każdego innego zbioru miast.

Oprócz aspektu poznawczego, umożliwiającego uzyskanie wiedzy na temat zróznicowania przestrzeni mieszkaniowej, metoda posiada bardzo ważny aspekt praktyczny. Jest bardzo prosta w stosowaniu – konieczna jest jedynie znajomość 9 wskaźników służących przyporządkowaniu do danego typu analizowanej miejscowości (gęstość zaludnienia, przyrost rzeczywisty ludności, % terenów otwartych w powierzchni miasta, % mieszkań wyposażonych w łazienkę, mediana wieku zabudowy, liczba gospodarstw domowych na 100 mieszkań, zużycie energii elektrycznej w gospodarstwach domowych na 1 mieszkańca, % mieszkań komunalnych, przeciętna wartość 1 m² działki budowlanej pod budownictwo mieszkaniowe).

Umożliwia także porównanie sytuacji w zakresie przestrzeni mieszkaniowej w danym mieście po określeniu, w jakim kwintylu możliwych wartości danej cechy znajduje się miasto. Jednocześnie służy do porównania wskaźników z miastami należącymi do tego samego typu, jak i innych typów. Daje możliwość władzom samorządowym wskazania miast, których doświadczenia mogłyby być przydatne w podnoszeniu atrakcyjności danego miejsca zamieszkania. Jest to proste narzędzie wspomagające, które może służyć do wstępnej analizy sytuacji przestrzeni mieszkaniowej w miastach, jak również umożliwić zmniejszenie nakładów czasu i kosztów badania przez ograniczenie rozważań do najbardziej typowych faktów i zjawisk w analizie przestrzeni mieszkaniowej w skali miast.

Zastosowanie metody na konkretnych danych empirycznych w celu określenia zróżnicowania miejskiej przestrzeni mieszkaniowej miast województwa łódzkiego zawiera kolejny rozdział pracy pod tym tytułem.

6. ZRÓŻNICOWANIE PRZESTRZENI MIESZKANIOWEJ MIAST WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

W celu syntetycznego przedstawienia zróżnicowania przestrzeni mieszkaniowej w skali całych miast na przykładzie miast województwa łódzkiego opracowano typologię miejskiej przestrzeni mieszkaniowej.

W niniejszym rozdziale zestawiono dwie metody typologiczne – autorskie opracowanie typologii i typologię metodą *k-średnich* służącą weryfikacji zaproponowanego, prostego w stosowaniu, rozwiązania zweryfikowanego w praktyce metodami statystycznymi. Oba podejścia na etapie konstruowania przystępnej w stosowaniu autorskiej metody typologicznej dla powszechnego jej wykorzystywania były uzasadnione weryfikacją zaproponowanych rozwiązań.

Zaproponowana typologia przestrzeni mieszkaniowej uwzględnia specyficzne jej atrybuty, podnoszone przez reprezentantów różnych nauk. Stały się one podstawą do opracowania mierników umożliwiających w całościowy sposób przedstawianie typologii przestrzeni mieszkaniowej.

Zaprezentowane dwie metody typologii przestrzeni mieszkaniowej miast na etapie przygotowania danych, wstępnej analizy statystycznej korelacji i zmienności danych służącej zbadaniu ich syntetyczności, reprezentatywności i uniwersalności nie odbiegają od siebie.

6.1. DOBÓR CECH TYPOLOGICZNYCH

Dobór cech typologicznych stanowi jedno z najważniejszych i najbardziej dyskusyjnych zagadnień w typologii, determinując w głównej mierze jej wyniki.

Ze względu na pojemność przyjętej definicji przestrzeni mieszkaniowej oraz założenie wykorzystania typologii przez władze samorządowe w zakresie wyznaczania kierunków rozwoju miast, w doborze cech diagnostycznych

kierowano się uwzględnieniem jej specyfiki organizacji zagospodarowania w skali całych miast.

W przygotowywanej typologii przestrzeni mieszkaniowej dobór cech diagnostycznych został poprzedzony analizą prac poświęconych waloryzacji, strukturze, fizjonomii, organizacji, wartości przestrzeni mieszkaniowej, jakości życia w skali miast, co pozwoliło na wstępne określenie zbioru mierników możliwych do zastosowania w przyjętym ujęciu typologii przestrzeni mieszkaniowej.

Zapoznano się z miernikami stosowanymi do ocen różnych aspektów jakości życia, w tym i mieszkalnictwa, w opracowaniach przygotowanych w ramach Urban Audit[1] (stat.gov), Europejskich Badań Jakości Życia (eurofound.europa.eu), opracowań GUS, Raportu na temat wielkich miast Polski, obejmującego Gdańsk, Katowice, Kraków, Łódź, Poznań, Warszawę i Wrocław, opracowanego przez firmę konsultingową Pricewaterhouse Coopers (PwC 2007). Uwzględniono także publikacje takich autorów, jak: R.A. Bauer (1966), T. Dmoch, J. Rutkowski (1985), B. Kawałko, M. Kowerski (1990), Z. Chojnicki, T. Czyż (1991), J. Kordos (1991), Z. Ziobrowski (1992), W. Misiak (1993), J. Piasny (1993), K.H. Wojciechowski (1994, 1995, 1998), W. Jarosiński (1995), T. Śmiłowska (1995), J. Narkiewicz (1996), J. Flood (1997), K. Gawlikowska-Hueckel, S. Umiński (1999), J. Leitmann (1999), B.H. Massam (2002), J. Więcław (2002), M. Obrębalski (2003, 2004), T. Borys (2004, 2008), J. Parysek (2004), A. Zborowski (2004), W. Kałamucka (2004, 2007, 2008), J. Czapiński (1998, 2007), J. Czapiński, T. Panek (2007). Pomocne były również prace, w których stosowano mierniki dotyczące charakterystyki budownictwa mieszkaniowego (Milewska-Osiecka 2010). Większość prac dotyczyła mierników określających poziom i jakość życia. We wszystkich zestawieniach uwzględniane były mierniki związane z mieszkalnictwem.

W doborze mierników kierowano się możliwością takiego opisu miejskiej przestrzeni mieszkaniowej, który byłby zrozumiały zarówno w szerokim kręgu odbiorców, jak również stanowił użyteczne narzędzie badań, zwłaszcza dla studiów porównawczych. Istotnym ograniczeniem w wyborze mierników okazała się dostępność pełnych danych statystycznych. Kierowano się dostępnością danych, pochodzących głównie z dobrze funkcjonującej Bazy Danych Lokalnych GUS.

---

[1] Urban Audit jest programem, którego celem jest ocena jakości życia na poziomie lokalnym, oparta na porównywalnych danych o miastach europejskich zarówno w odniesieniu do obiektywnej jakości życia, jak i subiektywnej jakości życia. (Borys, Rogala 2008).

Wstępna specyfikacja zawierała 33 mierniki pogrupowane w 7 kategoriach. Pięć kategorii odpowiada aspektom przestrzeni miejskiej wskazywanym przez S. Liszewskiego (2012) jako czynniki organizacji przestrzeni miejskiej oraz dwa aspekty (infrastrukturalne i ekonomiczne) stanowiące uzupełnienie dokonane przez autorkę pracy w celu pełnego opisu specyfiki przestrzeni mieszkaniowej. Oto kategorie wyodrębnionych mierników:

1. Ludnościowe:
   – liczba ludności;
   – gęstość zaludnienia;
   – przyrost naturalny;
   – saldo migracji;
   – przyrost rzeczywisty ludności;
2. Funkcjonalne:
   – % użytków rolnych w powierzchni miasta;
   – % powierzchni lasów w powierzchni miasta;
   – suma % użytków rolnych i lasów w powierzchni miasta (tereny otwarte);
3. Infrastrukturalne:
   – % mieszkań wyposażonych w wodociąg;
   – % mieszkań wyposażonych w ustęp spłukiwany;
   – % mieszkań wyposażonych w łazienkę;
   – % mieszkań wyposażonych w centralne ogrzewanie;
4. Morfologiczno-historyczne:
   – % mieszkań wybudowanych przed 1918 r.;
   – % mieszkań wybudowanych w latach 1918–1944;
   – % mieszkań wybudowanych w latach 1945–1970;
   – % mieszkań wybudowanych w latach 1971–1978;
   – % mieszkań wybudowanych w latach 1979–1988;
   – % mieszkań wybudowanych w latach 1989–2002;
   – średnia liczba oddanych nowych mieszkań na 1 000 mieszkańców w latach 2003–2008;
   – mediana wieku zabudowy mieszkaniowej;
5. Społeczno-kulturowe:
   – zasoby mieszkaniowe na 1 000 mieszkańców;
   – przeciętna powierzchnia 1 mieszkania;
   – przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 mieszkańca;
   – liczba mieszkańców na izbę;
   – przeciętna liczba izb w mieszkaniu;
   – liczba gospodarstw domowych na 100 mieszkań;

– zużycie energii elektrycznej w gospodarstwach domowych na 1 mieszkańca;

6. Własnościowe:
   – % udział mieszkań komunalnych;
   – % udział mieszkań spółdzielczych i TBS;
   – % udział mieszkań prywatnych;
7. Ekonomiczne:
   – przeciętna wartość 1metra działki budowlanej;
   – przeciętna wartość 1 metra mieszkania na rynku pierwotnym;
   – przeciętna wartość 1 metra mieszkania na rynku wtórnym.

Spośród różnych sposobów dokonywania wyboru zmiennych przyjęto celowy wybór ograniczonej liczby zmiennych, dokonując oceny merytoryczno-formalnej i statystycznej własności mierników diagnostycznych (Wydymus 1989; Grabiński 1992; Zeliaś 2000; Babbie 2008). Dobór cech diagnostycznych został oparty na trzech grupach kryteriów: merytorycznych, formalnych oraz statystycznych (Grabiński 1992).

Podstawowe kryteria merytoryczne obejmują:

1. Ujmowanie – w sposób wyczerpujący – istotnych, a nie marginalnych własności analizowanych aspektów.
2. Jasne, jednoznaczne i ścisłe zdefiniowanie zmiennych.
3. Logiczne powiązanie zmiennych ze sobą oraz umożliwienie wzajemnej kontroli zmiennych poprzez znajomość związków między nimi.
4. Zgodność proporcji między liczbą zmiennych reprezentujących dany aspekt badanej przestrzeni a ich znaczeniem merytorycznym.

Przyjęte kryteria formalne są następujące:

1. Mierzalność cech.
2. Istnienie wiarygodnych i łatwo dostępnych informacji statystycznych.
3. Kompletność danych dla wszystkich miast.

W zakresie kryteriów statystycznych wzięto pod uwagę dwa:

1. Wysoką zdolność dyskryminacji jednostek przestrzennych, wynikającą z dużej zmienności przestrzennej cech diagnostycznych.
2. Brak silnego skorelowania wzajemnego cech diagnostycznych.

W wyborze cech kierowano się dostępnością danych liczbowych, tak aby możliwe było całościowe wypełnienie macierzy informacji, również jakość danych pochodząca głównie z BDL GUS, jak i koszt zbierania informacji (stały u podstaw doboru danych). Zadbano także o zgodność proporcji między liczbą zmiennych reprezentujących dany aspekt przestrzeni mieszkaniowej a ich znaczeniem merytorycznym. Następnie dokonano redukcji zmiennych neutralnych. Zastosowano podstawowe miary statystyczne umożliwiające

selekcję danych – współczynniki zmienności określające zmienność cech diagnostycznych oraz współczynniki korelacji umożliwiające określenie zależności między cechami diagnostycznymi. Zebrano dane statystyczne dla 33 mierników w 42 miastach województwa łódzkiego. Dane pochodziły z Banku Danych Lokalnych GUS (2008) oraz z baz danych ofertowych biur pośrednictwa i obrotu nieruchomościami z 2009 r. W toku zbierania danych okazało się, że w wielu małych miastach nie funkcjonował w 2009 r. pierwotny rynek mieszkaniowy, a dane z rynku wtórnego bazujące na ofertach z baz danych pośredników w obrocie nieruchomościami w przypadku niektórych miast były bardzo ograniczone. GUS w 2009 r. dysponował danymi dotyczącymi cen nieruchomości zagregowanymi na poziomie powiatu i kilkudziesięciu miast. Dlatego w przypadku mierników ekonomicznych zdecydowano o uwzględnieniu przeciętnej ceny metra kwadratowego działki pod budownictwo mieszkaniowe.

W przygotowaniu typologii przestrzeni mieszkaniowej w zakresie metodycznym istotny był wybór i właściwe wyrażenie cech diagnostycznych, czyli zmiennych charakteryzujących poszczególne aspekty przestrzeni mieszkaniowej oraz metoda ich kojarzenia lub odpowiedniej kombinacji jednostek i charakteryzujących je zmiennych. Dobór celowy miał również na uwadze uniknięcie przypisania nadmiernego znaczenia jednemu aspektowi przestrzeni mieszkaniowej poprzez zastosowanie większej liczby wskaźników reprezentujących jeden z badanych aspektów przestrzeni mieszkaniowej, przy mniejszej liczbie wskaźników reprezentujących inne cechy przestrzeni mieszkaniowej, co miałoby istotny wpływ na wyróżnienie typów przestrzeni mieszkaniowej. Jednocześnie zbyt małe wypełnienie zbiorowości poprzez przyjęcie niewielkiej liczby zmiennych nadałoby wybranym wskaźnikom nadmierne znaczenie typotwórcze, przekraczające ich rzeczywisty wpływ na formowanie się typu. Użycie mniejszej liczby zmiennych, lecz bardziej uniwersalnych, ułatwia również porównywalność wyników w przestrzeni i czasie (tab. 8).

Przyjęte w niniejszym opracowaniu zmienne są wyrażone w różnych miarach i brak jest dla nich wspólnej miary porównawczej. W typologii przestrzeni mieszkaniowej, opracowanej metodą *k-średnich*, zastosowano normalizację cech, co wynika z algorytmu stosowanego w tej metodzie przy wartościach mierników o nieporównywalnych mianach.

Natomiast w zaproponowanej autorskiej metodzie typologii przestrzeni mieszkaniowej normalizacja cech metodami matematycznymi została odrzucona z powodu konieczności stosowania średnich. Miara ta dotyczy zawsze ściśle określonej liczby jednostek i określonego czasu. Otrzymane wyniki nie umożliwiają porównań z wynikami uzyskanymi tymi samymi metodami dla

Tabela 8

Miary statystyczne obrazujące rozkłady wartości mierników wybranych do typologii przestrzeni mieszkaniowej

Wyszcze-gólnienie	Gęstość zaludnienia	Przyrost rzeczywisty ludności	% użytków rolnych i lasów w pow. miasta	% mieszkań wyposażonych w łazienkę	Mediana wieku zabudowy mieszkaniowej	Liczba gosp. domowych na 100 mieszkań	Zużycie energii elektr. w gosp. dom. na 1 mieszk.	% udział mieszkań komunalnych	Przeciętna wartość 1 m² działki budowlanej
Odchylenie standardowe	587	4,3	15,36	6,75	6,31	15,76	159,28	5,82	47,39
Średnia arytmetyczna	1 022	-4,0	67,46	79,16	1 973	100,49	739,42	10,28	68,50
Wartość maksymalna	2 555	5,2	91	94	1 991	108	1 015	24	240
Wartość minimalna	112	-13,0	44	70	1 949	89	567	0	20
Rozstęp	2 443	18,2	47	24	42	19	448	24	220
Współczyn. zmienności	57	107	23	9	0,32	16	22	57	69
1 kwintyl	601	-9,4	53	75	1 958	93	657	5	64
2 kwintyl	1 090	(-5,8)	62	80	1 967	97	747	10	108
3 kwintyl	1 579	(-2,2)	71	85	1 976	101	837	15	152
4 kwintyl	2 068	1,4	80	90	1 985	105	927	20	196
5 kwintyl	2 068 i więcej	1,4 i wiecej	80 i wiecej	90 i więcej	1 985 i wiecej	105 i wiecej	927 i wiecej	20 i wiecej	196 i wiecej

Źródło: oprac. własne.

innego zbioru jednostek lub innego okresu, ponieważ średnie bezustannie się zmieniają i są różne dla różnych zbiorów badanych jednostek. Argument możliwości uzyskiwania porównywalności w czasie badań przy standaryzacji danych z użyciem średnich jest wątpliwy, gdyż wyniki nie obrazują zachodzących zmian, a jedynie zmiany stosunków do zmieniającej się średniej. W metodach analizy czynnikowej wyniki wyrażone są pojedynczymi liczbami, a ich interpretacja jest utrudniona, ponieważ wymaga powrotu do elementów składowych. Natomiast zastosowanie metody opisowej byłoby uzasadnione w przypadku małych obszarów, bowiem znajomość danej przestrzeni może być tu dobrze wykorzystana. Natomiast w przypadku dużej liczby jednostek i zmiennych jest to praktycznie trudne do osiągnięcia. Także proces myślowy jest trudny i chyba niemożliwy do powtórzenia.

Poprawność określenia charakteru zmiennych zweryfikowano, przyjmując założenie, że wszystkie stymulanty powinny być ze sobą skorelowane dodatnio, podobnie jak wszystkie destymulanty. Współczynniki korelacji liniowej między stymulantami i destymulantami powinny być ujemne (Zeliaś 2000; Nowak 2007; Babbie 2003). Wyselekcjonowane cechy diagnostyczne spełniły powyższe warunki. Najwyższy współczynnik korelacji między medianą wieku zabudowy a wyposażeniem w łazienkę przyjął wartość 0,72, pozostałe ok. 0,3.

6.2. CECHY DIAGNOSTYCZNE I REPREZENTUJĄCE JE ZMIENNE

Na podstawie przyjętego postępowania badawczego wyselekcjonowano 9 mierników reprezentujących następujące aspekty przestrzeni mieszkaniowej:

1. Ludnościowe:
   – gęstość zaludnienia;
   – przyrost rzeczywisty ludności.
2. Funkcjonalne: % terenów otwartych w powierzchni miasta (% użytków rolnych i lasów w powierzchni miasta)[2].
3. Infrastrukturalne – % mieszkań wyposażonych w łazienkę.
4. Morfologiczno-historyczne – mediana wieku zabudowy mieszkaniowej.
5. Społeczno-kulturowe:
   – liczba gospodarstw domowych na 100 mieszkań;

[2] Zob. B. Degórska (2004).

– zużycie energii elektrycznej w gospodarstwach domowych na 1 mieszkańca.

6. Własnościowe – % udział mieszkań komunalnych.
7. Ekonomiczne – przeciętna wartość 1 m² działki budowlanej.

Podstawowym elementem organizacji przestrzeni mieszkaniowej jest czynnik ludnościowy. Obszar miasta wyznaczony granicami administracyjnymi jest przestrzenią, w której funkcjonują mieszkańcy, korzystają z dobrodziejstw infrastrukturalnych miasta, jak również podlegają regulacjom prawnym, wprowadzanym przez administrację na danym terenie. Ich nadmierne zagęszczenie może powodować dyskomfort, ponieważ wymusza to rywalizację o przestrzeń. Zdaniem L. Wirth (1938) i H. Lefèbvre (1974), duże zagęszczenie ludności prowadzi częściej do patologicznych zachowań, obniża poczucie przynależności do danej zbiorowości ludzkiej, sprzyjając poczuciu alienacji i anonimowości. Te negatywne zjawiska zaznaczają się również w przestrzeni mieszkaniowej, a wyraża je nadmierna gęstość zabudowy, graffiti na murach, duże blokowiska lub stare kamienice z anonimowymi mieszkańcami. Im większe zbiorowości, tym niższe poczucie wpływu na otaczającą przestrzeń, zatem gęstość zaludnienia pozwala pośrednio opisać przestrzeń mieszkaniową. Im większa gęstość zaludnienia, tym gorsza sytuacja pod względem jakościowym dla potencjalnych mieszkańców danej przestrzeni mieszkaniowej. Dla miast województwa łódzkiego współczynnik zmienności gęstości zaludnienia przyjął wartość 57%, co świadczy o wysokim stopniu zróżnicowania wartości dla badanej zbiorowości 43 miast. Uwzględnienie informacji na temat gęstości zaludnienia powiązane z analizą sytuacji w zakresie przyrostu rzeczywistego ludności może wskazać, które ośrodki rozwijają się i są w związku z tym atrakcyjne dla mieszkańców na miejsce zamieszkania.

Kolejnym elementem wskazującym na charakter miejskiej przestrzeni mieszkaniowej w badaniu miast województwa łódzkiego było kryterium funkcjonalne. Najprostszym miernikiem byłby w tym przypadku udział powierzchni terenów o funkcji mieszkaniowej w powierzchni miasta. Jednak takich danych nie można było uzyskać w 2009 r. dla wszystkich badanych miast. Z tego powodu posłużono się powierzchnią użytków rolnych i lasów w obrębie miasta, stanowiących tereny otwarte miasta. Im większa będzie ich powierzchnia, tym miasto posiada większe rezerwy terenów, które mogą zostać przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe. A także sama obecność otwartych terenów, które w mieście mogą być wykorzystywane na cele rekreacyjne, niewątpliwie podnosi atrakcyjność przestrzeni mieszkaniowej danego miasta (Degórska 2004). Otwarte tereny mogą również zostać wykorzystane do prowadzenia odpowiedniej polityki przestrzennej gminy, która

dzieląc działki i sprzedając je na rynku po konkurencyjnych cenach, może doprowadzić do wzrostu liczby mieszkańców i z ich podatków uzyskiwać dochody umożliwiające jej rozwój.

Element stanu technicznego infrastruktury mieszkaniowej przedstawiony został w oparciu o poziom wyposażenia mieszkań w łazienkę. Obecność w mieszkaniu łazienki związana jest z obecnością urządzeń umożliwiających kąpiel, bieżącą wodą w kranie i możliwością odprowadzania jej do kanalizacji. Współcześnie mieszkańcy miast za podstawowy standard mieszkania uznają wyposażenie w łazienkę, dlatego uznano ten miernik, jako najlepiej obrazujący wyposażenie techniczne mieszkań odpowiadające oczekiwaniom mieszkańców[3]. Pozostałe mierniki obrazujące poziom wyposażenia w infrastrukturę techniczną mieszkań mogą nie w pełni oddawać faktyczny poziom wyposażenia mieszkań, ponieważ na terenach mieszkaniowych, szczególnie tam gdzie są duże powierzchniowo działki, powszechnie wykorzystuje się przydomowe oczyszczalnie ścieków zabezpieczające wysoki komfort użytkownikom, choć w danych obrazujących podłączenie do kanalizacji miejskiej takie nieruchomości mieszkaniowe nie są rejestrowane. Podobna sytuacja występuje w przypadku wyposażenia w wodociąg i centralne ogrzewanie, gdyż wiele nieruchomości korzysta z własnych ujęć wody, jak i lokalnych systemów ogrzewania wykorzystujących nowoczesne technologie, które generalnie podnoszą komfort zamieszkiwania. Większa uwaga poświęcona uzasadnieniu stosowania miernika wyposażenia w łazienkę w opisie mieszkaniowej infrastruktury technicznej wynika z przedyskutowania zasadności jego stosowania, bowiem dodatkowym argumentem są wnioski z preferencji mieszkaniowych wśród ludności o wysokich dochodach. Grupa ta przywiązuje mniejszą wagę do wyposażenia w urządzenia sieciowe typu wodociąg i kanalizacja, argumentując możliwość indywidualnego zabezpieczenia własnych potrzeb na terenie nieruchomości (Groeger 2004a).

Do charakterystyki sfery społeczno-kulturowej z wielu możliwych wskaźników wybrano liczbę gospodarstw domowych na 100 mieszkań oraz zużycie energii elektrycznej w gospodarstwach domowych na 1 mieszkańca. Przyjęte wskaźniki umożliwiają porównanie sytuacji w zakresie samodzielności zamieszkiwania gospodarstw domowych w mieszkaniach, co jest niezwykle istotne ze względu na wartości społeczne i prawidłowy rozwój rodziny. Podstawowym marzeniem większości rodzin w Polsce jest posiadanie pracy,

[3] Firma konsultingowa PricewaterhouseCoopers (PwC) użyła tego wskaźnika jako reprezentującego sytuację w zakresie wyposażenia mieszkań w urządzenia infrastruktury (Raport 2007).

stałych dochodów oraz możliwość dysponowania samodzielnym mieszkaniem[4]. Dlatego problem samodzielnych mieszkań od wielu lat jest sztandarowym zadaniem do rozwiązania dla wielu rządów, bowiem odbiór tej kwestii jest niezwykle istotny społecznie. Zniszczenia wojenne w substancji mieszkaniowej oraz zaszłości gospodarki socjalistycznej, dążącej głównie do wytwarzania środków produkcji, a nie konsumpcji, a także specyficzna sytuacja państwowego monopolu na rozdawnictwo działek i mieszkań doprowadziła do stanu, że trudno w tym względzie przenosić wprost sposób postępowania z państw zachodnich, w których od wielu lat jest ugruntowane odmienne podejście do zasobów mieszkaniowych. Współcześnie wydaje się, że bardziej społeczne podejście w tym względzie niż w Polsce ma miejsce w rozwiniętych państwach skandynawskich. W Polsce nadal dostępność mieszkania jest podstawowym problemem rodziny. Dostępność rozpatrywana w kategoriach fizycznych, czy substancja mieszkaniowa fizycznie jest dostępna i pod względem ekonomicznym, czy rodziny stać na wynajęcie lub posiadanie mieszkania przy aktualnych dochodach i cenach rynkowych. Kwestie te są ze sobą powiązane, bowiem przeważnie zwiększona podaż danego dobra na rynku prowadzi do obniżenia jego ceny, to samo prawo dotyczy również rynku mieszkaniowego. Dlatego uwzględnienie miernika zużycia energii elektrycznej w gospodarstwach domowych na 1 mieszkańca, stosowane do badania poziomu życia (Marczyńska-Witczak, Michalski 1996; Urban Audit), umożliwia pokazanie w sposób pośredni wyposażenia mieszkań w urządzenia elektryczne wpływające na komfort zamieszkania, takie jak: zmywarki, komputery, mikrofalówki. Również wskazuje na poziom zamożności gospodarstw domowych, co powinno się przekładać na efektywne możliwości dysponowania samodzielnym mieszkaniem.

Elementem od niedawna uwzględnianym w charakterystykach przestrzeni mieszkaniowej i występujących w niej nieruchomości mieszkaniowych jest forma władania substancją mieszkaniową. Przemiany ustrojowe zapoczątkowane pod koniec lat 80. XX w. wywarły znaczące piętno na strukturze własnościowej, a ona na fizjonomii i organizacji przestrzeni mieszkaniowej. Udział mieszkań komunalnych w strukturze własnościowej wyraźnie zmalał ze względu na wykupy mieszkań realizowane od gmin na preferencyjnych warunkach. Substancja mieszkaniowa zarządzana do tej pory, najczęściej nieudolnie przez gminy, trafiła do prywatnych właścicieli, którzy mając świadomość wartości mieszkań i domów oraz własnego wpływu na posiadaną substancję mieszka-

[4] Badanie TNS OBOP na temat *Marzeń Polaków*, 2002. Badanie Instytutu Badań Rynkowych na zlecenie BNP Paribas Bank przeprowadzone w sierpniu 2011 r.

niową, zaczęli je remontować, dbać o wygląd i otoczenie. Szczególne przemiany w tym względzie widoczne są na terenach blokowisk, gdzie obok siebie stoją domy zarządzane przez gminę, a inne przez wspólnoty mieszkańców. Domy zarządzane przez wspólnoty przeważnie są wyremontowane, a ich otoczenie jest zadbane, natomiast budynki komunalne przeważnie od wielu lat nie są remontowane, ponieważ gminy nie posiadały odpowiednich środków finansowych na ten cel (Groeger 2006). Ustawowo regulowane czynsze oraz konieczność zapewnienia przez gminę mieszkań ubogim mieszkańcom powoduje, że mieszkania komunalne są w odczuciu społecznym oceniane, jako gorsza substancja mieszkaniowa.

Ostatnim elementem uwzględnionym w opisie przestrzeni mieszkaniowej był element ekonomiczny, który w sposób wymierny pozwala określić aktualną wartość ekonomiczną badanej przestrzeni mieszkaniowej. W zakresie przestrzeni mieszkaniowej mamy do czynienia z rynkiem nieruchomości gruntowych, a w nich z niezabudowanymi działkami budowlanymi, działkami z domami oraz rynkiem mieszkań. W przypadku domów i mieszkań funkcjonuje rynek pierwotny – nowo wznoszonych obiektów budowlanych oraz rynek wtórny domów i mieszkań, które wcześniej już były użytkowane na cele mieszkalne. Rynek pierwotny, z wyjątkiem większych miast, jest słabo rozwinięty w miastach województwa łódzkiego, generalnie mieszkań i domów na sprzedaż buduje się mało. Wskazują na to dane z Banku Danych Lokalnych GUS w zakresie nowo oddanych mieszkań oraz brak ofert sprzedaży mieszkań budowanych przez deweloperów. Funkcjonuje natomiast wtórny obrót nieruchomościami mieszkaniowymi oraz na jeszcze większą skalę obrót działkami budowlanymi, które przeważnie zakupywane są na własne potrzeby mieszkaniowe. Ze względu na dostępność danych w opisie wykorzystano przeciętne ceny 1 m² działek budowlanych oferowanych do sprzedaży w badanych miastach, uwzględniono dostępne oferty z całego 2009 r., obliczając średnią wartość ceny metra kwadratowego nieruchomości. Korzystano w tym przypadku z baz danych firm zajmujących się obrotem nieruchomościami na rynkach lokalnych.

Cena nieruchomości jest wyznacznikiem jej wartości ekonomicznej, czyli jest to kwota, którą nabywca płaci za nabywaną nieruchomość. Zróżnicowanie wartości ekonomicznej gruntów budowlanych w miastach województwa łódzkiego jest znaczne[5]. Świadczy to o zróżnicowanej ich podaży na rynku, bowiem im więcej ich będzie oferowanych do sprzedaży, tym cena osiągana na

[5] Według danych ofertowych biur obrotu nieruchomościami, rozpiętość cen 1 m² wynosi od 20 do 240 zł, a współczynnik zmienności osiągnął wartość 69%.

rynku będzie niższa (Czaja 1999; Jakóbczyk-Gryszkiewicz 2001, 2010). Dlatego dostępność wolnych terenów, które mogą zostać przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe, powinna wyraźnie wpływać na cenę nieruchomości. Porównanie danych o wolnej powierzchni niezabudowanej w miastach województwa tylko w części wyjaśniają poziom cen na rynku działek budowlanych. Drugim istotnym elementem może być liczba ludności na danym terenie, bowiem im większa liczba potencjalnych nabywców, tym ceny mogą być wyższe. Zależność ta jest szczególnie widoczna na przykładzie Łodzi, ponieważ ogromne skupisko ludności w porównaniu do pozostałych miast regionu, powoduje wysoki popyt na nieruchomości mieszkaniowe. Dodatkowy wpływ w tym przypadku ma mała dostępność wolnych terenów pod zabudowę, która ogranicza podaż nieruchomości. Kolejnym elementem zasadniczo wpływającym na kształtowanie się cen nieruchomości mieszkaniowych ma zamożność ludności, która umożliwia dokonanie zakupu nieruchomości. Czwarty element to faktyczne potrzeby w tym zakresie na danym terenie, które pośrednio mogą być zobrazowane warunkami mieszkaniowymi. Wskaźnik wartości 1 m² obrazuje pośrednio zespół tych czterech elementów.

Wszystkie wymienione cechy, z wyjątkiem mediany wieku zabudowy oraz wyposażenia w łazienkę, wykazują umiarkowaną lub wyższą zmienność, która wskazuje, że przenoszą sporo informacji o przestrzeni mieszkaniowej miast województwa łódzkiego. Dowodzi to o ich dużej przydatności do badań typologicznych. Korelacje między poszczególnymi cechami diagnostycznymi nie wykazują silnej zależności cech. Można więc przyjąć, że zbiór zastosowanych cech diagnostycznych spełnia najważniejsze statystyczne kryteria ich doboru dla celów typologicznych.

6.3. TYPOLOGIA MIEJSKIEJ PRZESTRZENI MIESZKANIOWEJ METODĄ *K-ŚREDNICH*

W celu wydzielenia typów miejskiej przestrzeni mieszkaniowej posłużono się taksonomiczną metodą *k-średnich*[6] pozytywnie zweryfikowaną w wielu

[6] Metoda *k-średnich* jest jedną z metod statystycznej analizy skupień. Metody te najczęściej stosowane są w celu wykrycia nieznanej struktury danych, bez wyjaśniania dlaczego one występują. Ponieważ w przypadku opracowywanej autorskiej propozycji typologii przestrzeni mieszkaniowej autorka miała rozeznanie ile powinno być skupień

wcześniejszych badaniach (Nowak 1990; Grabiński, Wydymus, Zeliaś 1989; Grabiński 1992; Kolenda 2006). Metodę tę często stosował J. Dzieciuchowicz (2010, 2012) w typologiach i waloryzacjach środowiska mieszkaniowego.

Metodę *k-średnich* wykorzystuje się w standardowej analizie skupień. Jej celem jest wykrycie skupień obserwacji (lub zmiennych) i przyporządkowanie obserwacji do skupień. Najczęściej metoda ta wykorzystywana jest w badaniach marketingowych, gdzie dla dużej próby respondentów zbierane są pomiary pewnej liczby zmiennych opisujących zachowania konsumenckie. W przypadku niniejszego opracowania celem badania jest wyznaczenie grup miast, które są do siebie podobne pod względem charakteru przestrzeni mieszkaniowej i jednocześnie różne w stosunku do pozostałych skupień miast (tab. 9).

Tabela 9

Przynależność do skupień miast województwa łódzkiego (typów miejskiej przestrzeni mieszkaniowej) według grupowania metodą *k- średnich*

Numer obserwacji	Miasto	Skupienie	Odległość
1	2	3	4
1	Łódź	1	0,000
2	Pabianice	3	1,885
3	Zduńska Wola	3	1,337
4	Bełchatów	4	2,655
5	Łęczyca	3	1,952
6	Tomaszów Mazowiecki	3	1,287
7	Krośniewice	3	1,731
8	Aleksandrów Łódzki	3	2,357
9	Skierniewice	3	1,460
10	Wieruszów	4	1,156
11	Wieluń	4	1,369
12	Kutno	3	1,253
13	Zgierz	3	1,534
14	Koluszki	5	1,641
15	Poddębice	3	1,870
16	Błaszki	6	3,548
17	Ozorków	3	2,010
18	Łowicz	3	0,907

typologicznych, to możliwość z góry określenia liczby skupień umożliwiała właśnie metoda *k-średnich*. Dodatkowo wydzielone tą metodą zbiory skupień miast były najbardziej zbliżone do typów określonych autorską metodą typologii przestrzeni mieszkaniowej.

1	2	3	4
19	Rawa Mazowiecka	5	1,949
20	Działoszyn	4	2,140
21	Łask	5	1,160
22	Piotrków Trybunalski	5	1,911
23	Żychlin	5	2,879
24	Radomsko	5	1,671
25	Opoczno	3	2,636
26	Sieradz	5	1,565
27	Drzewica	5	1,452
28	Głowno	3	2,821
29	Zelów	6	2,544
30	Konstantynów Łódzki	5	2,551
31	Przedbórz	2	2,062
32	Brzeziny	5	1,925
33	Stryków	6	2,403
34	Biała Rawska	5	1,922
35	Pajęczno	5	2,624
36	Warta	6	2,110
37	Tuszyn	6	2,339
38	Złoczew	5	2,028
39	Sulejów	2	1,930
40	Uniejów	2	3,033
41	Kamieńsk	2	2,259
42	Rzgów	2	3,279
43	Szadek	6	3,065

Źródło: oprac. własne z zastosowaniem programu SPSS.

Oprócz wyznaczenia skupień równie interesujące jest ustalenie, w czym skupienia różnią się od siebie, tzn. określenie zmiennych i wymiarów, które wyznaczają skupienia oraz określenie, w jaki sposób.

Klasyczny algorytm *k-średnich* został spopularyzowany przez J.A. Hartigana (Hartigan, Wong 1978). Polega on na tym, że przy ustalonej liczbie (pożądanej lub przyjętej hipotetycznie) *k* skupień obserwacje przypisujemy do skupień poszczególnych jednostek tak, by średnie w skupieniach (dla wszystkich zmiennych) były jak najbardziej od siebie różne.

Pierwszym etapem, podobnie jak we wszystkich typologiach, jest określenie cech, które spełniają kryteria typologiczne. Etap ten został szeroko opisany w poprzednim rozdziale.

Kolejnym etapem jest wyznaczenie liczby skupień, co jest niewątpliwą zaletą opisywanej metody. W tym przypadku możliwe są dwa podejścia. Pierwsze stosujemy, gdy nie posiadamy dodatkowej wiedzy na temat zbioru, który poddajemy badaniu. Badania w przypadku metody *k-średnich* miały charakter eksplo-

racyjny, chcąc poznać optymalną liczbę skupień dla danego zbiorowiska, możliwe było zastosowanie jednej z metod statystycznych, umożliwiających wyznaczenie optymalnej liczby skupień. Internetowy podręcznik statystyki *Statsoft* zawiera różne miary służące do określenia liczby skupień.

Jedną z metod określania liczby skupień jest wzór Sturge'a:

$$k = 1 + 3{,}332 * \log (n),$$

gdzie: k – liczba skupień; n – liczba badanych obserwacji.

Na przykład dla 42 miast województwa łódzkiego liczba skupień może wynosić:

$$k = 1 + 3{,}332 * \log (42) = 1 + 3{,}332 * 1{,}62 = 1 + 5{,}398 = 6$$

Drugie podejście, możliwe do zastosowania przy metodzie *k-średnich* służące określeniu optymalnej liczby zgrupowań, opiera się na doświadczeniu badacza i jego wiedzy na temat zróżnicowania badanej zbiorowości. Może on założyć określoną liczbę skupień wynikającą z jego doświadczenia i intuicji.

W przypadku typologii miejskiej przestrzeni mieszkaniowej liczba określonych typów miejskiej przestrzeni mieszkaniowej, wydzielonych zaproponowaną autorską metodą typologiczną, odpowiada liczbie skupień otrzymanych metodą statystyczną (wzór Sturge'a) i wynosi 6 skupień (typów) (tab. 10).

Do określenia skupień metodą *k-średnich* wykorzystano program statystyczny SPSS. Ponieważ cechy miejskiej przestrzeni mieszkaniowej były wyrażone w różnych mianach, zatem konieczne było dokonanie standaryzacji danych statystycznych. Kolejnym etapem było wybranie miary odległości. Z możliwości oferowanych przez SPSS wybrano kwadrat odległości euklidesowej, jako najpowszechniej stosowany w tego typu analizach.

W uzyskanych wynikach grupowania maksymalne podobieństwo charakteryzuje członków danego skupienia, a minimalne podobieństwo będzie między członkami danego typu a pozostałymi typami. Jest to „odwrotność" analizy wariancji w tym sensie, iż test istotności w ANOVA porównuje zmienność międzygrupową ze zmiennością wewnątrzgrupową przy przeprowadzaniu testu istotności dla hipotezy, że średnie w grupach nie różnią się od siebie. W grupowaniu metodą *k-średnich* poszczególne miasta są tak przenoszone między zgrupowaniami, aby uzyskać największy poziom istotności analizy ANOVA.

Tabela 10

Standaryzowane wartości ostatecznych centów 6 skupień
(typów miejskiej przestrzeni mieszkaniowej)

Wyszczególnienie	Skupienie					
	1	2	3	4	5	6
Stand: gęstość zaludnienia	2,61164	–1,20469	0,72236	0,77660	–0,34238	–0,89277
Stand: przyrost rzeczywisty w %	–1,22093	0,51349	0,07546	–1,00469	0,25797	–0,28963
Stand: suma użytków rolnych i lasów w powierzchni miasta w %	–2,03906	0,57993	–0,78463	–0,77467	0,64105	0,81489
Stand: wyposażenie mieszkań w łazienkę w % (2007 r.)	0,08324	–0,90967	0,33720	1,42193	0,23468	–1,49905
Stand: mediana wieku zabudowy	–1,27063	–0,32683	0,06817	1,08075	0,43992	–1,34860
Stand: liczba gospodarstw domowych na 100 mieszkań	1,31975	–1,89776	–0,06454	0,16216	0,65966	–0,02526
Stand: zużycie energii elektrycznej w gospodarstwach domowych na 1 mieszkańca (kWh)	0,42895	0,10258	–0,08786	–0,45097	–0,34108	1,08769
Stand: mieszkania komunalne w %	1,74408	–0,98892	0,24821	–0,25643	–0,40930	1,01203
Stand: przeciętna wartość 1m² działki budowlanej	4,08885	–0,04617	0,20996	–0,51083	–0,21839	–0,31918

Źródło: oprac. własne z zastosowaniem programu SPSS.

Dane uzyskane dla ostatecznych centrów skupień umożliwiają określenie, jakie cechy głównie różnicują centra skupień. W przypadku skupienia 1 (typ 1) największe znaczenie miała wysoka wartość metra działki budowlanej oraz gęstość zaludnienia przy bardzo niskim udziale terenów wolnych (suma użytków rolnych i lasów). Na wydzielenie typu 2 największy wpływ miała wysoka dostępność terenów wolnych oraz wysoki przyrost rzeczywisty mieszkańców przy najniższej samodzielności zamieszkiwania gospodarstw domowych. W 3 typie skupienia największe znaczenie miał poziom dostępnych terenów wolnych oraz gęstość zaludnienia. W typie 4 na wydzielenie grupy największy wpływ miało najlepsze wyposażenie w łazienkę oraz mediana wieku zabudowy

przy niskim przyroście rzeczywistym mieszkańców. W skupieniu 5 największe znaczenie miała liczba gospodarstw domowych na 100 mieszkań oraz udział mieszkań komunalnych. Typ 6 skupienia został wygenerowany głównie ze względu na wysokie zużycie energii elektrycznej w gospodarstwach domowych oraz najgorsze wyposażenie w łazienkę mieszkań przy bardzo niskiej medianie wieku zabudowy.

6.4. KLASYFIKACJA TYPÓW PRZESTRZENI MIESZKANIOWEJ MIAST AUTORSKĄ METODĄ TYPOLOGII MIEJSKIEJ PRZESTRZENI MIESZKANIOWEJ

W celu klasyfikacji miast do określonego typu przestrzeni mieszkaniowej konieczna jest jedynie znajomość wartości 9 cech diagnostycznych i przyporządkowanie ich do odpowiednich kwintyli (tab. 11, 12).

Kolejnym krokiem w celu określenia typu jest możliwość skorzystania z tab. 11, 12, gdzie zostały umieszczone numery kwintyli dla uwzględnionych cech i typów przestrzeni mieszkaniowej i przyporządkowanie miasta do określonego typu. Drugą możliwością jest wykreślenie typogramu dla danego miasta i przyporządkowanie jego do wykreślonych typogramów sześciu typów miejskiej przestrzeni mieszkaniowej. Typogramy są tak skonstruowane, że mniejsze określają wartości minimalne dla danego typu, a większe wartości maksymalne.

Na podstawie przeprowadzonego postępowania badawczego wyróżniono 6 typów przestrzeni mieszkaniowej. Każdy z typów charakteryzuje się specyfiką wartości cech diagnostycznych. Przy kolejnych typach znajduje się opis wyróżniajacych się cech diagnostycznych oraz zaproponowana hasłowa nazwa w celu uproszczonego operowania określonymi typami.

Typologia może być stosowana dla określenia typu każdego miasta (ze względu na otwarte przedziały wartości pierwszego i piątego kwintyla. W niniejszej pracy ze względu na przyjęte postępowanie badawcze, koniecznym było określenie, które miasta województwa łódzkiego należą do określonych typów. Poniżej przedstawiono typogramy poszczególnych typów miejskiej przestrzeni mieszkaniowej oraz miasta do nich przynależące.

Tabela 11

Wartości kwintyli cech diagnostycznych dla miast województwa łódzkiego

Wyszcze-gólnienie	Gęstość zaludnienia	Przyrost rzeczywisty ludności	% użytków rolnych i lasów w pow. miasta	% mieszkań wyposażo-nych w łazienkę	Mediana wieku zabudowy mieszka-niowej	Liczba gosp. domowych na 100 mieszkań	Zużycie energii elektr. w gosp. dom. na 1 mieszk.	% udział mieszkań komunalnych	Przeciętna wartość 1 m² działki budowlanej
1 kwintyl	do 601	do −9,4	do 53	do 75	do 1 958	do 93	do 657	do 5	do 64
2 kwintyl	1 090	(−5,8)	62	80	1 967	97	747	10	108
3 kwintyl	1 579	(−2,2)	71	85	1 976	101	837	15	152
4 kwintyl	2 068	1,4	80	90	1 985	105	927	20	196
5 kwintyl	2 068 i więcej	1,4 i więcej	80 i więcej	90 i więcej	1 985 i więcej	105 i więcej	927 i więcej	20 i więcej	196 i więcej

Źródło: oprac. własne.

Tabela 12

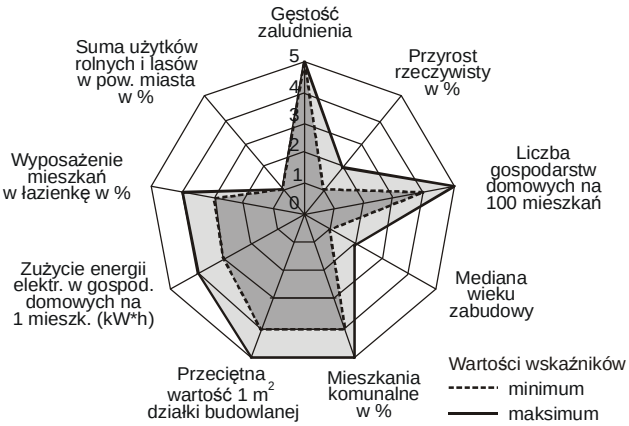
Numery kwintyli dla uwzględnionych cech i typów przestrzeni mieszkaniowej

Typ	Gęstość zaludnienia	Przyrost rzeczywisty w %	Liczba gospo-darstw domowych na 100 mieszkań	Mediana wieku zabudowy	Mieszkania komunalne w %	Przeciętna wartość 1 m² działki budowlanej	Zużycie energii elektr. w gospod. domowych na 1 mieszk. (w kWh)	Wyposażenie mieszkań w łazienkę w %	Suma użytków rolnych i lasów w pow. miasta w %
Typ 1	5	1; 2	4; 5	1; 2	4; 5	4; 5	3; 4	3; 4	1
Typ 2	1; 2	4; 5	1; 2	2; 3; 4	1; 2	2; 3	1; 2; 3; 4; 5	1; 2; 3	3; 4; 5
Typ 3	2; 3; 4	2; 3; 4	3; 4	3; 4	2; 3; 4	1; 2	2; 3; 4; 5	2; 3; 4	2; 3
Typ 4	3; 4	1; 2; 3	3; 4	4; 5	1; 2; 3; 4	1;	1; 2; 3	5	1; 2; 3
Typ 5	1; 2; 3	1; 2; 3; 4; 5	3; 4; 5	3; 4	1; 2; 3	1; 2; 3	1; 2; 3; 4	2; 3; 4; 5	3; 4
Typ 6	1; 2	3; 4	2; 3	1; 2; 3	3; 4; 5	2; 3	4; 5	1; 2	4; 5

Źródło: oprac. własne.

Typ 1. RYNKOWY (dużego miasta) – wysokich cen nieruchomości mieszkaniowych, wysokiej gęstości zaludnienia przy wysokim ubytku mieszkańców i małej powierzchni terenów wolnych.

Typ reprezentowany jedynie przez Łódź (rys. 11).

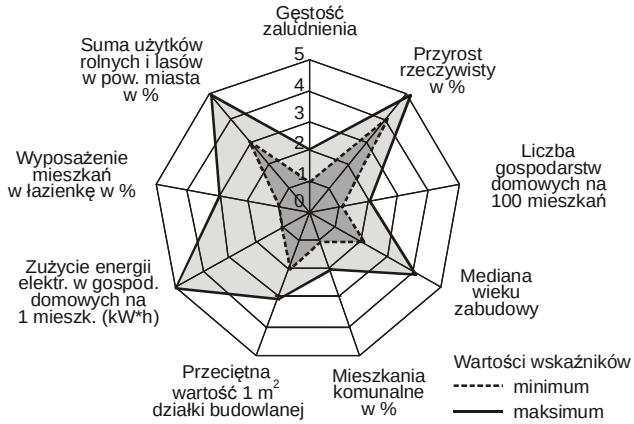


Rys. 11. Typ rynkowy (dużego miasta)

Źródło: oprac. własne

Typ 2. ATRAKCYJNY − wysoki przyrost liczby mieszkańców przy wysokiej samodzielności zamieszkiwania i małej gęstości zaludnienia.

Typ charakterystyczny dla takich miast, jak: Rzgów, Kamieńsk, Uniejów, Sulejów, Przedbórz (rys. 12).

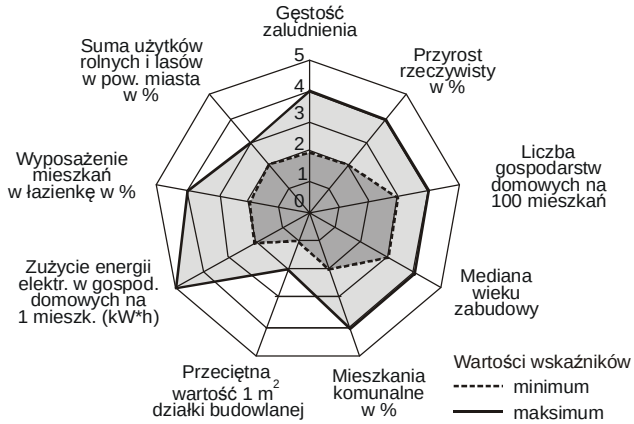


Rys. 12. Typ atrakcyjny

Źródło: oprac. własne

Typ 3. PRZECIĘTNY − o przeciętnych wartościach cech z ograniczoną powierzchnią terenów wolnych i stosunkowo dobrym wyposażeniem infrastrukturalnym.

Typ obejmuje 14 miast: Głowno, Ozorków, Opoczno, Łowicz, Poddębice, Zgierz, Skierniewice, Aleksandrów Łódzki, Kutno, Pabianice, Zduńską Wolę, Łęczycę, Tomaszów Mazowiecki, Krośniewice (rys. 13).

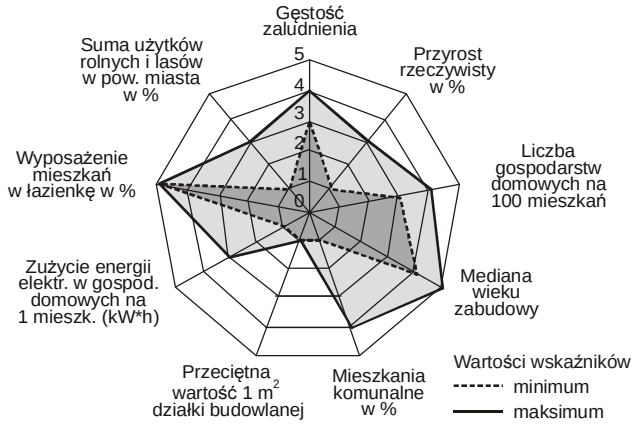


Rys. 13. Typ przeciętny

Źródło: oprac. własne

Typ 4. INFRASTRUKTURALNY − z bardzo dobrym wyposażeniem infrastrukturalnym, nową substancją mieszkaniową i tanimi gruntami pod budownictwo mieszkaniowe.

Typ obejmuje 4 miasta: Bełchatów, Wieruszów, Wieluń i Działoszyn (rys. 14).

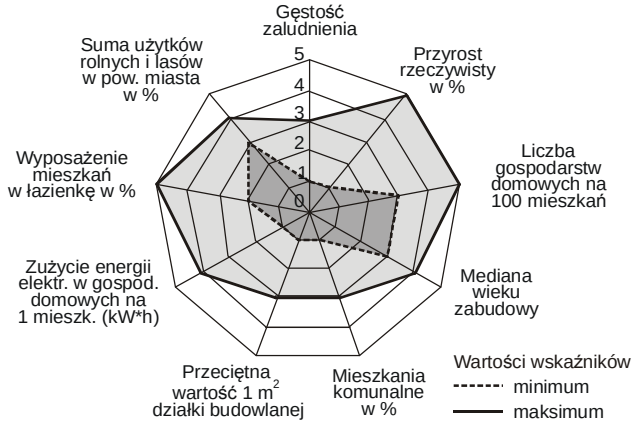


Rys. 14. Typ infrastrukturalny

Źródło: oprac. własne

Typ 5. ROZWOJOWY − z wysokim udziałem terenów wolnych, stosunkowo nową zabudową przy wysokim braku samodzielności zamieszkiwanych mieszkań.

Typ charakterystyczny dla 12 miast: Łasku, Radomska, Rawy Mazowieckiej, Piotrkowa Trybunalskiego, Żychlina, Sieradza, Drzewicy, Konstantynowa Łódzkiego, Brzezin, Białej Rawskiej, Pajęczna i Złoczewa (rys. 15).

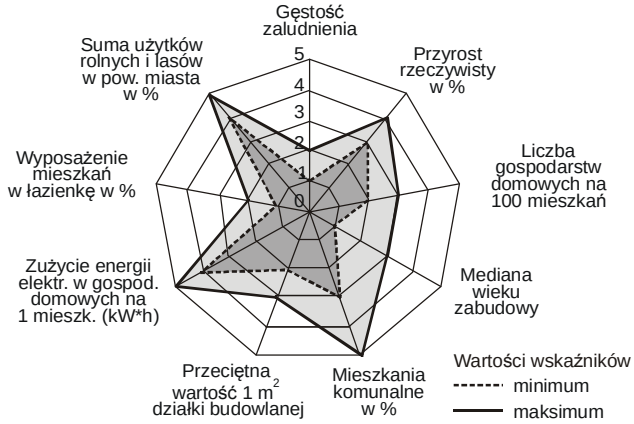


Rys. 15. Typ rozwojowy

Źródło: oprac. własne

Typ 6. KOMUNALNY − wysoki udział mieszkań komunalnych z dobrym wyposażeniem mieszkań i dostępnymi wolnymi terenami przy słabej infrastrukturze (rys. 16).

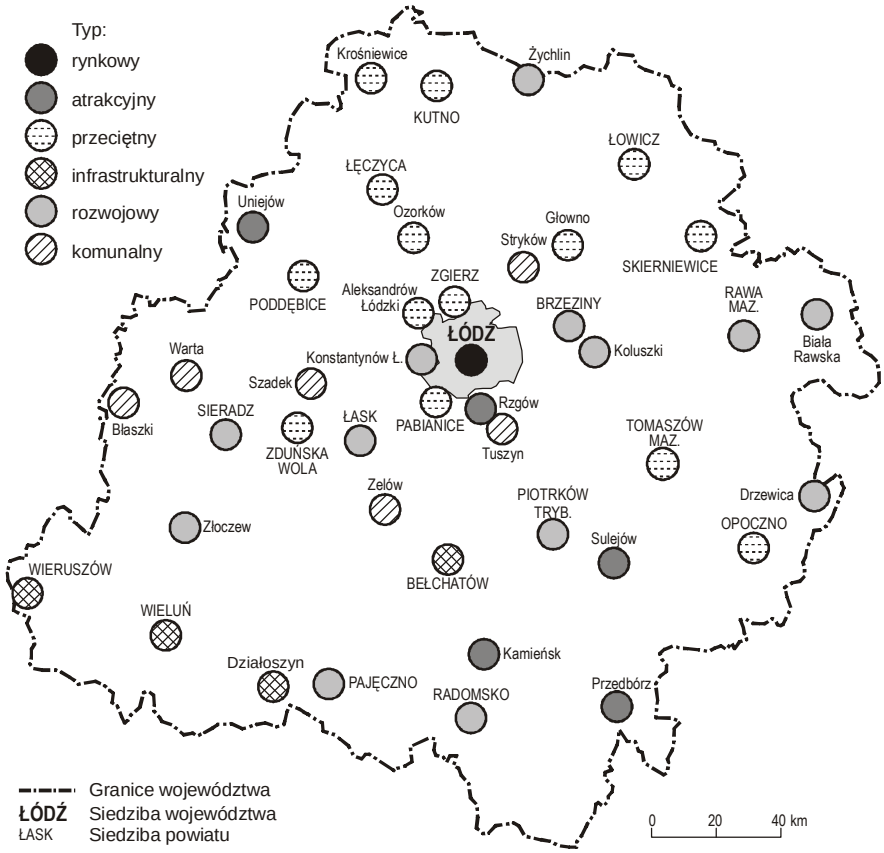
Typ reprezentowany przez: Stryków, Tuszyn, Zelów, Błaszki, Wartę i Szadek.



Rys. 16. Typ komunalny

Źródło: oprac. własne

W procedurze przeprowadzonej typologii autorską metodą oraz metodą *k-średnich* uzyskano 6 typów miast o zróżnicowanej przestrzeni mieszkaniowej. Ich rozkład przestrzenny w obszarze województwa łódzkiego przedstawia rys. 17.



Rys. 17. Rozkład przestrzenny miast o zróżnicowanych typach miejskiej przestrzeni mieszkaniowej

Źródło: oprac. własne

Do dalszego postępowania badawczego wybrano 6 miast reprezentujących poszczególne typy miejskiej przestrzeni mieszkaniowej:

1. Łódź,
2. Rzgów,
3. Głowno,
4. Bełchatów,
5. Łask,
6. Stryków.

W wyborze miast kierowano się wartością kwadratu odległości euklidesowej od centrów skupień, znajomością stanu ich zagospodarowania, wielkością oraz możliwością przeprowadzenia badań ankietowych z mieszkańcami, co miało istotne znaczenie dla dalszego postępowania badawczego.

W grupie tej znalazły się dwa bardzo małe miasta posiadające do 5 tys. mieszkańców (Stryków i Rzgów), dwa miasta (Łask i Głowno), których ludność mieści się w przedziale 10–20 tys. mieszkańców, większy Bełchatów z 30 tys. mieszkańców oraz stolica województwa – Łódź z 700 tys. mieszkańców. Pierwsze cztery klasyfikowane są jako małe miasta (Szymańska, Gorzelak-Kostulska 2005). Zagadnienia związane z aktualnym zagospodarowaniem Strykowa zawierają prace S. Kozłowskiego i T. Marszała 2008, M. Lamprechta (2009), K. Milewskiej (2009), B. Bartosiewicza i S. Wiśniewskiego (2011), dotyczące Rzgowa I. Jażdżewskiej (1998, 2011), L. Groeger (2009), P. Drzewieckiego i M. Mularskiej-Kucharek (2011), Łasku A. Matczaka (1999), Głowna i Strykowa J. Kaczmarka (2002), J. Jakóbczyk-Gryszkiewicz (2002) i wielu innych. Łódź, jak i inne miasta województwa łódzkiego były przedmiotem zbiorowych publikacji monograficznych pod reakcją S. Liszewskego (2001, 2002, 2009). Dorobek łódzkich geografów w zakresie badań Łodzi i regionu łódzkiego zawiera praca J. Jakóbczyk-Gryszkiewicz i M. Sobczyńskiego (2004). Zagadnienia dotyczące przestrzeni mieszkaniowej w aspekcie materialnym i społecznym zawierają publikacje z cyklicznych konferencji realizowanych w ośrodkach łódzkim i katowickim (Jażdżewska 2002, 2004, 2010 ;Groeger 2011, 2012; Marszał, Heffner 2011, 2012), jak również wielu prac publikowanych w takich czasopismach, jak „Acta Universitatis Lodziensis" czy „Space–Society–Economy"[7].

[7] L. Groeger (2011a, 2011b, 2012a, 2012b), J. Jakóbczyk-Gryszkiewicz (2011), A. Janiszewska, E. Klima, A. Rochmińska (2010, 2011, 2012), J. Dzieciuchowicz (2011a, 2011b), S. Mordwa (2010), S. Kozłowski (2010), E. Szafrańska (2012).

7. PRZEMIANY PREFERENCJI MIESZKANIOWYCH W BADANIACH MIAST W POLSCE

Badania nad stanem przestrzeni mieszkaniowej, obejmującej mieszkanie, budynek i otoczenie oraz preferencjami ludności rozwijały się powoli i stopniowo. Stosowanie przez badaczy różnorodnych mierników oraz prowadzenie badań sondażowych w różnych miastach na odmiennych społecznie grupach ludności utrudniają wskazanie jednoznacznych prawidłowości w zakresie kształtowania się preferencji mieszkaniowych w okresie po 1945 r. Jednak mimo realnych ograniczeń dla wnioskowania naukowego, przegląd badań poświęconych postrzeganiu przestrzeni mieszkaniowej przez mieszkańców miast pozwala określić: jakie były oczekiwania mieszkańców miast związane z miejscem zamieszkania? Jaką wartość przypisują mieszkańcy miast elementom zagospodarowania związanym ze swoim miejscem zamieszkania? Czy preferencje przestrzenne związane z miejscem zamieszkania ulegają zmianom oraz jakie przemiany nastąpiły w zakresie preferencji mieszkaniowych?

7.1. BADANIA PREFERENCJI LUDNOŚCI ZWIĄZANYCH Z MIEJSCEM ZAMIESZKANIA W OKRESIE PRL

W okresie międzywojennym w Polsce badaniem zagadnień mieszkaniowych zajmowały się: Instytut Gospodarstwa Społecznego, Instytut Spraw Społecznych i Polskie Towarzystwo Reformy Mieszkaniowej. Ze względu na trudną sytuację mieszkaniową ograniczano się do badania stanu istniejącego w zakresie warunków mieszkaniowych robotników (Czeczerda 1964). W pierwszych latach powojennych, ze względu na konieczność oszacowania strat wojennych, uwaga instytucji zajmujących się mieszkalnictwem w ówczesnej Polsce skoncentrowana była na rozpoznaniu strat wojennych i określeniu aktualnej sytuacji mieszkaniowej (Czeczerda 1964). W latach 50. XX w. powstał Instytut Budownictwa Mieszkaniowego (IBM), który zapoczątkował badania wśród miesz-

kańców osiedli robotniczych na temat zajmowanych przez nich mieszkań[1]. Przeprowadzono wówczas dwie ankiety dotyczące poglądów na kwestie związane z rozplanowaniem mieszkania, wielkością kuchni i pokojów (1953). Badaniami objęto górników i hutników. Obok oceny aktualnego miejsca zamieszkania pytano ich o oceny położenia mieszkania w stosunku do zakładu pracy i otoczenia (1955). W latach 50. XX w. badania preferencji ludności w stosunku do mieszkania prowadziło także Polskie Radio i gazeta „Express Wieczorny"[2]. Ośrodki uczelniane sporadycznie podejmowały tematykę związaną z preferencjami mieszkaniowymi – przykładem może tu być socjologiczna praca W. Piotrowskiego[3]. Dopiero szersze badania tego zagadnienia zaczęto prowadzić od 1959 r. Spowodowane to było zmianą w podejściu państwa do finansowania budownictwa mieszkaniowego. Nowa polityka mieszkaniowa zakładała angażowanie środków własnych ludności do finansowania budownictwa mieszkaniowego i rozwijania spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego oraz indywidualnego budownictwa mieszkaniowego. Dotychczas scentralizowane państwo skupiało swe działania na tym, aby w ogóle było gdzie mieszkać, a kwestie oczekiwań ludności były pomijane ze względu na niedostatek samej fizycznej substancji mieszkaniowej. Polityczne posunięcie w kierunku przeniesienia kwestii mieszkaniowych w kompetencje miejskich rad narodowych doprowadziło do wprowadzenia zróżnicowania form inwestorskich i charakteru budownictwa mieszkaniowego. Powstało zapotrzebowanie społeczne i instytucjonalne na obiektywne badania dotyczące potrzeb i preferencji w zakresie mieszkania i jego otoczenia. W założeniu miały one służyć polityce kształtowania standardów w zabudowie mieszkaniowej. Ich metodologia zakładała masowy charakter badań obejmujących zróżnicowane struktury ludności oraz analizę różnych poziomów możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Jak wskazała W. Czeczerda, nie stanowiły one reprezentacyjnej próby, choć anonimowość i dobrowolność w wypełnianiu ankiety dawały podstawy wiarygodności zebranych danych. Pierwsze szersze badania przeprowadzono wówczas wśród 907 osób zatrudnionych na stanowiskach fizycznych i umysłowych w trzech warszawskich zakładach pracy: FSO, Banku Inwestycyjnym i Warszawskich Zakładach Przemysłu Odzieżowego (Czeczerda 1964). Warunki mieszkaniowe respondentów były bardzo zbliżone do danych statystycznych dla

---

[1] Bibliografia zawarta w publikacji *Instytut Budownictwa Mieszkaniowego w latach 1949–1959* (1961).

[2] *Gdzie i jak chciałbyś mieszkać* (opracowanie wyników w informacjach techniczno-ekonomicznych Instytutu Budownictwa Mieszkaniowego, nr 13, 1960).

[3] *Badania w nowych osiedlach mieszkaniowych* (1960).

ogółu mieszkańców Warszawy, wyjątek stanowiło wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej, które było gorsze o 7–15% niż w przypadku danych dla mieszkańców Warszawy. Jednak wysoka zbieżność obu zestawień statystycznych, odnoszących się do warunków mieszkaniowych w 1960 r., daje podstawę do wyciągnięcia uprawnionych wniosków dotyczących ówczesnej sytuacji w zakresie warunków mieszkaniowych w Warszawie.

W zakresie preferencji związanych z miejscem zamieszkania badano wielkość mieszkania, jego wyposażenie, rodzaj budynku i jego lokalizację. Z czterech wymienionych elementów respondenci uznali za najistotniejsze wyposażenie mieszkań w instalacje (81,5% wskazań), następnie wielkość mieszkania (74,5%). Znacznie mniejszą wagę przywiązywano do lokalizacji mieszkania (36,9%). Natomiast rodzaj budynku był mało istotny dla badanej grupy, bowiem element ten wskazało zaledwie 7–8% respondentów, jako istotny. Zauważono prawidłowość, że pracownicy klasyfikowani wówczas, jako „umysłowi" – lepiej wykształceni, zgłaszali więcej istotnych dla nich cech w miejscu zamieszkania, co może świadczyć o zwiększonych oczekiwaniach tej grupy względem miejsca zamieszkania.

Preferencje dotyczące rodzaju zabudowy mieszkaniowej wskazały wówczas, że najbardziej pożądaną była zabudowa wielorodzinna (38%), jako drugi preferowany był dom jednorodzinny (29%), mały dom wielorodzinny preferowało 14,5% respondentów, natomiast dla 18,5% element ten był obojętny. Respondenci swój wybór zabudowy wielorodzinnej motywowali możliwością uzyskania pomocy sąsiedzkiej, większą anonimowością (bardziej istotna dla osób z wyższym wykształceniem) oraz przyzwyczajeniem wynikającym z zamieszkiwania aktualnie w takim typie zabudowy. W przypadku domów jednorodzinnych zwracano uwagę w uzasadnieniu takiego wyboru na swobodę, spokój i lepszy wypoczynek oraz łatwiejszą możliwość utrzymania porządku i posiadania zieleni.

W zakresie lokalizacji mieszkania ponad 43% pragnęło mieszkać w mieście, ale w dzielnicach położonych dalej od centrum. W śródmieściu swe miejsce zamieszkania widziało 31%, w miejscowościach podmiejskich – 14%. Motywacje dotyczące wyboru dzielnic poza śródmieściem były takie same jak w przypadku zabudowy jednorodzinnej. Mieszkanie poza śródmieściem najbardziej było istotne dla małżeństw z dziećmi, które utożsamiały dzielnice poza śródmieściem z brakiem hałasu, kurzu i spalin.

W. Czeczerda wskazywała na stereotypowe wyobrażenia respondentów dotyczące deklarowanych preferencji. Wzory najbliższego otoczenia kształtowały indywidualne życzenia i jeśli nawet nie zaspokajały ich całkowicie, to stwarzały społecznie akceptowany poziom wymagań.

W końcu lat 60. XX w. B. Jałowiecki (1968) przedstawił socjologiczne studium czterech osiedli mieszkaniowych zlokalizowanych we Wrocławiu. Książka miała służyć „przetworzeniu wiedzy socjologicznej na użytek teorii społecznych w planowaniu przestrzennym" (Jałowiecki 1968). Zaletą autora, z wykształcenia socjologa, była praktyczna znajomość warsztatu pracy urbanistów wyniesiona z kilkuletniej pracy w Pracowni Urbanistycznej Miasta Wrocławia. Połączenie wiedzy socjologicznej z praktyką urbanistyczną skutkowało wykorzystaniem nowych mierników obrazujących warunki i preferencje mieszkaniowe osób zamieszkujących wybrane osiedla. Również dobór badanych jednostek oraz mieszkających w nich respondentów miał charakter reprezentacyjny, ponieważ dokonano logicznego doboru jednostek przestrzennych, stosując wiedzę o zróżnicowaniu przestrzennym, społecznym i zróżnicowanej zabudowie osiedli mieszkaniowych Wrocławia, a następnie przeprowadzono ankiety z losowo wybraną 5% populacją głów gospodarstw domowych z każdej jednostki.

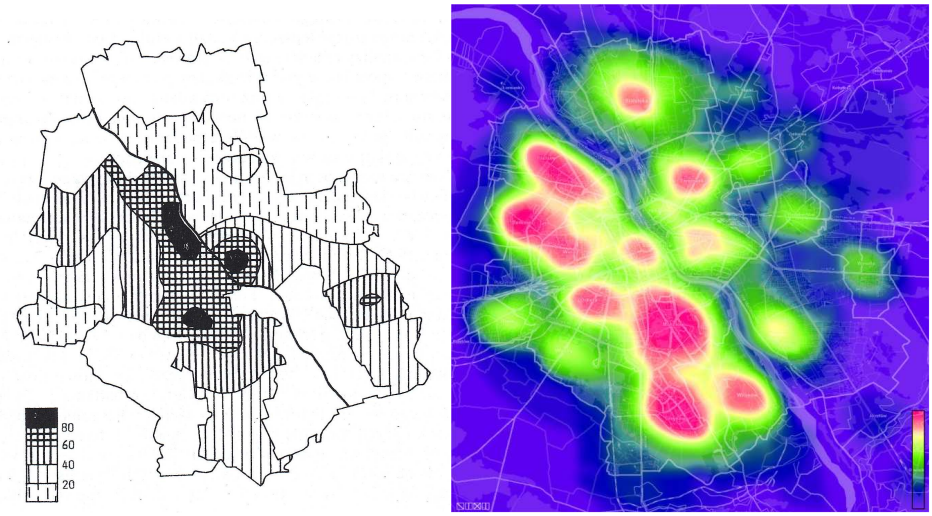
Nowymi miernikami wykorzystanymi do oceny warunków mieszkaniowych był wiek budynków (w podziale na budynki wzniesione przed 1945 r. i po tym roku), struktura procentowa zamieszkiwanych kondygnacji, struktura własnościowa (w podziale na budynki kwaterunkowe, prywatne), samodzielność zamieszkiwania, wyposażenie w infrastrukturę techniczną mieszkań oraz struktura wielkościowa mieszkań ze względu na liczbę izb w mieszkaniu. Poddano ocenie mieszkańców warunki mieszkaniowe oraz określono deklarowane preferencje badanych. W zakresie samego mieszkania uwagę zwracały opinie ponad połowy mieszkańców starych mieszkań (sprzed 1945 r.), że mieszkanie było niewystarczające dla potrzeb rodziny, w przypadku mieszkań wybudowanych po 1945 r. 81% oceniała je jako wystarczające lub lepsze. Wśród uciążliwości związanych z miejscem zamieszkania najczęściej (blisko 40% wskazań) wymieniano nadmierny hałas, 35% za małą liczbę izb, a 27% respondentów wskazywało na zbyt małą powierzchnię mieszkania. Mieszkańcy badanych osiedli oczekiwali mieszkań 2- lub 3-izbowych z dużą kuchnią (średnio 58% wskazań). Preferencje w zakresie typu zabudowy wyraźnie wskazywały na dom jednorodzinny (74% wskazań respondentów), a jeszcze więcej mieszkańców Wrocławia (79%) wskazywało na potrzebę posiadania ogródka działkowego.

B. Jałowiecki w ocenie miejsca zamieszkania poszedł jeszcze dalej, pytając respondentów o uciążliwości życia w mieście. Najczęściej wskazywano na brak miejsc zabaw dla dzieci, utrudnienia w komunikacji miejskiej związane z nadmiernym tłokiem oraz hałas i złe zaopatrzenie sklepów. Znamienne jest, że wówczas zaledwie ok. 10% wskazań odnoszących się do uciążliwości dotyczyło

braku zieleni, dostępności sklepów, usług i placówek oświatowych. Biorąc pod uwagę zróżnicowanie warunków mieszkaniowych na czterech badanych osiedlach, ujawniła się prawidłowość, że im gorsze warunki mieszkaniowe respondentów, tym były deklarowane większe oczekiwania względem przestrzeni mieszkaniowej oraz chęć zmiany miejsca zamieszkania. Elementem typowo społecznym są kontakty sąsiedzkie, które stanowią podstawę do wytworzenia społeczności lokalnej lub powstania więzi społecznej. B. Jałowiecki (1968) stwierdził prawidłowość, że im niższa jest gęstość zabudowy, tym częstsze są kontakty sąsiedzkie.

Koniec lat 70. i początek 80. XX w. zaowocował większą liczbą badań poświęconych społecznym aspektom zagospodarowania miast. Badania prowadzone były w skali ogólnomiejskiej (Wiench 1980; Swianiewicz 1985; Bartnicka 1987, 1989) oraz osiedlowej (Ginsbert-Gebert 1979, 1984; Nurek 1982; Bartnicka 1988). Autorzy posługiwali się różnymi metodami badania sposobu postrzegania przestrzeni przez mieszkańców. Analizę preferencji przestrzennych przedstawili: J. Wiench (1980), P. Swianiewicz (1985) oraz M. Bartnicka (1987, 1989). Z kolei analizę waloryzacji werbalnej zastosowali: A. Ginsbert-Gebert (1979) i S. Nurek (1982). Analizę treści odręcznych szkiców respondentów przeprowadziła M. Bartnicka (1989). Badania były fragmentaryczne i choć prowadzone na małych grupach respondentów, to posiadały zróżnicowany zakres przestrzenny. Ponieważ oparto je na różnych metodach badawczych, toteż analiza uzyskanych wyników pozwalała na sformułowanie wspólnych wniosków dotyczących preferencji mieszkaniowych mieszkańców miast. W zakresie preferencji przestrzennych na miejsce zamieszkania w Warszawie najwyżej oceniane były Żoliborz i Mokotów. Mniejsze zainteresowanie wzbudzała Ochota i Wola, natomiast najgorzej oceniana była Praga Północ (Wiench 1980). Wyniki tych badań zostały potwierdzone przez M. Bartnicką (1987, 1989). Na podstawie 400 ankiet przeprowadzonych wśród młodych mieszkańców Warszawy skonstruowano mapę preferencji przestrzennych (rys. 18).

Wówczas, jak i współcześnie, pod względem atrakcyjności dominowało śródmieście oraz przylegające części Żoliborza na północy oraz Mokotowa i Ochoty na południu. Zaobserwowano całkowicie odmienny sposób postrzegania lewo- i prawobrzeżnej Warszawy, z wyjątkiem Saskiej Kępy uważanej za jedno z najatrakcyjniejszych miejsc zamieszkania w Warszawie. Zauważono wówczas spadek przestrzennych preferencji mieszkaniowych ze wzrastającą odległością od centrum oraz zwiększaniem się wysokości zabudowy (Bartnicka 1991).



a) b)

Rys. 18. Preferowane na miejsce zamieszkania rejony Warszawy
w latach 80. XX w. (a) i w 2011 r. (b)

Źródło: M. Bartnicka (1991), *Społeczna percepcja stanu zagospodarowania przestrzennego Warszawy* [w:] Z. Rykiel (red.), *Studia z geografii społecznej*, „Dokumentacja Geograficzna", z. 3–4, IGiPZ PAN, Warszawa; GFK Polonia (2011)

W skali osiedli mieszkaniowych badania prowadzili A. Ginsbert-Gebert (1979), S. Nurek (1982) oraz M. Bartnicka (1988). Główne niezadowolenie mieszkańców z obecnego miejsca zamieszkania wynikało z małej powierzchni mieszkania i niefunkcjonalnego rozkładu mieszkania, braku dostępu do telefonu w mieszkaniach, uciążliwych dojazdów do pracy, niedostatecznego wyposażenia w placówki handlowe oraz miejsca zabaw dla dzieci. Ogólne zadowolenie z aktualnego miejsca zamieszkania deklarowało ok. 60% badanych. W badaniu S. Nurka otwarte pytanie dotyczące pozytywnych i negatywnych cech domu i osiedla ujawniło zróżnicowanie pod względem wartości, którym mieszkańcy przypisują największe znaczenie. Na osiedlu Żoliborz najwyżej oceniano infrastrukturę i estetykę osiedla; na Osiedlu Szwoleżerów – cechy urbanistyczne i egzystencjalne (spokój, bezpieczeństwo, dobre warunki życia). Wśród wartości pożądanych największą wagę przypisywali respondenci do wyposażenia w infrastrukturę, walorów urbanistycznych i kontaktu z przyrodą.

Ciekawe badania obrazujące preferencje mieszkańców w latach 80. XX w. przeprowadził P. Swianiewicz (1985), bazując na analizie przestrzennego rozkładu cen mieszkań w zależności od ich lokalizacji, uzyskanych z wywiadów przeprowadzonych z pośrednikami w obrocie nieruchomościami. Otrzymane wyniki wskazywały w przypadku rozkładu przestrzennego, że najmniej prefe-

rowane były osiedla zlokalizowane peryferyjnie w stosunku do centrum, a najwyżej – Żoliborz i Saska Kępa. W zakresie samego mieszkania najwyżej cenionymi walorami było stare budownictwo oraz kameralna zabudowa i cisza.

W 1985 r. Biuro Rozwoju Krakowa wykonało opracowanie pt. *Mieszkanie w strukturze przestrzennej miasta*. Wówczas 74% mieszkańców zadowolonych było z zamieszkiwania w Krakowie. Pozostałe osoby deklarowały chęć opuszczenia miasta z powodów zagrożenia zdrowia, skażenia powietrza działalnością przemysłową (83%), złych warunków mieszkaniowych, źle działającej infrastruktury technicznej lub braku obiektów handlowo-usługowych. Kraków, jako miejsce zamieszkania, preferowany był głównie ze względów emocjonalnych – związki uczuciowe, rodzinne, przyjacielskie, historyczno-kulturowe. W zakresie preferowanej zabudowy 69% respondentów wskazało na dom jednorodzinny, dopuszczając nawet jego gorszy stan techniczny, 25% preferowało zabudowę blokową, a zaledwie 6% wskazało na kamienice. Na zróżnicowanie preferencji miało wpływ aktualne miejsce zamieszkania. Respondenci oceniający negatywnie swe aktualne miejsce zamieszkania preferowali zabudowę blokową, natomiast osoby silnie związane uczuciowo z miastem wyrażały chęć mieszkania w wyremontowanych kamienicach. Wnioski dotyczące przestrzennych preferencji mieszkaniowych wskazywały, że najbardziej pożądanym miejscem zamieszkania była w 1985 r. Krowodrza (50%), a w niej Wola Justowska, natomiast bez względu na typ zabudowy najmniej osób chciało mieszkać w Nowej Hucie. Wśród istotnych elementów podnoszących jakość miejsca zamieszkania wskazywano na: czystość środowiska (29%), poziom rozwoju infrastruktury społecznej (23%), dostępność komunikacji (13%), jakość rozwiązań urbanistyczno-architektonicznych (12%). Cechy społeczne sąsiadów miały znaczenie zaledwie dla 6,5%, przy czym większe znaczenie deklarowali respondenci o wyższym statusie społecznym. G. Prawelska-Skrzypek (1989, 1991) wskazała na prawidłowości w ocenach przestrzeni mieszkaniowej – wyżej były oceniane elementy pozytywne występujące w miejscu zamieszkania, natomiast znaczenie negatywnych generalnie umniejszano. Świadczy to o pomniejszaniu znaczenia zjawisk negatywnych dla podniesienia poziomu własnej satysfakcji życiowej z zajmowanego miejsca zamieszkania. Krakowskie badania wykazały wówczas wysoki udział potrzeb związanych z odbywaniem praktyk religijnych. Aż 80% respondentów deklarowało potrzebę obecności kościoła w pobliżu ich miejsca zamieszkania. Kino i teatr były preferowane na dużo niższym poziomie. Wśród obiektów sportowo-rekreacyjnych najbardziej pożądany był park i kryty basen. Obecność boisk lub hali sportowych cieszyła się umiarkowanym zainteresowaniem. Potrzeba obiektów handlowych szczególnie silnie ujawniała się na osiedlach nowo wybudowanych, gdzie nie

zatroszczono się o odpowiednie obiekty handlowe i usługowe. Natomiast szczególną uwagę zwracano na konieczność poprawy sytuacji w zakresie dostępności komunikacyjnej osiedli mieszkaniowych. Badania wykazały zróżnicowanie preferencji w zależności od zamieszkiwanego rejonu miasta, zwłaszcza między mieszkańcami nowych i starych dzielnic (Prawelska-Skrzypek 1991).

Na terenie Poznania w 1987 r. przeprowadzono blisko 300 badań ankietowych w trzech rejonach miasta o zróżnicowanych typach dominującej zabudowy (blokowa, kamienice, domy jednorodzinne) w celu zbadania zawartości treści elitarnych (różnicujących) i egalitarnych (równościowych) w postawach wobec przestrzeni mieszkaniowej (Golka 1992). Obok głównego nurtu badań pojawiły się wyniki obrazujące ocenę aktualnego miejsca zamieszkania oraz preferencje dotyczące przestrzeni mieszkaniowej. Spośród respondentów 79% określiło, że aktualne mieszkanie ich zadowala. Ciekawym spostrzeżeniem była prawidłowość, iż w grupie niezadowolonych były osoby z wykształceniem podstawowym, które negatywnie oceniały lokalizację mieszkania w budynku i rozplanowanie mieszkania, natomiast osoby z wykształceniem wyższym niezadowolone były z wielkości mieszkania oraz estetyki budynku i otoczenia. Wśród osób zadowolonych wymienione wcześniej elementy oceniało pozytywnie ponad 50% respondentów. Preferencje dotyczące wielkości mieszkania wskazały, że w Poznaniu najczęściej optowano za mieszkaniem o powierzchni 80–100 m² (23%), $^{1}/_{5}$ marzyła o mieszkaniu między 60–80 m², a duże mieszkania powyżej 120 m² wybrałoby 10% respondentów.

Osoby z wykształceniem podstawowym lub zawodowym preferowały mieszkania mniejsze, natomiast respondenci z wyższym wykształceniem (przeważnie również o wyższych dochodach), częściej zainteresowani byli dużym mieszkaniem.

Badanie w Poznaniu uwzględniło preferowany status własnościowy mieszkania. Wśród preferencji najwięcej wskazań dotyczyło posiadania własnego domu (23%), mieszkanie własnościowe było marzeniem 13% respondentów, spółdzielczo-lokatorskie zanotowało nawet więcej zwolenników (14%), natomiast status własnościowy nie miał znaczenia w tym czasie dla 20% respondentów. Ciekawym spostrzeżeniem wynikającym z badań przeprowadzonych w Poznaniu była treść odpowiedzi dotyczących przebywania obcych osób w przestrzeni mieszkaniowej. Okazało się, że deklarowana jest bardzo silna potrzeba ograniczenia dostępu do prywatnej przestrzeni mieszkaniowej, utożsamianej z mieszkaniem. Obecność obcych osób (pracowników administracji, ekip naprawczych, czy nawet znajomych) dopuszczało od 35% do 46% badanych. W przestrzeni półprywatnej, utożsamianej z budynkiem mieszkalnym, 49% dopuszczało obecność obcych osób, ale pod warunkiem, że kierują

się do któregoś z sąsiadów. Nawet w otoczeniu budynku, w przestrzeni publicznej respondenci chcieliby ograniczyć dostęp „obcym”, za których uznawali wszystkie osoby nieznajome. Świadczy to o deklarowanej wysokiej potrzebie izolacji w miejscu zamieszkania. Znaczenie tego czynnika w miejscu zamieszkania w kolejnych latach systematycznie wzrastało, czego wyrazem mogą być powstające w ostatnich 20 latach osiedla grodzone.

W końcu lat 80. XX w. na obszarze wybranych 21 jednostek urbanistycznych Łodzi prowadzono badania S. Kaczmarek (1996), służące określeniu struktury przestrzennej warunków zamieszkania. Oparto je na ankietach (dobór kwotowy respondentów) i wynikach Narodowego Spisu Powszechnego z 1988 r. Badaniu podlegały warunki mieszkaniowe panujące w mieszkaniu, ale także wynikające ze standardu budynku i jego otoczenia. W celu określenia preferencji związanych z miejscem zamieszkania w Łodzi w końcu lat 80. XX w. znaczenie miały szczegółowe badania poświęcone marzeniom związanym z miejscem zamieszkania. Znamienne jest, że w zakresie warunków panujących w mieszkaniu marzenia nieznacznie różniły się od aktualnego stanu zamieszkania. Najsilniej zaznaczyła się potrzeba zwiększenia metrażu mieszkania, która nie dotyczyła mieszkańców domów jednorodzinnych. W zakresie struktury mieszkania respondenci wskazywali na potrzebę większej liczby pokoi oraz oddzielenia łazienki od toalety. Raczej sporadycznie deklarowana była potrzeba posiadania pomieszczeń typu: garderoba, schowek, spiżarnia. W zakresie preferowanego typu zabudowy najwięcej respondentów wskazało na zabudowę jednorodzinną (52,8%), niskie bloki wybrałoby wówczas 40,7%, a wysokie zaledwie 4,2%, zaś kamienice miały swoich zwolenników wśród 2,3% respondentów. Rozkład przestrzenny preferowanych miejsc zamieszkania wskazywał na silne przywiązanie ludzi do obecnego miejsca zamieszkania. Jak wskazywała S. Kaczmarek, było to efektem ograniczeń w zakresie możliwości zmiany miejsca zamieszkania w okresie gospodarki centralnie sterowanej, jak i w początkach gospodarki rynkowej. Możliwości finansowe rzadko wówczas pozwalały na zmianę miejsca zamieszkania, mimo, że cykl rozwoju rodziny by tego wymagał. Także prawie nie istniało zjawisko zmiany mieszkania z powodu jego usytuowania w bardziej lub mniej odpowiadającej części miasta, ewentualnie przenoszenia się do innych dzielnic w związku z uzyskaniem wyższej pozycji społecznej. Konsekwencją powyższych uwarunkowań był brak w opiniach respondentów hierarchizowania i wartościowania łódzkiej przestrzeni mieszkaniowej i funkcjonowanie stereotypu dobrego miejsca zamieszkania, którym dla większości badanych był Julianów z jednorodzinną zabudową mieszkaniową, zlokalizowaną w sąsiedztwie parku Mickiewicza (przez mieszkańców nazywanym parkiem julianowskim). Ze względu na możliwość porów-

nań preferencji przestrzennych, związanych z wyborem miejsca zamieszkania w kolejnych łódzkich badaniach, wskazane jest przytoczenie najwyżej preferowanych jednostek osiedlowych Łodzi w 1987 r., a są nimi: Julianów, Stare Chojny, Retkinia, Centrum, Radogoszcz Wschód, Stoki (Kaczmarek 1996).

Preferencje ludności związane z miejscem zamieszkania ujawniają poziom świadomości społecznej, który jest uwarunkowany kontekstem historycznym, ustrojowym, społecznym, wzorcami kulturowymi, propagandą polityczno-ideologiczną, zwyczajami ludności. Cały system, w jakim przyszło funkcjonować mieszkańcom miast przez 45 lat, wpływał na kształtowanie opisanych powyżej postaw w stosunku do przestrzeni mieszkaniowej.

7.2. PREFERENCJE MIESZKANIOWE MIESZKAŃCÓW MIAST W NOWYCH WARUNKACH USTROJOWYCH

Rok 1990 stał się cezurą, po której nastąpiły wyraźne zmiany w podejściu do nieruchomości mieszkaniowych. Ich konsekwencją było wprowadzenie nowych przepisów prawnych. Praktycznie skończyło się pozyskiwanie mieszkań spółdzielczych na zasadzie przydziału. Mieszkańcy, chcący nabyć mieszkanie, musieli je kupić na zasadach rynkowych, mogli też je wynająć, ale cena wynajęcia zaczęła uwzględniać faktyczne koszty utrzymania mieszkań, które po okresie partycypacji państwa w zabezpieczaniu potrzeb mieszkaniowych były zgoła odmienną sytuacją dla wielu obywateli, wymagającą przewartościowań i nowego podejścia do własnej przestrzeni mieszkaniowej. Po 1990 r. na rynku nieruchomości zrównano prawa wszystkich podmiotów zajmujących się obrotem nieruchomościami, bez względu na to, czy był to skarb państwa, spółdzielnie czy osoby prywatne. Wszyscy uzyskali takie same prawa w dostępie do gruntów. Jednocześnie zlikwidowano decyzje administracyjne w obrocie nieruchomościami, zastępując je umowami cywilno-prawnymi oraz respektowano zapisy dotyczące własności, ujawniane w księgach wieczystych. Również uwłaszczenie państwowych przedsiębiorstw i spółdzielni spowodowało pojawienie się na rynku mieszkaniowym nowych terenów pod budownictwo mieszkaniowe (Brola 2004). W tej zupełnie nowej sytuacji polityczno-gospodarczej wiele podmiotów zaczęło upatrywać dla siebie możliwości rozwoju i generowania znacznych dochodów w oparciu o inwestycje w nieruchomościach mieszkaniowych. Okazało się, że klient posiadający możliwość nabycia mieszkania mógł teraz wybierać między różnymi lokalizacjami swojego nowego miejsca zamieszkania, a nie jak to było wcześniej, między jedną lub dwiema

lokalizacjami, gdzie akurat budowała spółdzielnia mieszkaniowa i w której posiadał książeczkę mieszkaniową. Prywatni przedsiębiorcy pojawiający się na rynku mieszkaniowym, chcąc zminimalizować ryzyko inwestycji, zaczęli poszukiwać informacji na temat faktycznych potrzeb i preferencji mieszkaniowych potencjalnych klientów na danym lokalnym rynku mieszkaniowym. To klient zaczął decydować, gdzie chce zamieszkać, jakie elementy mieszkania, zabudowy i otoczenia miejsca zamieszkania mają dla niego znaczenie i ile jest skłonny zapłacić za swą wymarzoną przestrzeń mieszkaniową. Niestety to, o czym marzymy, a to, na co nas stać i co w rezultacie kupujemy, często się rozmija w realiach gospodarki rynkowej, dlatego na badania preferencji mieszkaniowych po 1990 r. należy spojrzeć dwutorowo.

Jeden nurt stanowią badania ściśle marketingowe, prowadzone w grupach potencjalnych i realnych klientów, jak również analizy faktycznie zawieranych transakcji na rynku nieruchomości mieszkaniowych, informujące o istniejącym popycie na określone nieruchomości mieszkaniowe. Elementy ujawniane w tych badaniach dotyczą, co prawda, głównie aspektów ekonomicznych, ale zawierają również preferencje klientów w zakresie mieszkań, typów zabudowy, jak i otoczenia budynku, bowiem są wykorzystywane przez deweloperów do kształtowania swej oferty sprzedażowej. Dlatego badania te pokazują bardziej nie to, gdzie i jak chcą mieszkać ludzie, ale to, na co ich aktualnie stać przy wyborze swego miejsca zamieszkania. Jednak dla ujawnienia preferencji na rynku mieszkaniowym mają niezaprzeczalną wartość i ze względu na duże zapotrzebowanie są wykonywane stosunkowo często dla potrzeb badań marketingowych, które w większości są przeprowadzane odpłatnie.

Drugim nurtem są badania prowadzone wśród reprezentantów wszystkich grup mieszkańców miast, podejmowane w celu określenia elementów preferowanych i ich znaczenia w wyborze miejsca zamieszkania. Pytania nie dotyczą tylko tego, co jest preferowane, ale respondenci dokonują także wartościowania znaczenia elementów wpływających na wybór miejsca, wyposażenia, typu zabudowy. Ogólnie wiemy, jakie elementy przestrzeni mieszkaniowej są brane pod uwagę w wyborze miejsca zamieszkania, pytaniem pozostaje, jak bardzo są istotne i czy ich znaczenie się zmienia? Jeśli tak, to jak bardzo i dla jakich grup ludności. Badania te mają nie tylko walor marketingowy, umożliwiając poznanie faktycznych oczekiwań związanych z przestrzenią mieszkaniową, ale posiadają również wartość aplikacyjną – pomagając racjonalnie i prawidłowo kształtować politykę przestrzenną związaną z planowaniem i zagospodarowaniem przestrzeni mieszkaniowej.

Opracowanie w całości poświęcone waloryzacji przestrzeni mieszkaniowej Łodzi powstało na podstawie badań ankietowych, prowadzonych w 1998 i 2000

roku w grupie 564 klientów łódzkich biur obrotu nieruchomościami (Groeger 2004). W zakresie preferencji przestrzennych związanych z wyborem miejsca zamieszkania, w stosunku do danych dla Łodzi z 1987 r. (Kaczmarek 1996), okazało się, że preferencje przestrzenne wykazują dużą stałość w czasie, na co wskazują wcześniej cytowane badania prowadzone w Warszawie i Łodzi. W końcu lat 90. XX w. spadło zainteresowanie wyborem centrum miasta na miejsce zamieszkania, a obok stale wysoko preferowanych przestrzeni miasta na miejsce zamieszkania, pojawiły się nowe obszary związane z atrakcyjnymi inwestycjami mieszkaniowymi. W zakresie preferowanego typu zabudowy w Łodzi 55% respondentów chciało mieszkać w zabudowie jednorodzinnej wolno stojącej, 18% wybierało segmenty[4], czyli łącznie zabudowa jednorodzinna miała blisko 70% zwolenników. Także niskie bloki preferowało ponad 20% ankietowanych, czyli w stosunku do końca lat 80. XX w. nastąpił w Łodzi wyraźny spadek w grupie preferujących zabudowę blokową niską, natomiast wieżowce i kamienice były i są stale pożądane jako miejsce zamieszkania przez zaledwie 6% respondentów, co potwierdzają badania S. Kaczmarek (1996) i L. Groeger (2004).

Porównanie tych rozkładów z wynikami badań prowadzonych w grupie klientów łódzkich biur obrotu nieruchomościami w końcu lat 90. XX w. wskazuje, że wysokie budownictwo blokowe i kamienice mają stały udział zwolenników. Natomiast klienci badanych biur głównie preferują budynki jednorodzinne, na poziomie zbliżonym do określonego przez B. Jałowieckiego (1968) we Wrocławiu w końcu lat 60. XX w. (ok. 70%). Trudno ustalić, jakie są przyczyny tak zróżnicowanych preferencji w zakresie typu zabudowy między mieszkańcami Łodzi i Wrocławia, mimo że S. Kaczmarek i B. Jałowiecki w podobny sposób dobierali respondentów[5].

---

[4] Segment – dom jednorodzinny w zabudowie szeregowej – dwie ściany zewnętrzne przylegają do sąsiednich budynków, dwie stanowią przednią (wejściową) i tylną elewację, budynek dzieli działkę na dwie części; budynki szeregowe tworzą ciągi od trzech do kilkunastu obiektów.

[5] W prezentowanej pracy, ze względu na poświęcenie zasadniczej uwagi czynnikowi zróżnicowanej przestrzeni w społecznym wartościowaniu przestrzeni mieszkaniowej, nie poddano szczegółowej analizie kształtowania się preferencji mieszkaniowych w zależności od reprezentowanych struktur demograficzno-społecznych badanych mieszkańców miast. Takie analizy zawierało opracowanie opublikowane prze autorkę w 2004 r., a dotyczące preferencji mieszkaniowych klientów łódzkich biur obrotu nieruchomościami. Ponieważ dla pełnego obrazu preferencji mieszkaniowych może być pożądane przypomnienie stwierdzonych w tym zakresie prawidłowości, zdecydowano się zrelacjonować wówczas zaobserwowane prawidłowości.

Zróżnicowanie preferowanych typów zabudowy w zależności od wieku respondentów było nieznaczne. Wszystkie grupy wiekowe na poziomie blisko 60% preferowały budownictwo jednorodzinne wolno stojące.

Segmenty miały najczęściej zwolenników wśród osób w wieku 25–34 lata. W późniejszych okresach życia udział zwolenników tego typu zabudowy malał. Znamienne jest, że wśród ludzi młodych (18–24 lata) udział zwolenników zabudowy segmentowej był najmniejszy. Obecnie może to świadczyć o spadku popularności tego typu budownictwa, które swój rozkwit przeżywało w latach 80. i 90. XX w. Segmenty i mieszkania w niskich blokach były preferowane przez respondentów po 25 roku życia na zbliżonym, dość niskim, stałym poziomie ok. 20%. Natomiast kamienice miały swych zwolenników głównie wśród ludzi młodych (18–24 lata) i starszych (powyżej 44 roku życia). Poziom preferencji w zakresie wysokiej zabudowy blokowej bez względu na wiek pozostawał na stałym, ale dość niskim poziomie. Wyjątkiem były osoby młode, które najrzadziej chciały mieszkać w tym typie budownictwa.

Udział preferowanych typów zabudowy w zależności od poziomu wykształcenia respondentów wskazywał w Łodzi, że budownictwo jednorodzinne zyskuje na popularności wraz ze wzrostem wykształcenia osób ankietowanych. Charakterystyczne były preferencje wśród osób z wykształceniem podstawowym. Osoby te głównie chciałyby mieszkać w domach wolno stojących. Zainteresowanie pozostałymi typami zabudowy (blokami niskimi i wysokimi, kamienicami) malało wraz ze wzrostem wykształcenia respondentów. W przypadku osób z wykształceniem średnim i wyższym grupa preferujących ten typ zabudowy nie przekraczała 3% (Groeger 2004).

Rozkład udziału preferowanych typów zabudowy był uzależniony od uzyskiwanych dochodów na osobę w gospodarstwie domowym. Im wyższe dochody, tym więcej osób w danej grupie dochodowej preferowało domy wolno stojące. Wśród gospodarstw najuboższych ten typ zabudowy preferowało ok. 20%, najbogatsze gospodarstwa domowe chciały w 80% w nim mieszkać. Może to wskazywać na marzenia nie do końca oderwane od realnych możliwości finansowych badanych osób.

Natomiast zupełnie odwrotne relacje zachodziły w przypadku niskiej zabudowy blokowej. Im wyższe były uzyskiwane dochody, tym mniej było zwolenników niskich bloków. Z poziomu ok. 30% ich udziału wśród osób o najniższych dochodach spadał do 6,5% wśród osób o najwyższych dochodach.

Interesujący był również stosunkowo niski udział zwolenników segmentów wśród gospodarstw o najwyższych dochodach (10%). Może to świadczyć o stopniowym spadku popytu na ten typ zabudowy i traktowaniu go jedynie jako

etapu pośredniego w osiągnięciu najwyżej preferowanego typu, czyli domu wolno stojącego.

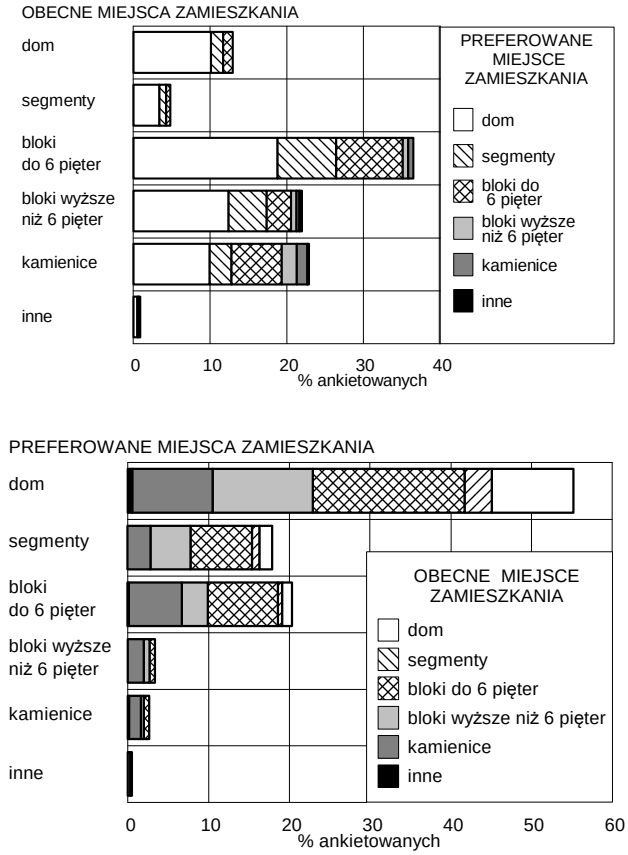
Kamienice i wieżowce były najmniej pożądane przez respondentów bez względu na uzyskiwane dochody. Może to powodować większą podaż mieszkań w tych typach zabudowy przy jednoczesnym niskim na nie popycie. W rezultacie może to powodować spadek cen mieszkań w wysokich blokach, gdyż preferowało je zaledwie od 1% do 6,5% respondentów w poszczególnych grupach dochodowych. Kamienice miały przeważnie ok. 1% zwolenników (1998). Interesujące jest, że wśród respondentów o najwyższych dochodach udział osób je preferujących wzrastał powyżej 4%. Może to świadczyć o zróżnicowanym standardzie mieszkań w kamienicach. Pomimo dużej liczby zaniedbanych budynków zdarzają się w Łodzi kamienice zadbane, wyremontowane, w których mieszkania mają odpowiedni metraż, rozkład, prestiż i lokalizację, tzn. wszystkie cechy preferowane przez osoby o wysokich dochodach.

W zakresie preferencji osób samotnych, zaobserwowano wówczas wyraźnie odbiegające oczekiwania od prawidłowości rejestrowanych w przypadku pozostałych gospodarstw domowych. Osoby te były głównie zainteresowane niskim budownictwem blokowym (45%). Natomiast najbardziej preferowana przez pozostałe gospodarstwa domowe zabudowa jednorodzinna wolno stojąca miała tylko 25% zwolenników wśród osób samotnych. Stosunkowo wysoki był udział w tej grupie osób preferujących wysokie bloki i kamienice (łącznie 17,5%). Informacja ta ma znaczenie dla ukierunkowania przekształceń tych zasobów mieszkaniowych, stosownie do potrzeb osób samotnych, które w największym stopniu chciałyby w nich mieszkać.

Porównanie liczby osób preferujących poszczególne typy budownictwa mieszkaniowego z liczbą osób w nich mieszkających pozwoliło określić obecny poziom dysproporcji między oczekiwaniami badanej grupy klientów łódzkich biur obrotu nieruchomościami a stanem faktycznym w zakresie zajmowanego typu zabudowy (rys. 19).

Największe dysproporcje w zakresie zamieszkiwanej i preferowanej zabudowy dotyczyły kamienic. Prawie dziewięć razy mniej osób chciało mieszkać w tym typie budownictwa w stosunku do liczby respondentów obecnie w nim mieszkających. Duże rozpiętości dotyczyły także wysokich bloków. Preferowało je sześć razy mniej osób w stosunku do liczby mieszkańców obecnie je zajmujących.

W przypadku budownictwa jednorodzinnego sytuacja była odmienna. Prawie czterokrotnie więcej osób chciało mieszkać w domach wolno stojących



Rys. 19. Typ zamieszkiwanej zabudowy a preferencje mieszkaniowe w Łodzi

Źródło: L. Groeger (2004b), *Waloryzacja przestrzeni mieszkaniowej w opiniach klientów łódzkich biur obrotu nieruchomości*, Wydawnictwo UŁ, Łódź

i segmentach w stosunku do liczby respondentów obecnie zajmujących ten rodzaj budownictwa.

Natomiast najmniejsze dysproporcje były charakterystyczne dla niskiej zabudowy blokowej. Tylko dwa razy mniej osób chciało w niej mieszkać. Może to świadczyć o wysokim udziale transakcji kupna–sprzedaży, dokonujących się w obrębie tylko tego typu budownictwa, a także o tym, że na ówczesnym poziomie rozwoju społeczno-ekonomicznego realne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych najkorzystniej było realizowane w niskiej zabudowie blokowej. Szczególnie silne niezadowolenie z zamieszkiwania w niskich blokach charakteryzowało 4-osobowe gospodarstwa domowe, które najchętniej zamieszkiwałyby w domach jednorodzinnych wolno stojących.

Z analizy poziomu niedostosowania obecnie zajmowanej i preferowanej zabudowy w różnych okresach życia respondentów wynika, że dla osób w wieku

44–59 lat wystąpiła najmniejsza rozpiętość między oczekiwaniami a stanem faktycznym. Może to świadczyć o zamieszkaniu w preferowanym typie zabudowy, albo o dostosowaniu swoich oczekiwań do aktualnych możliwości, na co w swoich badaniach wskazywali także R.M. Cyret i J.M. Marsh (1963).

W szczegółowych badaniach określono wówczas zbiór preferowanych elementów zagospodarowania przestrzeni mieszkaniowej, występujących na zewnątrz budynku mieszkalnego[6]. Ustalono 31 elementów istotnych dla respondentów w otoczeniu miejsca zamieszkania (tab. 13).

Tabela 13

Miary statystyczne opisujące znaczenie elementów zagospodarowania miejsca zamieszkania dla klientów biur obrotu nieruchomościami w Łodzi w 2000 r.

Elementy zagospodarowania	Średnia ogółem	Odchylenie standardowe ogółem	Współczynnik zmienności
1	2	3	4
Infrastruktura komunalna			
– sieć elektryczna	4,9	0,8	16,3
– sieć wodociągowa	4,9	0,5	10,2
– sieć kanalizacyjna	4,7	0,9	19,1
– sieć gazownicza	4,4	1,1	25,0
– centralne ogrzewanie miejskie	4,1	1,5	36,6
– stacjonarna sieć telefoniczna	4,5	1,2	26,7
– oświetlenie ulic	4,5	1,1	24,4
– utwardzone drogi	4,3	1,3	30,2
– parkingi strzeżone	2,6	2,2	84,6
– dostępna komunikacja miejska	4,0	1,5	37,5
– dostępna komunikacja podmiejska	2,3	1,9	82,6
– zieleń osiedlowa	4,4	1,1	25,0
– duże tereny zieleni (parki, lasy)	4,1	2,5	61,0
Infrastruktura społeczna			
– żłobek	1,3	1,9	146,2
– przedszkole	1,9	2,2	115,8
– szkoła podstawowa	2,7	2,3	85,2
– ośrodek zdrowia	4,1	1,3	31,7
– apteka	4,0	1,3	32,5
– instytucje warunkujące poziom bezpieczeństwa	3,8	1,4	36,8

[6] Opis badania przeprowadzonego w latach 1998–2000 w: L. Groeger (2004).

1	2	3	4
Placówki handlowe i usługowe			
– sklep spożywczy	4,6	0,9	19,6
– sklep chemiczny	2,9	1,5	51,7
– sklep ogólnoprzemysłowy	3,0	1,5	50,0
– poczta	3,5	1,5	42,9
– bank	3,1	1,7	54,8
Pozostałe elementy			
– zabudowane sąsiedztwo budynkami mieszkalnymi	2,8	1,6	57,1
– odseparowanie od źródeł hałasu	4,6	0,8	17,4
– duża odległość od zakładów przemysłowych	4,7	0,8	17,0
– suchy teren	3,3	1,7	51,5
– ukształtowanie terenu	2,6	1,8	69,2
– zamieszkiwanie blisko obecnego miejsca zamieszkania	1,6	1,8	112,5
– zamieszkiwanie w sąsiedztwie osób o zbliżonym statusie materialnym	2,6	1,8	69,2

Źródło: L. Groeger (2004b), *Waloryzacja przestrzeni mieszkaniowej w opiniach klientów łódzkich biur obrotu nieruchomości*, Wydawnictwo UŁ, Łódź.

W ankiecie istniała możliwość wskazania dodatkowych istotnych elementów w otoczeniu miejsca zamieszkania. Osoby starsze sporadycznie wskazywały na potrzebę lokalizacji kościoła i ogródka działkowego. Wśród osób młodych zwracano dodatkowo uwagę na możliwość korzystania z basenu, fitnes clubu lub pubu. Osoby w średnim wieku wyrażały chęć zamieszkania nad wodą.

Zmieniająca się sytuacja w zakresie pozyskiwania mieszkania w nowych warunkach rynkowych spowodowała, że większą wartością była odpowiednia lokalizacja mieszkania w przestrzeni miejskiej niż samo mieszkanie. Wynikało to z narastającej podaży mieszkań, które przy dodatkowych nakładach finansowych można było w pełni dostosować do swoich potrzeb. Natomiast otoczenie, w którym były one zlokalizowane, nie podlega tak łatwo przeobrażeniom. Z tego też powodu przy zakupie nieruchomości coraz większy wpływ na jej wartość mają walory zewnętrznej (publicznej) przestrzeni mieszkaniowej, w której dana nieruchomość jest zlokalizowana. Ujawniły się wówczas trzy podstawowe grupy potrzeb warunkujących ocenę danej przestrzeni mieszkaniowej. Były to: (1) wyposażenie w podstawową infrastrukturę komunalną, decydujące o możliwości egzystencji w danym miejscu, (2) czyste, ciche i zielone otoczenie oraz (3) poczucie bezpieczeństwa, kojarzone z oświetlonymi i utwardzonymi drogami, telefonem, sąsiedztwem innych domów oraz możliwością skorzystania z pomocy lekarza i apteki w razie choroby. Zaskakujące

było wyjątkowo niskie znaczenie przypisywane lokalizacji placówek oświatowych (takich jak: szkoła, przedszkole, żłobek), zamieszkiwaniu blisko obecnego miejsca zamieszkania oraz obecności kościoła.

Wyniki przeprowadzonych badań wykazały znaczne zróżnicowanie postrzegania istotności elementów zagospodarowania zewnętrznej przestrzeni mieszkaniowej w zależności od reprezentowanych struktur demograficzno-społeczno-ekonomicznych ankietowanych osób.

W zakresie preferencji przestrzennych związanych z wyborem miejsca zamieszkania badania wskazały na wysoką stałość preferowanych rejonów, plus dodatkowe rejony miasta, gdzie akurat prowadzone były duże inwestycje mieszkaniowe. Prawidłowość ta została zaobserwowana na podstawie badań dotyczących obszaru Łodzi (Kaczmarek 1996; Mordwa 2003; Groeger 2004; Marcińczak 2007). Największa liczba klientów biur obrotu nieruchomościami wykazywała tendencję do opuszczania centralnych rejonów miasta i przenoszenia się do najwyżej preferowanych jednostek położonych w sąsiedztwie granic administracyjnych Łodzi. Z kolei mieszkańcy dużych osiedli mieszkaniowych najchętniej zmieniliby mieszkanie, pozostając na tym samym osiedlu. Chęć opuszczenia obecnie zamieszkiwanej jednostki osiedlowej deklarowali mieszkańcy jednostek włączonych w granice miasta w roku 1988, a także mieszkańcy obszarów, które według danych Wojewódzkiej Komendy Policji charakteryzują się zwiększoną przestępczością (Mordwa 2003, 2012; Groeger 2004).

7.3. PREFERENCJE MIESZKAŃCÓW MIAST W ZAKRESIE MIEJSCA ZAMIESZKANIA W OKRESIE 2008–2011

Intensywnie rozwijający się rynek nieruchomości mieszkaniowych spowodował zapotrzebowanie rynku na badania dotyczące aktualnych preferencji potencjalnych nabywców mieszkań i domów w celu zminimalizowania ryzyka inwestycyjnego i dostosowania oferty deweloperów do aktualnych potrzeb. CBOS rozpoczął badania na reprezentacyjnych próbach losowych wśród mieszkańców Polski. Home Broker w 2009 r. zankietował 5 tys. osób chcących kupić mieszkania w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Poznaniu i Gdańsku. Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości zankietował klientów chcących nabyć domy w Krakowie, określając preferencje kupujących. Millward Brown SMG/KRI dla potrzeb raportu *Polski rynek mieszkaniowy – popyt i preferencje nabywców* na podstawie ankiet i wywiadów w grupie 3 tys.

klientów z Warszawy, Krakowa, Poznania, Wrocławia i Trójmiasta określił preferencje mieszkaniowe mieszkańców dużych miast Polski. GFK Polonia przedstawiła szerszą analizę dla rynku warszawskiego. Preferencje ujawniane przez klientów mających zamiar nabyć mieszkanie lub dom często są marzeniami, ale zweryfikowanymi aktualnymi możliwościami finansowymi. Jednak tak szerokie badania wielu instytucji pozwalają określić aktualne preferencje ludności związane z przestrzenią mieszkaniową.

W zakresie mieszkania wzrastało zainteresowanie domami jednorodzinnymi, których zakup realizowany był w programie dom za mieszkanie, z tym, że dom położony był pod miastem, co minimalizowało koszty pozyskania działki, ale niestety wydłużało dojazdy do pracy. Aż 52% mieszkańców kamienic i bloków chętnie przeprowadziłoby się do domu jednorodzinnego lub szeregowego[7]. Najczęściej aktualnie preferowane były domy o powierzchni 100–140 m² (46,4%) i 140–180 m² (25%), położone na działkach 500–900 m² (43,6%), 1 000–1 400 m² (29,1%). Wśród osób kupujących domy oczekiwano domu wolno stojącego (87,5%), który byłby parterowy z poddaszem użytkowym (75% wskazań) (Bartuś, Głuszczak, Krochmal 2009). W zakresie mieszkań dla nabywców, oprócz ceny, najważniejsza była liczba pokoi oraz powierzchnia mieszkania. Największą popularnością na rynku mieszkaniowym dużych miast cieszyły się mieszkania 2-pokojowe (48%)[8], większymi mieszkaniami 3-pokojowymi byli zainteresowani mieszkańcy Wrocławia i Krakowa[9]. Najczęściej poszukiwane były mieszkania o powierzchni między 40–60 m² (50%)[10] w domach wybudowanych po 1993 r. Dla kupujących znaczenie miało, aby były to budynki 3–5-kondygnacyjne (52%), a mieszkania zlokalizowane były na pierwszym (22%), drugim (31%) lub trzecim piętrze (22%). W układzie wewnętrznym standardowo powinny to być mieszkania rozkładowe, gdzie kuchnia, salon, a także przedpokój stanowią przestrzeń otwartą i możliwie dużą (52%), nawet kosztem innych pomieszczeń. Uwidoczniła się tu tęsknota za przestrzenią, której nadal brakuje w mieszkaniach. Tradycyjne oddzielenie kuchni od innych pomieszczeń znalazło zwolenników wśród zaledwie 42% ankietowanych. W wyborze mieszkania najważniejsza jest obecnie cena, co nie dziwi, tym bardziej, że badanie dotyczy popytowej strony rynku mieszkaniowego, następnie – minimalna liczba pokoi i odpowiednia lokalizacja, która lekko traci na znaczeniu na rzecz elementów wyposażenia mieszkania, takich jak:

[7] Badania Homo Domini dla Wealyh Solutions (2011).
[8] GFK Polonia.
[9] Home Broker.
[10] GFK Polonia.

taras, garderoba, kominek, garaż lub inne pomieszczenia gospodarcze. Aż 80% klientów odrzucało mieszkania bez balkonów[11].

W zakresie otoczenia miejsca zamieszkania dla blisko 60% ankietowanych ważna była obecność przystanku komunikacji miejskiej lub podmiejskiej. Kontakt z zielenią na terenach spacerowych, obecność sklepu spożywczego oraz sąsiedztwo innych domów było ważne dla 46% ankietowanych. Lasu w otoczeniu miejsca zamieszkania oczekiwało ponad 40% ankietowanych, natomiast placówki oświatowe były istotne dla ok. 20% respondentów.

Natomiast w badaniu prowadzonym wśród klientów targów mieszkaniowych pytano o to, czego nie powinno być w otoczeniu miejsca zamieszkania. Powyżej 50% respondentów za niepożądane obiekty uważało budynki inwentarskie z trzodą chlewną, ruchliwą drogę, cmentarz oraz budynki przeznaczone na drobną działalność przemysłową lub usługową. Wśród potencjalnych mieszkańców domów jednorodzinnych blisko ⅓ chciałaby uniknąć niezagospodarowanych działek, dużych skupisk domów oraz wielorodzinnej zabudowy. Elementami szczególnie istotnymi w przypadku domów była możliwość posiadania własnego ogrodu, ładny widok z okna, ciche otoczenie, bezpieczeństwo w miejscu zamieszkania (Bartuś, Głuszczak, Krochmal 2009).

Znamienne jest, że wśród życiowych dążeń Polaków kwestie mieszkaniowe zaczynają odgrywać coraz mniejszą rolę. W ciągu 10 lat aspiracje mieszkaniowe spadły z 28% do 20% wśród wskazań Polaków[12] (tab. 14). Status własnościowy mieszkania staje się już nie tak bardzo pożądany, a większe znaczenie respondenci przywiązują do odpowiedniego stanu technicznego i wyposażenia mieszkania.

Tabela 14

Aspiracje Polaków w latach 1998 i 2008 według badania CBOS (w %)

Wyszczególnienie	1998	2008
Aspiracje mieszkaniowe	28	20
Własny dom	13	9
Własne, samodzielne mieszkanie	8	3
Urządzenie mieszkania, remont, modernizacja	1	3
Polepszenie warunków mieszkaniowych	4	2
Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych dzieci	1	1
Zmiana miejsca zamieszkania	1	0

Źródło: CBOS BS/155/2008.

[11] GFK Polonia.

[12] Badania CBOS na reprezentacyjnych próbach ludności Polski.

Bardziej szczegółowym zobrazowaniem zmieniających się preferencji w zakresie miejsca zamieszkania są badania CBOS na reprezentacyjnej próbie ludności Polski wykonane w latach 2005 i 2010. Uwzględnienie w analizie danych indeksu dynamiki umożliwia określenie, jakie elementy zagospodarowania zyskały najbardziej na znaczeniu w tym okresie. Ponad dwukrotnie wzrosła rola zewnętrznego wyglądu budynku oraz otoczenia dobrze zagospodarowaną przestrzenią publiczną, natomiast respondenci mniejszą wagę zaczęli przypisywać bezpieczeństwu w miejscu zamieszkania, dojazdowi do miejsca zamieszkania oraz czystości ulic i chodników (tab. 15).

Tabela 15

Przemiany preferencji Polaków istotne przy wyborze miejsca zamieszkania w latach 2005 i 2010

Przypuśćmy, że z różnych powodów decyduje się Pan(i) na zmianę dotychczasowego miejsca zamieszkania. Które z przedstawionych elementów uznał(a)by Pan(i) za ważne, a które za nieważne przy wyborze nowego mieszkania lub domu? Ankietowani mogli wybrać maksymalnie trzy odpowiedzi	Wskazania respondentów według terminów badań	
	XI 2005	VI 2010
	w %	
Funkcjonalność budynku wewnątrz (to, że jest wygodny, przestrzenny, nasłoneczniony itp.)	39	56
Niski koszt utrzymania	59	48
Bezpieczna okolica	61	33
Duża ilość zieleni i wolnej przestrzeni wokół miejsca zamieszkania	30	33
Wygląd zewnętrzny budynku	12	27
Dobra komunikacja z innymi miejscowościami (dzielnicami), dobry dojazd do miejsca zamieszkania, dobry dojazd do pracy	30	21
Obecność w okolicy szkoły, przedszkola	16	21
Obecność w okolicy pozostałych obiektów użyteczności publicznej, takich jak: urzędy, sklepy, szpital, kino, basen itp.	17	17
Przestrzeń publiczna w okolicy, taka jak: rynek, park, plac	6	13
Czyste chodniki i ulice	11	8
Wkomponowanie budynku w otaczającą go zabudowę	2	3
Odmienność (wyróżnialność) budynku od innych budynków w okolicy	1	2
Możliwość uczestniczenia w życiu społeczności lokalnej i współdecydowania o różnych przedsięwzięciach dotyczących m.in. zagospodarowania przestrzeni publicznej wokół miejsca zamieszkania	3	2
Jednolity styl zabudowy w okolicy	2	2
Trudno powiedzieć	0	1

Źródło: Badanie CBOS BS/120/2010.

Preferencje związane z miejscem zamieszkania ulegają zmianom w czasie. Początkowo preferowana w latach 50. i 60. XX w. zabudowa blokowa straciła zwolenników. Zwiększa się liczba osób zainteresowanych zabudową jednorodzinną, ale o małej powierzchni (100–150 m²), na dużo mniejszych działkach (500–800 m²) i o wysokości do drugiej kondygnacji. Najmniej zwolenników

mają wieżowce oraz kamienice. W przypadku kamienic wzrasta zainteresowanie nimi wśród młodych, wykształconych i małych gospodarstw domowych.

Preferencje lokalizacji tzw. dobrych miejsc zamieszkania w przestrzeni miast wykazują dużą stałość. Nowymi preferowanymi obszarami są jedynie lokalizacje dużych, nowych inwestycji na osiedlach mieszkaniowych.

Zmniejsza się znaczenie mieszkania w ocenie jakości życia. Posiadanie własnego mieszkania staje się mniej istotne niż mieszkanie w odpowiednim, funkcjonalnym budynku o bardzo dobrym stanie technicznym. Mieszkańcy miast oczekują dobrych lokalizacji z odpowiednio wyposażoną przestrzenią publiczną. W otoczeniu miejsca zamieszkania, według wskazań respondentów GFK Polonia, pożądana jest cicha i spokojna ulica (65%), przystanek komunikacji miejskiej (55%), sklep spożywczy (42%), skwery z zielenią i wysokie drzewa (40%), luźna zabudowa (22%). Oczekiwania w stosunku do budynku mieszkalnego, w którym osoby zamierzają nabyć mieszkanie, sprowadzają się do tego, że powinien on być zlokalizowany na terenie ogrodzonym z ochroną (70%), wyposażony w garaże (68%), najlepiej niski 3–5-kondygnacyjny (52%). Wejście do mieszkania powinno mieć drzwi antywłamaniowe (82% wskazań). W odniesieniu do samego mieszkania, coraz bardziej istotny jest widok z okna, a także obecność balkonu lub tarasu (78%). W zakresie położenia mieszkania na odpowiedniej kondygnacji okazuje się, że współcześnie drugie piętro ma najwięcej zwolenników (31%), a pierwsze i trzecie jest preferowane na poziomie 22%. Jeżeli chodzi o powierzchnię mieszkania, to potencjalni nabywcy deklarują chęć nabycia 46–65-metrowego mieszkania. Trzeba jednak zaznaczyć, że jest to element najbardziej uzależniony od możliwości finansowych nabywców mieszkań, dlatego preferencje w tym względzie są kompromisem między marzeniami a rzeczywistymi możliwościami. W wewnętrznym układzie mieszkania pożądane są dwa lub trzy pokoje, przy czym 51% deklaruje chęć posiadania kuchni połączonej z pokojem dziennym.

Na przestrzeni ostatnich 70 lat zakres prowadzonych badań oraz zmieniające się elementy oceny miejsca zamieszkania wskazują na przemiany w podejściu do oczekiwań związanych z miejscem zamieszkania. Mieszkanie stało się kosztownym dobrem rynkowym, a niejednokrotnie największą inwestycją realizowaną w życiu rodziny, dlatego spełnienie oczekiwań związanych z przestrzenią mieszkaniową wydaje się jednym z podstawowych elementów zadowolenia z życia. Jednak jego znaczenie w aspiracjach życiowych Polaków spada. Wyjaśnieniem tego zjawiska może być, ujawnione w badaniach CBOS, zadowolenie ponad 70% Polaków z aktualnie zajmowanego miejsca zamieszkania. Te same badania wskazują, że 60% widzi potrzebę przeprowadzenia remontów aktualnie zajmowanych mieszkań. Przegląd przemian związanych

z preferencjami tego, jak chcemy mieszkać, świadczy o stałym zaspokajaniu deklarowanych potrzeb, a 70% wskaźnik zadowolenia z aktualnie zajmowanego miejsca zamieszkania wskazuje, że coraz częściej mieszkamy tak, jak chcemy.

8. WARTOŚCIOWANIE PRZESTRZENI MIESZKANIOWEJ MIAST

Prezentowane w tym rozdziale wyniki badań dotyczą społecznego wartościowania miejskiej przestrzeni mieszkaniowej. Posiadają tę zaletę, że nie mają charakteru typowo marketingowego, służącego interesom deweloperów, ale przedstawiają potrzeby i preferencje wszystkich grup mieszkańców miast. Z tego powodu ich wyniki powinny zainteresować władze miast, które mają na uwadze dobro swoich mieszkańców, a nie kierują się jedynie swymi subiektywnymi wyobrażeniami na temat tego, jak powinna wyglądać przestrzeń mieszkaniowa w zarządzanym przez nich mieście. Wzmocnienie w ten sposób udziału społecznego mieszkańców miast w określaniu preferencji dotyczących zamieszkiwanej przez nich przestrzeni powinno zostać odpowiednio wykorzystane tak, aby podejmowane decyzje były zbieżne z oczekiwaniami mieszkańców. Przestrzeń miasta powinna być zagospodarowywana zgodnie z oczekiwaniami ludzi, bo jeśli nie będą traktowani podmiotowo, nie będą chcieli w nim mieszkać. Obecnie swobodnie możemy wybierać swoje miejsce zamieszkania, więc jeżeli chcemy, aby miasto było atrakcyjną przestrzenią mieszkaniową dla mieszkańców, to warto wiedzieć, co i jak bardzo ma istotne znaczenie dla ludzi i jakie czynniki decydują o tych preferencjach.

W prezentacji społecznego wartościowania przestrzeni mieszkaniowej miast osobno przedstawiono wartościowania dotyczące publicznej i prywatnej przestrzeni mieszkaniowej. Większą uwagę poświęcono publicznej przestrzeni mieszkaniowej ze względu na jej zasadniczy wpływ na wartość miejsca zamieszkania i dominujący wpływ władz samorządowych i ogółu mieszkańców na kształtowanie jej jakości. Określono wymiar niedostosowania między aktualnie zajmowanym i preferowanym miejscem zamieszkania w zakresie badanych cech publicznej przestrzeni mieszkaniowej. Co wynika z realizacji celu praktycznego pracy – wskazania władzom samorządowym dróg poprawy sytuacji w zakresie zagospodarowania przestrzeni mieszkaniowej zgodnie z oczekiwaniami ich mieszkańców. Jest to również forma uwzględnienia udziału społecznego poprzez badania ankietowe mieszkańców w celu zoptymalizowania zarządzania przestrzenią mieszkaniową i zrównoważenia wpływów różnych

grup interesów w przestrzeni mieszkaniowej poprzez szersze uwzględnienie głosu mieszkańców.

8.1. WARTOŚCIOWANIE PUBLICZNEJ PRZESTRZENI MIESZKANIOWEJ MIAST

Przestrzeń publiczna jest podstawowym składnikiem struktury przestrzeni miejskiej. Jej fizjonomia, organizacja i zagospodarowanie wraz z czynnikiem społecznym ją tworzącym i użytkującym generuje jakość publicznej przestrzeni, w której funkcjonujemy i uważamy za atrakcyjną. Przestrzenie publiczne wytwarzane są przez użytkowników miasta (Castels 1982; Jałowiecki 1988; Jaśkiewicz 2001), dlatego istotnym jest spojrzenie na ich kondycję od strony oczekiwań aktualnych i przyszłych potencjalnych użytkowników, uwzględniając obecny rozwój społeczno-ekonomiczny i kulturowy mieszkańców miast. Nie ma bowiem jednego wzorca przestrzeni publicznej, który byłby uniwersalny i powszechnie akceptowalny ze względu na zróżnicowany charakter (symboliczny, funkcjonalny, konsumpcyjny) i rangę (przestrzenie publiczne: metropolitalne, miejskie, lokalne) (Jaśkiewicz 2001).

Według ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, za obszar przestrzeni publicznej należy rozumieć „obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy, jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne, określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy”.

Tak wąskie rozumienie terminu „przestrzeń publiczna”, ograniczone do przestrzeni publicznych występujących w opracowaniach planistycznych, zawęża zbiór możliwych przestrzeni, faktycznie postrzeganych, jako publiczne przez mieszkańców. Dlatego w niniejszym opracowaniu przestrzeń publiczna rozumiana jest zgodnie z definicją przyjętą na III Kongresie Urbanistyki Polskiej ZMP i TUP (Biegański i in. 2009), która podkreśla szczególną wartość przestrzeni publicznych, jako dobra wspólnego w zrównoważonym rozwoju przestrzeni miejskiej. Przestrzeń publiczna definiowana jest w kategoriach społeczno-ekonomicznych. Rozumiana jest „jako dobro wspólnie użytkowane, celowo kształtowane przez człowieka, zgodnie ze społecznymi zasadami i wartościami – służące zaspokojeniu potrzeb społeczności lokalnych i ponadlokalnych. O publicznym charakterze przestrzeni decyduje zbiorowy sposób jej użytkowania” (Biegański i in. 2009).

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

Publiczna przestrzeń mieszkaniowa jest dobrem posiadającym nie tylko specyficzne cechy użytkowe, ale jest miejscem transmisji różnych produktów materialnych i niematerialnych zaspokajających różnorodne potrzeby. Z tego względu jest dobrem i zasobem o strategicznym znaczeniu dla społeczności lokalnych, co wymaga szczególnej dbałości o racjonalne jej zagospodarowanie. W Karcie Przestrzeni Publicznej opublikowanej po III Kongresie Urbanistyki Polskiej ZMP i TUP w 2009 r. wskazano zagrożenia dla prawidłowego podejścia do kształtowania przestrzeni publicznych, w tym jak należy rozumieć publiczną przestrzeń o dominującej funkcji mieszkaniowej. Wskazano wówczas na:

1. Niską społeczną świadomość znaczenia dobra wspólnego dla państwa i jego obywateli, wynikającą z braku tradycji poszanowania dobra wspólnego.
2. Błędny pogląd, że wolny rynek – bez publicznej interwencji – jest w stanie zrównoważyć rozwój przestrzenny i społeczno-gospodarczy.
3. Pierwszeństwo interesów indywidualnych przed dobrem wspólnym, zwłaszcza w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
4. Niedostateczny udział społeczeństwa w decydowaniu o rozwoju społeczno-gospodarczym i przestrzennym (Biegański i in. 2009).

Wskazano także na pożądane działania służące ochronie i racjonalnemu użytkowaniu przestrzeni publicznych:

1. Stosowanie kompleksowej analizy korzyści – kosztów w procesach dotyczących zagospodarowania przestrzeni publicznej.
2. Edukację społeczności lokalnej, pokazującej nowe prawa i reguły globalnej gospodarki i rolę przestrzeni publicznej w rozwoju zrównoważonym oraz jej wartość dla mieszkańców.
3. Zintegrowane zarządzanie i planowanie rozwoju jednostek terytorialnych.
4. Mobilizację i aktywizację lokalnych społeczności do udziału w procesach planowania zagospodarowania przestrzennego i rozwoju.

5. Prowadzenie działalności inwestycyjnej ze sfery zagospodarowania oraz rewitalizacji w obszarach przestrzeni publicznej, wyłącznie na podstawie prawa miejscowego, spójnego z lokalną polityką przestrzenną oraz z jak największym udziałem społeczeństwa przy tworzeniu tego prawa i formułowaniu lokalnej polityki.

6. Wykluczenie niepodlegających publicznej kontroli administracyjnych procedur i decyzji, jako podstawy do prowadzenia działalności inwestycyjnej.

7. Identyfikacji i wyrażania w sposób formalny zbiorowych potrzeb i aspiracji mieszkańców wobec przestrzeni publicznej, zwłaszcza w procesach definiowania lokalnej polityki przestrzennej oraz tworzenia prawa miejscowego.

8. Zwiększania zainteresowania lokalnej społeczności jakością przestrzeni publicznej oraz usprawnienie interakcji między siłami rynkowymi a potencjałami oferowanymi przez przestrzenie publiczne, celem zbilansowania systemu wartości między sferą społeczną, kulturową i ekonomiczną.

9. Dbania o tworzenie pozytywnych relacji między terenami publicznymi a otaczającymi je nieruchomościami prywatnymi.

10. Budowania świadomości społecznej o roli przestrzeni publicznej w rozwoju społeczno-gospodarczym i podnoszeniu jakości życia.

11. Motywowania agencji i organizacji pozarządowych do działań na rzecz dbałości o przestrzeń publiczną.

12. Aktywny udział w procesach planowania przestrzennego, czyli partycypacja społeczna w definiowaniu lokalnych polityk – przestrzennej oraz pokrewnych – w formułowaniu prawa miejscowego.

Przeprowadzone badanie na temat wartościowania cech publicznej przestrzeni mieszkaniowej wśród społeczności lokalnych 6 miast województwa łódzkiego, reprezentujących zróżnicowane typy miejskiej przestrzeni mieszkaniowej, było wkładem w realizację co najmniej 6 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 miast wobec publicznej przestrzeni mieszkaniowej, udziału w zbilansowaniu wartości między sferą społeczną, kulturową i ekonomiczną. Wszystko po to, aby zwiększyć udział partycypacji społecznej w decyzjach dotyczących planowania zagospodarowania publicznej przestrzeni mieszkaniowej miast. Osobną kwestią 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 miastach.

W literaturze można spotkać wskazania dotyczące cech dobrze funkcjonującej przestrzeni publicznej. Wskazują one na idee przewodnie służące ocenie prawidłowo działających przestrzeni publicznych. Według J. Gehla (2009), przestrzeń publiczna powinna stwarzać warunki do uprawiania trzech form aktywności:

1. Podstawowych – wynikających z realizacji bieżących potrzeb, takich jak przemieszczanie się do pracy lub oczekiwanie na środek komunikacji, dla których jakość przestrzeni nie odgrywa większego znaczenia.

2. Opcjonalnych – przede wszystkim różnych form wypoczynku i rekreacji, dla których jakość przestrzeni odgrywa duże znaczenie.

3. Społecznych – stanowiących wynikową dwóch poprzednich, mających miejsce tam, gdzie zachodzi możliwość interakcji między ludźmi.

J. Kochanowski (2002) oraz Z.K. Zuziak (2008) do atrybutów dobrej przestrzeni publicznej zaliczali powszechną dostępność do użytku publicznego, niezależnie od form własności[1]. Z kolei J.M. Chmielewski (2001) do atrybutów dobrej przestrzeni publicznej włączył: ogólną dostępność i jednocześnie anonimowość użytkowników, bezpieczeństwo, obejmujące poza brakiem zagrożeń i uciążliwości również czytelność układu, umożliwiającą łatwą orientację w terenie oraz wysokie walory informacyjne, estetyczne i symboliczne oddziałujące przyciągająco na ludzi.

Kolejnym atrybutem dobrej przestrzeni publicznej powinien być jej węzłowy charakter, który pozwoli spoić substancję mieszkaniową, obiekty usługowe, handlowe, komunikacyjne, kulturalne i edukacyjne. Ten łącznik powinien charakteryzować się atrakcyjnością estetyczną, tak aby przebywanie w publicznej przestrzeni było dla mieszkańców przyjemne i dodatkowo podnosiło prestiż danego miejsca. Przestrzeń ta powinna być zadbana, czysta, jak również powinna cechować się odpowiednią skalą formy użytkowania (Schneider--Skalska 2007).

M.S. Szczepański do cech dobrej publicznej przestrzeni zaliczył: ład urbanistyczno-architektoniczny, który powinien charakteryzować się zwartością kompozycji przestrzennej, ład funkcjonalny związany z wygodą życia, ład

[1] Kwestia własności była przez wiele lat pomijana, szczególnie własność prywatna, dlatego w powszechnym odbiorze społecznym występuje opór wobec ograniczania dostępu do przestrzeni publicznych, za które uważa się również prywatne drogi, skwery, parki. Wyróżnik powszechnej dostępności, przy różnych formach własności lub czasowym ograniczeniu dostępu, jest podstawowym atrybutem przestrzeni publicznych. Brak poszanowania czyjejś własności – czy to gminy, czy osób prywatnych lub prawnych – oraz brak dbałości o jej czystość i fizjonomię wpływa na obniżenie jakości przestrzeni publicznej dla mieszkańców oraz pogarsza wizerunek miasta.

estetyczny określający urodę danej przestrzeni oraz ład społeczny związany z więziami społecznymi oraz identyfikacją społeczną z danym miejscem. Suma oceny tych wszystkich ładów decyduje o ocenie wartości danej przestrzeni. Ponieważ pojęcie ładu może być kategorią odbieraną subiektywnie, dlatego o wartości danej publicznej przestrzeni mogą decydować bardzo indywidualne cechy mieszkańców wynikające z wieku, wykształcenia, zamożności czy cech kulturowych (Jałowiecki, Szczepański 2006).

Natomiast J. Załęcki (2003) rozwinął atrybuty dobrej publicznej przestrzeni mieszkaniowej z punktu widzenia mieszkańców. Wskazał na znaczenie infrastruktury technicznej, sieci wodno-kanalizacyjnej, stanu technicznego dróg, chodników, miejsc parkingowych oraz oświetlenia ulic. Wysokie znaczenie przypisywał również odpowiednio zagospodarowanym terenom zielonym. Wskazania te znalazły także potwierdzenie w badaniach L. Groeger (2004) prowadzonych w Łodzi na grupie klientów biur obrotu nieruchomościami.

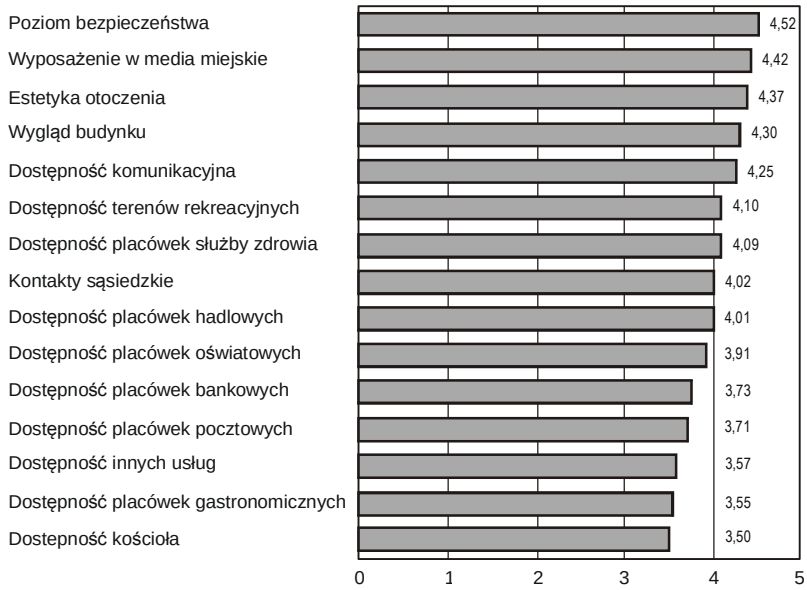
8.1.1. WARTOŚCIOWANIE POŻĄDANYCH CECH PUBLICZNEJ PRZESTRZENI MIESZKANIOWEJ

Respondenci z 6 miast województwa łódzkiego, reprezentujących zróżnicowane typy realnej przestrzeni mieszkaniowej, dokonali wartościowania cech publicznej przestrzeni mieszkaniowej, istotnych w miejscu zamieszkania[2]. Wartościowaniu podlegało 15 cech uznanych za pożądane w miejscu zamieszkania. Respondenci oceniali cechy dwukrotnie. Jedna ocena dotyczyła znaczenia przypisywanego jakości preferowanego miejsca zamieszkania. W drugiej ocenie osoby ankietowane wartościowały swoje aktualne miejsce zamieszkania ze względu na wyróżnionych 15 cech publicznej przestrzeni mieszkaniowej. Rezultatem przeprowadzonych wartościowań były dwa zestawienia określające znaczenie, dla mieszkańców miast, cech publicznej przestrzeni mieszkaniowej pożądanych w miejscu zamieszkania i aktualnego miejsca zamieszkania. 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 mieściły się

[2] Opis zaproponowanej metody wartościowania miejskiej przestrzeni mieszkaniowej znajduje się w rozdziale 5 pt. *Materiały, metody i narzędzia badawcze w charakterystyce i wartościowaniu przestrzeni mieszkaniowej*.

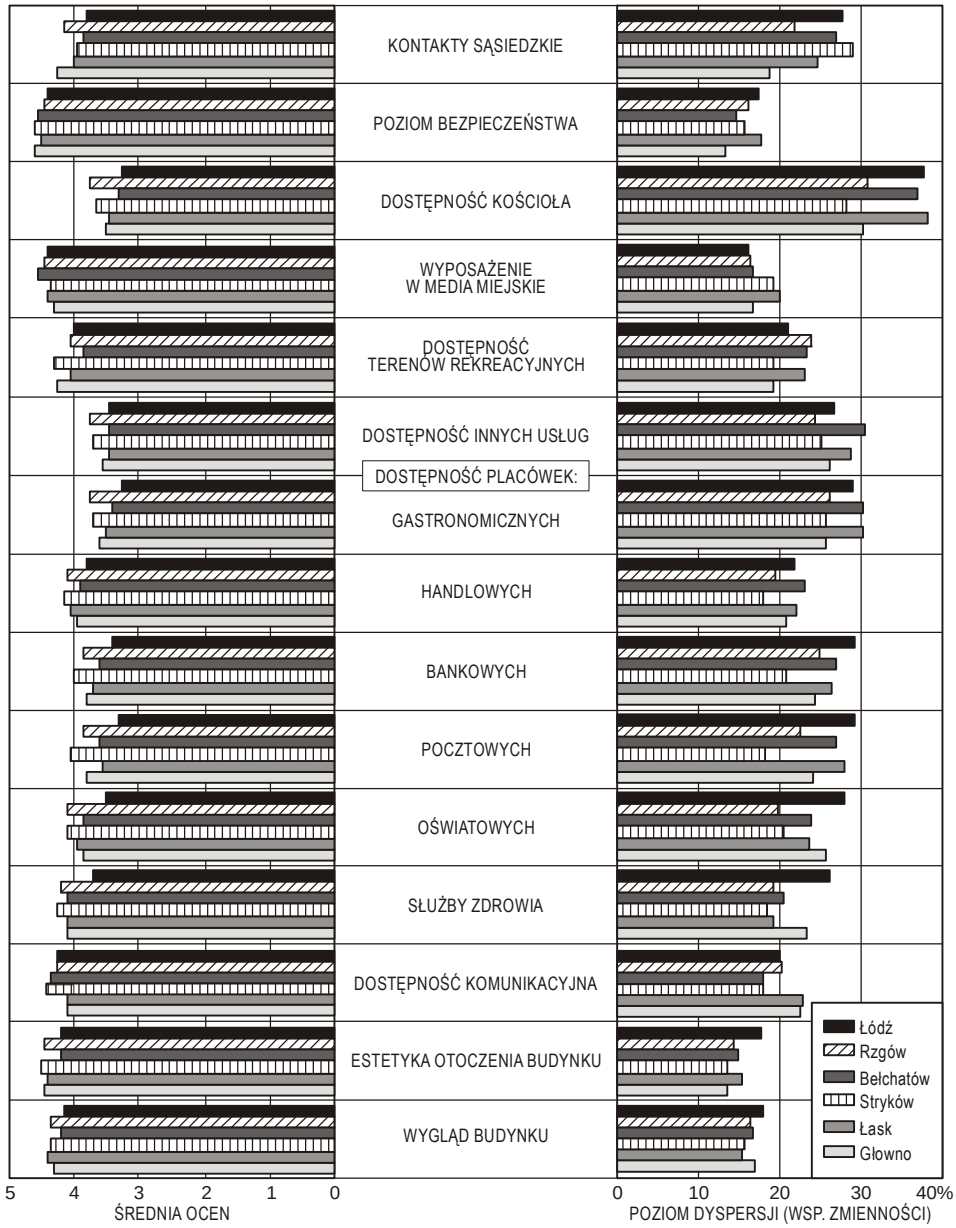
w przedziale od 1 do 5 punktów. Średnie wartości ocen dla respondentów wskazywały, że pożądane cechy publicznej przestrzeni mieszkaniowej oceniane były przez ogół respondentów na poziomie od 3,50 (dostępność kościoła) do 4,52 (poziom bezpieczeństwa w miejscu zamieszkania) (rys. 20, 21).



Rys. 20. Wartościowanie pożądanych cech publicznej przestrzeni mieszkaniowej przez mieszkańców miast

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

Do najwyżej wartościowanych pożądanych cech publicznej przestrzeni mieszkaniowej, obok poziomu bezpieczeństwa, należało: wyposażenie w media miejskie, estetyka otoczenia, wygląd budynku, dostępność komunikacyjna, terenów rekreacyjnych, placówek służby zdrowia, kontakty sąsiedzkie oraz dostępność placówek handlowych. Wszystkie te cechy były oceniane na poziomie powyżej 4 punktów, czyli jako ważne w miejscu zamieszkania. Zaznaczyła się prawidłowość, że im dana cecha była wyżej wartościowana przez respondentów, 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.



Rys. 21. Wartościowanie pożądanych cech publicznej przestrzeni mieszkaniowej przez mieszkańców miast reprezentujących zróżnicowane typy miejskiej przestrzeni mieszkaniowej Łodzi, Rzgowa, Bełchatowa, Strykowa, Łasku i Głowna

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

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. Wartościowano ich znaczenie dla jakości miejsca zamieszkania 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 była oceniana na poziomie średnim lub niskim na tle pozostałych ocen, z wyjątkiem obecności placówek służby zdrowia.

Gdyby spróbować hasłowo określić, co obecnie jest ważne dla mieszkańców miast w publicznej przestrzeni mieszkaniowej, to na pierwszym miejscu będzie 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.

Odwrotna sytuacja miała miejsce w Strykowie. Tam mieszkańcy określali najwyżej ze wszystkich mieszkańców miast wartość poszczególnych cech publicznej przestrzeni mieszkaniowej. Na 15 ocenianych cech, 11 z nich było wartościowanych najwyżej. W przypadku takich cech, jak: wygląd budynku, dostępność placówek gastronomicznych, wyposażenie w media miejskie oraz kontakty sąsiedzkie, oceny oscylowały 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.

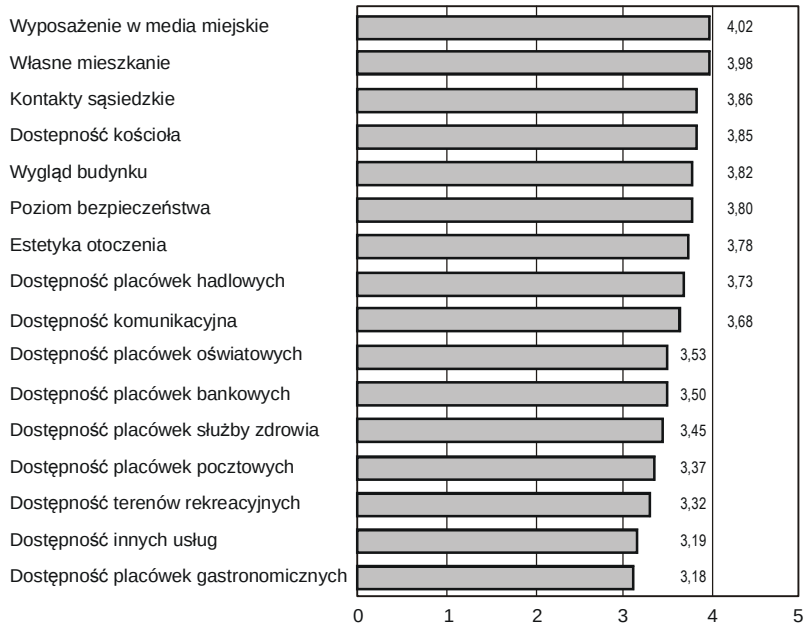
Mieszkańcy Głowna najniższą wagę w stosunku do mieszkańców innych miast przywiązywali do dostępności komunikacyjnej i wyposażenia w media miejskie, natomiast najwyżej cenili sobie poziom bezpieczeństwa i kontakty sąsiedzkie. Mieszkańcy Łasku najwyżej wartościowali wygląd budynków, a mieszkańcy Bełchatowa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

Z przeprowadzonej analizy wartościowania cech publicznej przestrzeni mieszkaniowej, pożądanych 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 miast, przypisując wysokie wagi do poszczególnych cech, wysyłają niejako sygnał, że odczuwają w danym zakresie potrzeby.

8.1.2. 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 oscylowały 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 istotności 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. 22).

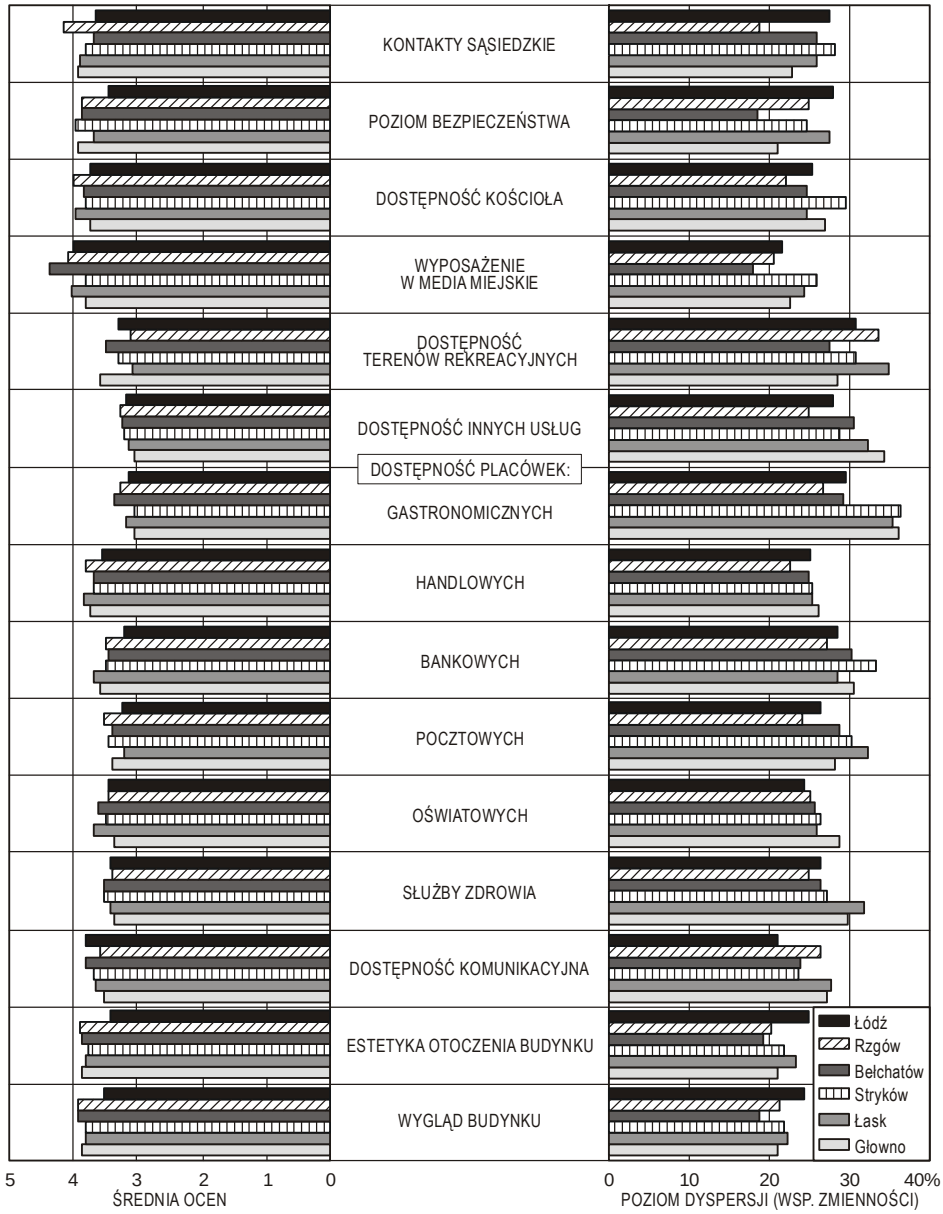


Rys. 22. Wartościowanie cech publicznej przestrzeni mieszkaniowej w aktualnym miejscu zamieszkania przez mieszkańców miast

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

Najwyżej w miejscu zamieszkania oceniane było wyposażenie w media miejskie (4,20), kontakty sąsiedzkie (3,86) oraz dostępność kościoła (3,85). Kolejna grupa zbliżonych ocen dotyczyła dostępności komunikacyjnej, poziomu bezpieczeństwa, estetyki otoczenia i dostępności placówek handlowych. Natomiast najniżej oceniane w aktualnym miejscu zamieszkania były: dostępność placówek gastronomicznych i innych usług, dostępność terenów rekreacyjnych, placówek pocztowych oraz placówek służby zdrowia (rys. 23).

Ciekawych informacji dostarcza rozkład ocen aktualnie zamieszkiwanej przestrzeni mieszkaniowej w badanych miastach. 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 mieszkań-



Rys. 23. Wartościowanie cech publicznej przestrzeni mieszkaniowej w aktualnym miejscu zamieszkania przez mieszkańców miast reprezentujących zróżnicowane typy miejskiej przestrzeni mieszkaniowej Łodzi, Rzgowa, Bełchatowa, Strykowa, Łasku i Głowna

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

ców 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 badanych miast. Świadczy to o niskim zadowoleniu łodzian z ich publicznej przestrzeni mieszkaniowej.

W przypadku równie nisko ocenianego Głowna, tylko ocena jednej cechy była zbieżna z niskimi ocenami w Łodzi, dotyczyło to 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. Natomiast mieszkańcy Głowna 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 została oceniona dostępność kościoła i dostępność placówek służby zdrowia. Natomiast najniżej dostępność placówek gastronomicznych, co przy wyjątkowym położeniu komunikacyjnym Strykowa i potencjalnej możliwości obsługi wielu podróżnych również w zakresie

gastronomii jest dość zaskakujące i świadczy, że w tej dziedzinie należałoby w Strykowie jeszcze wiele zrobić.

Wagi cech publicznej przestrzeni mieszkaniowej uzyskane w procesie jej wartościowania przez mieszkańców mogą służyć jako jeden ze wskaźników ocen proponowanych inwestycji w publicznej przestrzeni mieszkaniowej miast. Ponadto mogą być dodatkową informacją dla rzeczoznawców majątkowych w procesie szacowania wartości nieruchomości mieszkaniowych, bowiem lokalne rynki nieruchomości posiadają swoją specyfikę, na którą na pewno wpływają wartościowania cech przestrzeni mieszkaniowej dokonywane przez mieszkańców.

8.1.3. Wymiar niedostosowania między aktualnie zajmowanym i preferowanym miejscem zamieszkania

Omówione w poprzednim rozdziale wartościowania dotyczące cech preferowanej publicznej przestrzeni mieszkaniowej oraz ocen aktualnie zajmowanego miejsca zamieszkania w zakresie wartościowanych cech publicznej przestrzeni mieszkaniowej zyskuje na wyrazistości, gdy uwzględni się różnice między uzyskanymi poziomami ocen. Zastosowana metoda wartościowania umożliwia dokonanie takich porównań. Od strony poznawczej informacje uzyskane w ten sposób wskazują na cechy publicznej przestrzeni mieszkaniowej o największym niedostosowaniu do potrzeb ogółu mieszkańców miast lub, jak się okazało, kiedy rzeczywistość jest lepsza niż oczekiwania mieszkańców miast. Natomiast uzyskane różnice pokazujące wskaźnikowo poziom niedostosowania cech publicznej przestrzeni mieszkaniowej w poszczególnych miastach może być cenną informacją dla władz samorządowych i struktur opiniodawczych, jakie cechy dotyczące publicznej przestrzeni mieszkaniowej w poszczególnych miastach należy wspierać.

Zaproponowanie prostego wskaźnika pokazującego poziom niedostosowania wartości cech publicznej przestrzeni mieszkaniowej dla mieszkańców miast, między pożądanym a faktycznym stanem wartościowania publicznej przestrzeni mieszkaniowej, ułatwia analizy niedostosowania między aktualnie zajmowanym i preferowanym miejscem zamieszkania. Już sama różnica między wskaźnikiem Wp i Wr dla poszczególnych cech w każdym z miast pozwala określić najbardziej pożądane kierunki działań w zakresie badanych cech publicznej przestrzeni mieszkaniowej.

Suma różnic wskaźników dla poszczególnych cech, podzielona przez ich liczebność, pozwala określić kolejność i dystans miast w zakresie niedostosowania publicznej przestrzeni mieszkaniowej do oczekiwań ich mieszkańców.

Średni wskaźnik niedostosowania (dystansu) = ∑ (wskaźnik wartości preferowanej cechy – wskaźnik oceny tej cechy w aktualnym miejscu zamieszkania) / liczba uwzględnionych cech:

$$\hat{W} = \sum (Wp - Wr) / N,$$

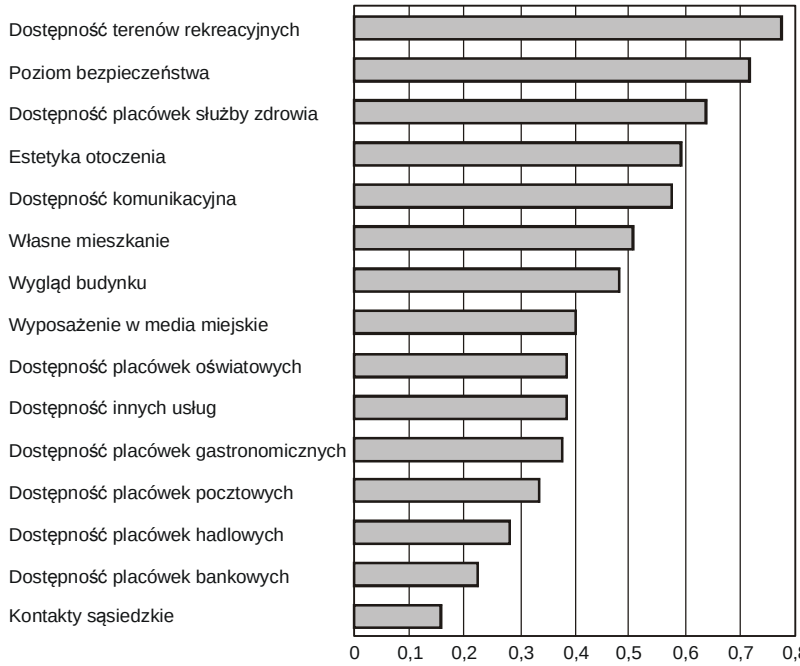
gdzie: $\hat{W}$ – średni wskaźnik niedostosowania; Wp – średni wskaźnik wartości preferowanej cechy przez mieszkańców danego miasta; Wr – średni wskaźnik wartości cechy w aktualnym miejscu zamieszkania mieszkańców danego miasta, N – liczba cech uwzględnionych w badaniu.

Określenie dystansu między wartościowaniem elementów, postrzeganych jako istotne dla jakości publicznej przestrzeni mieszkaniowej, a ocenami tych samych cech w aktualnym miejscu zamieszkania pozwoliło określić, w zakresie jakich cech publicznej przestrzeni mieszkaniowej rzeczywistość nie spełnia oczekiwań mieszkańców miast na poziomie ogółu respondentów i w układzie poszczególnych miast (rys. 24).

W grupie badanych 15 cech publicznej przestrzeni mieszkaniowej 6 miast, reprezentujących zróżnicowane typy miejskiej przestrzeni mieszkaniowej, rozpiętości niedostosowania oczekiwań do faktycznego stanu miejsca zamieszkania przyjmowały wartości z przedziału od –0,35 (dostępność kościoła) do 0,78 (dostępność terenów rekreacyjnych). We wszystkich wskaźnikach, z wyjątkiem dostępności kościoła, wartości były dodatnie, co świadczy o potrzebach rozwoju danej cechy w publicznej przestrzeni mieszkaniowej. Tylko jeden wskaźnik przyjął wartości ujemne, co wskazuje, że stan faktyczny jest lepszy niż deklarowane oczekiwania mieszkańców. Ta nietypowa sytuacja dotyczy dostępności kościoła. Dla wszystkich miast przyjął on wartości ujemne, przy czym w Łasku, Bełchatowie i Łodzi sięgał nawet –0,50 punktu, co może świadczyć o nadmiernej liczbie kościołów w publicznej przestrzeni mieszkaniowej tych miast, zatem lokalizacje nowych inwestycji są już nieuzasadnione (tab. 16).

Największe braki mieszkańcy badanych miast odczuwają w dostępności do terenów rekreacyjnych. Wskaźniki dla tej cechy przyjmowały największe wartości spośród wszystkich wskaźników niedostosowania. Najgorsza sytuacja w tym względzie na tle innych miast wystąpiła w Strykowie, gdzie wskaźnik niedostosowania wyniósł 1,04 i był najwyższy spośród wszystkich wskaźników dla analizowanych cech publicznej przestrzeni mieszkaniowej w badanych 6 miastach. Mając na uwadze, że gmina Stryków dzięki wyjątkowej lokalizacji

ma jedne z najwyższych dochodów na jednego mieszkańca w Polsce, zatem posiada możliwości, aby zadbać o tereny rekreacyjne dla swoich mieszkańców. Dziwić może fakt, że tak silnie ujawniane potrzeby mieszkańców dotyczące terenów rekreacyjnych nie doczekały się realizacji. W pozostałych miastach, takich jak Łask i Rzgów, jest tylko niewiele lepiej, ponieważ wskaźniki przyjmowały wartości równe 0,96. Natomiast najmniejsze niedostosowanie w zakresie dostępności terenów rekreacyjnych charakteryzuje Głowno i Łódź, gdzie wskaźnik przyjmował wartości na poziomie 0,70.



Rys. 24. Wskaźnik niedostosowania cech publicznej przestrzeni mieszkaniowej w aktualnym miejscu zamieszkania w stosunku do pożądanego poziomu wartościowania cech publicznej przestrzeni mieszkaniowej dla badanych 1 500 mieszkańców miast

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

Kolejną cechą z bardzo wysokim wskaźnikiem niedostosowania jest poziom bezpieczeństwa o wskaźniku 0,72. Najgorzej pod tym względem była oceniana publiczna przestrzeń mieszkaniowa w Łodzi (0,96) i Łasku (0,81). Za to najlepszą sytuację w tym względzie odczuwali mieszkańcy Rzgowa (0,59).

Wysokie wskaźniki niedostosowania dla ogółu badanych mieszkańców miast dotyczą także dostępności placówek służby zdrowia (0,64). Najgorzej pod tym

Tabela 16

Wskaźniki wartościowania preferowanych w miejscu zamieszkania cech publicznej przestrzeni mieszkaniowej, wskaźniki ocen aktualnego miejsca zamieszkania oraz wskaźniki niedostosowania dla 6 badanych miast i 15 cech publicznej przestrzeni mieszkaniowej

Miasto	Wskaźnik	Wygląd budynku	Estetyka otoczenia	Dostępność komunika-cyjna	Dostępność placówek służby zdrow.	Dostępność placówek oświatowych	Dostępność placówek pocztowych	Dostępność placówek bankowych	Dostępność placówek handlowych	Dostępność placówek gastronom.	Dostępność innych usług	Dostępność terenów rekreacyjnych	Wyposażenie w media miejskie	Dostępność kościoła	Poziom bezpieczeń-stwa	Kontakty sąsiedzkie	Średnia ze wszystkich ocen w wieszu
Wskaźnik niedostosowania ogółem		0,48	0,59	0,58	0,64	0,39	0,34	0,22	0,28	0,38	0,39	0,78	0,40	0,35	0,72	0,16	0,40
Głowno	Wp	4,33	4,44	4,10	4,12	3,87	3,83	3,79	3,97	3,60	3,57	4,25	4,33	3,53	4,60	4,25	4,04
Głowno	Wr	3,88	3,87	3,51	3,38	3,38	3,40	3,57	3,73	3,04	3,05	3,58	3,79	3,74	3,94	3,93	3,58
Głowno	Wp–Wr	0,45	0,57	0,59	0,74	0,48	0,44	0,22	0,25	0,57	0,52	0,67	0,54	0,21	0,66	0,33	0,45
Łask	Wp	4,39	4,40	4,12	4,12	3,98	3,57	3,69	4,08	3,51	3,47	4,05	4,40	3,46	4,50	4,01	3,98
Łask	Wr	3,82	3,79	3,65	3,44	3,69	3,22	3,68	3,85	3,17	3,13	3,08	4,03	3,96	3,69	3,89	3,61
Łask	Wp–Wr	0,57	0,61	0,46	0,68	0,29	0,35	0,01	0,23	0,35	0,34	0,96	0,37	0,50	0,81	0,12	0,38
Stryków	Wp	4,36	4,52	4,42	4,25	4,12	4,05	4,00	4,14	3,69	3,72	4,32	4,36	3,64	4,60	3,98	4,14
Stryków	Wr	3,82	3,78	3,68	3,51	3,50	3,45	3,48	3,69	3,04	3,22	3,29	3,82	3,81	3,95	3,79	3,59
Stryków	Wp–Wr	0,54	0,73	0,74	0,74	0,63	0,61	0,52	0,45	0,65	0,50	1,04	0,54	0,17	0,65	0,19	0,56
Bełchatów	Wp	4,21	4,23	4,36	4,10	3,85	3,61	3,61	3,92	3,44	3,48	3,87	4,54	3,32	4,54	3,86	3,93
Bełchatów	Wr	3,93	3,88	3,80	3,52	3,62	3,40	3,46	3,69	3,35	3,25	3,50	4,37	3,84	3,87	3,68	3,68
Bełchatów	Wp–Wr	0,28	0,35	0,56	0,58	0,23	0,21	0,15	0,23	0,09	0,22	0,36	0,17	0,51	0,68	0,18	0,25
Rzgów	Wp	4,35	4,46	4,26	4,20	4,13	3,85	3,86	4,13	3,77	3,76	4,06	4,48	3,76	4,48	4,15	4,11
Rzgów	Wr	3,93	3,90	3,57	3,39	3,47	3,52	3,48	3,82	3,28	3,26	3,10	4,09	3,98	3,88	4,15	3,65
Rzgów	Wp–Wr	0,43	0,56	0,69	0,81	0,65	0,33	0,37	0,30	0,49	0,50	0,96	0,39	0,22	0,59	0,00	0,46
Łódź	Wp	4,17	4,19	4,25	3,73	3,53	3,34	3,40	3,81	3,27	3,45	4,02	4,41	3,26	4,43	3,79	3,80
Łódź	Wr	3,53	3,43	3,82	3,43	3,47	3,24	3,20	3,55	3,13	3,18	3,29	4,00	3,75	3,46	3,64	3,48
Łódź	Wp–Wr	0,65	0,76	0,43	0,29	0,06	0,11	0,20	0,26	0,14	0,26	0,73	0,41	0,49	0,96	0,15	0,33

Źródło: oprac. własne.

względem wypadały Rzgów, Stryków i Głowno. Natomiast najlepszą sytuację miała Łódź, gdzie wskaźnik niedostosowania wyniósł tylko 0,29. Zupełnie odwrotnie przedstawiała się sytuacja w zakresie estetyki otoczenia, w tym przypadku Łódź i Stryków wypadły najgorzej na tle innych miast. Natomiast najlepszą sytuację miał Bełchatów.

Kolejna wysoka wartość wskaźnika niedostosowania dotyczyła dostępności komunikacyjnej. Najgorzej pod tym względem wypadał Stryków. Świadczy to, że mieszkańcy tego miasta nie odczuwają pożytków z lokalizacji skrzyżowania autostrad, a wręcz dostrzegają niejako izolację swojego miejsca zamieszkania pod względem dostępności komunikacji lokalnej. Natomiast najlepszą sytuację w tym względzie dostrzegali mieszkańcy Łodzi i Łasku.

Dalsze wskaźniki niedostosowania dla ogółu badanych przyjmowały wartości z przedziału od 0,16 (kontakty sąsiedzkie) do 0,40 (wyposażenie w media miejskie). W grupie tej, poza wymienionymi wskaźnikami, w większości przypadków znalazły się oceny niedostosowania dostępności do różnych rodzajów usług. Szczegółowe zestawienie uzyskanych wskaźników na podstawie prowadzonych badań zawiera tab. 17. Na jej podstawie można dla każdego miasta dokonać szczegółowej analizy, jakie cechy publicznej przestrzeni mieszkaniowej wykazują się wysokim wskaźnikiem niedostosowania (czyli należałoby w tych aspektach wesprzeć ewentualne pozytywne zmiany), jak również umożliwiają określenie, na ile dane cechy są istotne dla mieszkańców miast oraz jaka jest pozycja danego miasta na tle innych miast w dostosowaniu publicznej przestrzeni mieszkaniowej do potrzeb mieszkańców.

W rezultacie przeprowadzonego wartościowania cech publicznej przestrzeni mieszkaniowej w 6 miastach, będących reprezentantami zróżnicowanych typów miejskiej przestrzeni mieszkaniowej, możliwe było określenie kolejności miast pod względem:

– poziomu wartościowania pożądanych cech publicznej przestrzeni mieszkaniowej przez mieszkańców miast;

– poziomu wartościowania cech publicznej przestrzeni mieszkaniowej w aktualnym miejscu zamieszkania;

– poziomu niedostosowania publicznej przestrzeni mieszkaniowej do potrzeb mieszkańców.

Najlepiej na tle badanych miast, pod względem dostosowania cech publicznej przestrzeni mieszkaniowej do potrzeb mieszkańców, uplasował się Bełchatów, gdzie średni współczynnik niedostosowania wyniósł 0,25. Spowodowane to było głównie wysokimi ocenami przestrzeni publicznej w aktualnym miejscu zamieszkania. Bełchatowianie bowiem najwyżej ocenili publiczne przestrzenie w miejscu zamieszkania. Działaniami, które mogą jeszcze podjąć władze

Bełchatowa dla podniesienia zadowolenia swoich mieszkańców, są: podniesienie poziomu bezpieczeństwa i poprawa dostępności komunikacyjnej oraz dostępności placówek służby zdrowia.

Tabela 17

Zestawienie miast według pozycji wartościowań

Kolejność miast od najlepszego do najgorszego wskaźnika	Miasta	Poziom wartościowania pożądanych cech publicznej przestrzeni mieszkaniowej	Miasta	Poziom wartościowania cech publicznej przestrzeni mieszkaniowej w aktualnym miejscu zamieszkania	Miasta	Poziom niedostosowania publicznej przestrzeni mieszkaniowej do potrzeb mieszkańców
1	Stryków	4,14	Bełchatów	3,68	Bełchatów	0,25
2	Rzgów	4,11	Rzgów	3,65	Łódź	0,33
3	Głowno	4,04	Łask	3,61	Łask	0,38
4	Łask	3,98	Stryków	3,59	Głowno	0,45
5	Bełchatów	3,93	Głowno	3,58	Rzgów	0,46
6	Łódź	3,80	Łódź	3,48	Stryków	0,56

Źródło: oprac. własne.

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 tego miasta deklarowali najniższe znaczenie cech publicznej przestrzeni w miejscu zamieszkania i jednocześnie najniżej oceniali stan faktyczny pod tym względem. Dlatego współczynnik niedopasowania przyjął niską wartość i analiza jego poziomu w oderwaniu od jego składowych mogłaby zafałszować faktyczny obraz wartościowania publicznych przestrzeni mieszkaniowych tego miasta. Natomiast, gdyby władze miasta chciały podnieść oceny publicznych przestrzeni mieszkaniowych w opiniach swoich obywateli, to w Łodzi należałoby się skupić 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, że sytuacja w Łasku pokazuje 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, z bardzo zbliżonymi wskaźnikami. 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 dla jego mieszkańców, dostępność do placówek służby zdrowia oraz estetykę otoczenia. Także dostępność usług oświatowych, pocztowych i gastronomicznych powinna zostać zwiększona.

Wyliczenie najważniejszych obszarów działań w przypadku poszczególnych miast pokazuje, że sprawa dostępności terenów rekreacyjnych, kojarzonych z zielenią oraz potrzeba poczucia bezpieczeństwa w miejscu zamieszkania są najważniejsze dla mieszkańców miast, bez względu na typ reprezentowanej przestrzeni mieszkaniowej. Obydwie kwestie zawsze są podnoszone przez mieszkańców i w nich dostrzegają oni największy dyskomfort. Dla mieszkańców małych miast dostępność placówek służby zdrowia również w wysokim stopniu nie spełnia ich oczekiwań.

Z przeprowadzonej analizy wynika prawidłowość, że im mniejsze miasto, tym cechy publicznej przestrzeni mieszkaniowej zyskują na znaczeniu w opiniach ich mieszkańców. Kolejne pozycje miast pod względem wartościowania cech publicznej przestrzeni mieszkaniowej są odwrotnością pozycji uzyskanych we wskaźniku niedostosowania, co wynika ze znaczenia przypisywanego cechom publicznej przestrzeni mieszkaniowej przez mieszkańców badanych miast.

Natomiast wartościowanie cech publicznej przestrzeni mieszkaniowej w aktualnym miejscu zamieszkania najgorzej oceniane jest w Łodzi.

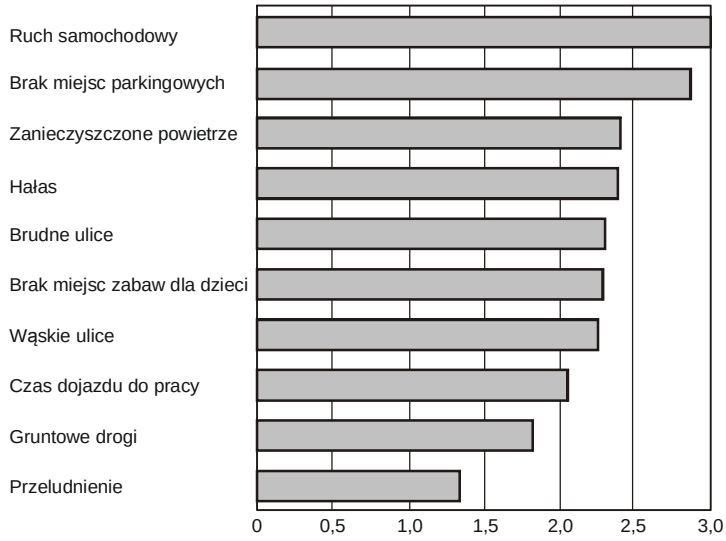
Otrzymane współczynniki, pokazując określone dystanse między oczekiwaniami a faktycznym odbiorem publicznej przestrzeni mieszkaniowej, dostarczają w obiektywny sposób informacji o subiektywnych wartościowaniach publicznej przestrzeni mieszkaniowej dokonywanej przez mieszkańców miast. Wyniki, w sumie 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.

8.1.4. WARTOŚCIOWANIE NIEPOŻĄDANYCH CECH MIEJSCA ZAMIESZKANIA

Wartościowanie uciążliwych cech publicznej przestrzeni mieszkaniowej w miejscu zamieszkania jest również istotne, ponieważ uciążliwości często wpływają na ostateczny obraz danej przestrzeni w świadomości mieszkańców. Dlatego czasem dobrze zagospodarowana przestrzeń z dużym udziałem różnego rodzaju uciążliwości może w sumie być odbierana negatywnie przez jej użytkowników.

Wykaz najczęstszych uciążliwości pojawiających się w publicznej przestrzeni mieszkaniowej powstał na podstawie wyników wstępnego badania ankietowego, tak jak w przypadku pożądanych cech publicznej przestrzeni mieszkaniowej.

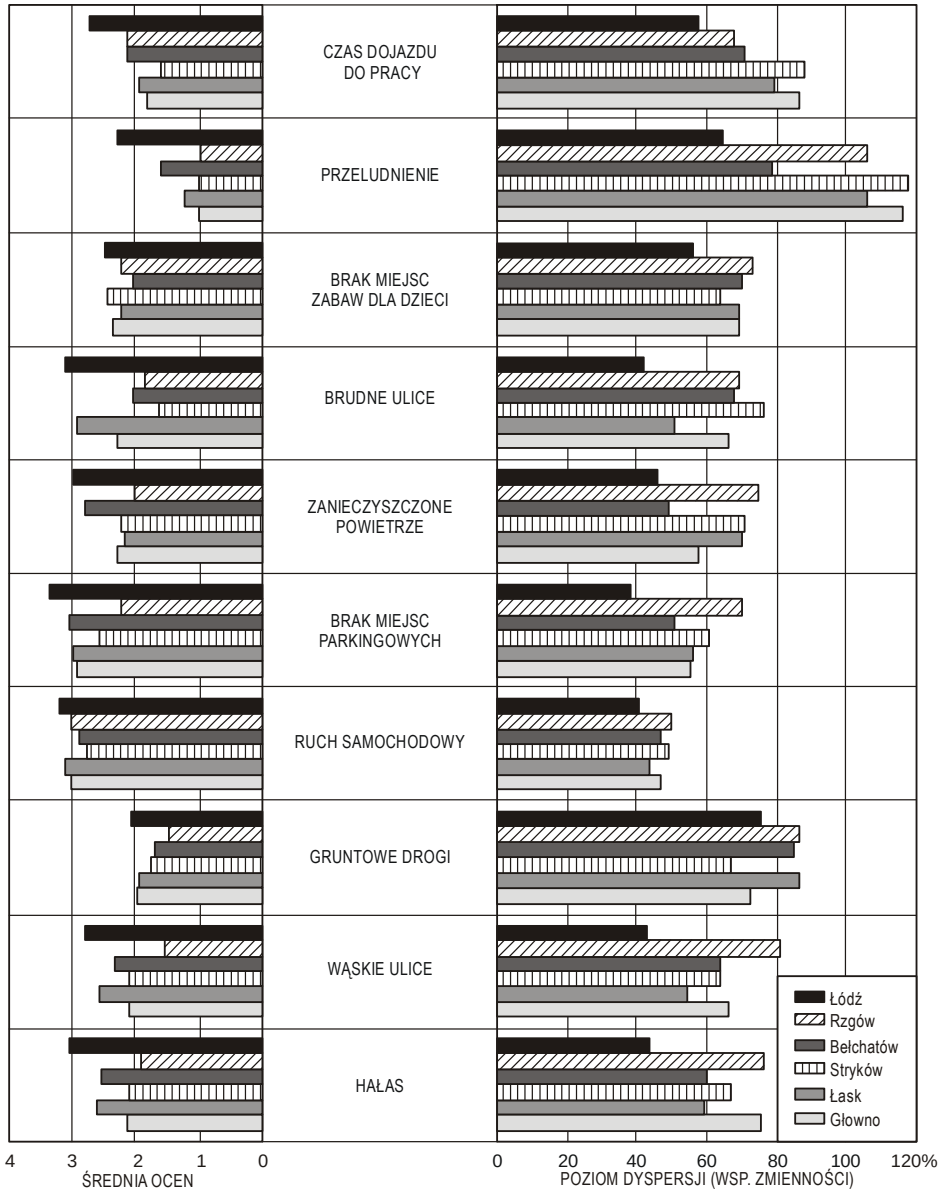
Spośród wszystkich wartościowanych uciążliwości w miejscu zamieszkania mieszkańcy miast za największą niedogodność uznawali ruch samochodowy w przestrzeni mieszkaniowej (3 punkty), natomiast za najmniej uciążliwe na tle innych badanych cech postrzegane było przeludnienie aktualnego miejsca zamieszkania (średnio 1,35 punktu). Jednocześnie zróżnicowanie ocen w przypadku najbardziej uciążliwego ruchu samochodowego było najmniejsze w stosunku do ocen pozostałych uciążliwości w publicznej przestrzeni mieszkaniowej i oscylowało w miastach na poziomie ok. 45%, co świadczy o silnym zróżnicowaniu ocen. Cecha, której uciążliwość była najniżej oceniana (przeludnienie), charakteryzowała się najwyższą zmiennością ocen przekraczającą nawet 100%, co świadczy o wyjątkowo silnym zróżnicowaniu opinii ankietowanych mieszkańców miast na temat przeludnienia w miejscu zamieszkania (rys. 25, 26).



Rys. 25. Przeciętne wartościowania uciążliwych cech publicznej przestrzeni mieszkaniowej w aktualnym miejscu zamieszkania na podstawie ankiet przeprowadzonych z 1 500 mieszkańcami miast

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

W przypadku wszystkich badanych cech uciążliwych w miejscu zamieszkania, najwyżej wartościowali ich uciążliwość mieszkańcy Łodzi i jednocześnie w stosunku do opinii z innych miast charakteryzowali się w swych ocenach najniższym zróżnicowaniem ocen. Biorąc pod uwagę wcześniej opisywane bardzo niskie wartościowanie pozytywnych cech publicznej przestrzeni mieszkaniowej dokonane przez łodzian, jest to wyraźny sygnał, że w Łodzi dobrze się nie mieszka, a dystans do przeciętnych ocen uzyskanych w pozostałych badanych miastach jest największy. W Łodzi mieszkańcom najbardziej dokucza brak miejsc parkingowych, ruch samochodowy oraz brudne ulice. Na kolejnych miejscach pod względem uciążliwości znalazły się – hałas, zanieczyszczone powietrze, wąskie ulice i czas dojazdu do pracy. Przy tak negatywnych ocenach publicznej przestrzeni mieszkaniowej w miejscach zamieszkania ankietowanych łodzian wydaje się, że nie tylko wysoka cena nieruchomości w Łodzi, ale ogólny stan zagospodarowania publicznych przestrzeni mieszkaniowych wpływa na decyzje o zamieszkaniu poza miastem. Tym bardziej, że w bezpośrednim sąsiedztwie Łodzi położony jest Rzgów, w którym mieszkańcy najniżej wartościowali uciążliwości związane z publiczną przestrzenią mieszkaniową w swoim obecnym miejscu zamieszkania.



Rys. 26. Wartościowanie niepożądanych cech publicznej przestrzeni mieszkaniowej w aktualnym miejscu zamieszkania przez mieszkańców miast reprezentujących zróżnicowane typy miejskiej przestrzeni mieszkaniowej Łodzi, Rzgowa, Bełchatowa, Strykowa, Łasku i Głowna

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

Na drugim miejscu ze względu na ocenę uciążliwości znalazł się Łask, w którym cechy najwyżej negatywnie oceniane dotyczyły również: ruchu samochodowego, braku miejsc parkingowych i brudnych ulic. Praktycznie we wszystkich miastach kwestie ruchu samochodowego i braku miejsc parkingowych oceniane były jako najbardziej dokuczliwe dla mieszkańców miast. Ciekawostką jest, że najniżej ta uciążliwość wartościowana była w Strykowie, który jest dobrym przykładem rozwiązania istotnego problemu uciążliwości związanych z natężeniem ruchu kołowego. Osiągnięto wyraźną poprawę sytuacji poprzez budowę obwodnicy Strykowa i odciążenie miasta od ruchu tranzytowego. Niestety, przez miasta najgorzej oceniane pod tym względem (Łódź, Łask), a posiadające dużo więcej mieszkańców, nadal prowadzą główne drogi przelotowe.

Kolejne miejsce pod względem wartościowanych uciążliwości zajmuje Bełchatów, w którym na plan pierwszy wysuwa się brak miejsc parkingowych oraz zanieczyszczone powietrze i hałas.

Miastami ocenianymi lepiej w stosunku do średnich wartości dla zbioru wszystkich badanych miast są: Głowno, Stryków i Rzgów. Choć i w tych miejscowościach największe uciążliwości związane są z ruchem samochodowym, miejscami parkingowymi i na trzecim miejscu brakiem miejsc zabaw dla dzieci.

Wysokie zróżnicowanie ocen poszczególnych cech uciążliwych w miejscu zamieszkania, mierzone współczynnikiem zmienności, sugeruje, że uciążliwości w przestrzeni mieszkaniowej miast nie są powszechne. Dlatego kolejnym krokiem badawczym powinno być określenie przestrzennego zróżnicowania wartościowania poszczególnych rejonów miast pod względem wartościowania publicznej przestrzeni mieszkaniowej.

8.2. WARTOŚCIOWANIE PRYWATNEJ PRZESTRZENI MIESZKANIOWEJ

Prywatna przestrzeń mieszkaniowa dotyczy samego mieszkania i jej kształtowanie uzależnione jest od uświadamianych potrzeb, możliwości finansowych i organizacyjnych mieszkańców. Termin „prywatna” nie odnosi się do formy własności w rozumieniu prawa, ale do prywatnej sfery życia człowieka. Mieszkanie jest tym miejscem życia człowieka, które może w najbardziej samodzielny sposób kształtować.

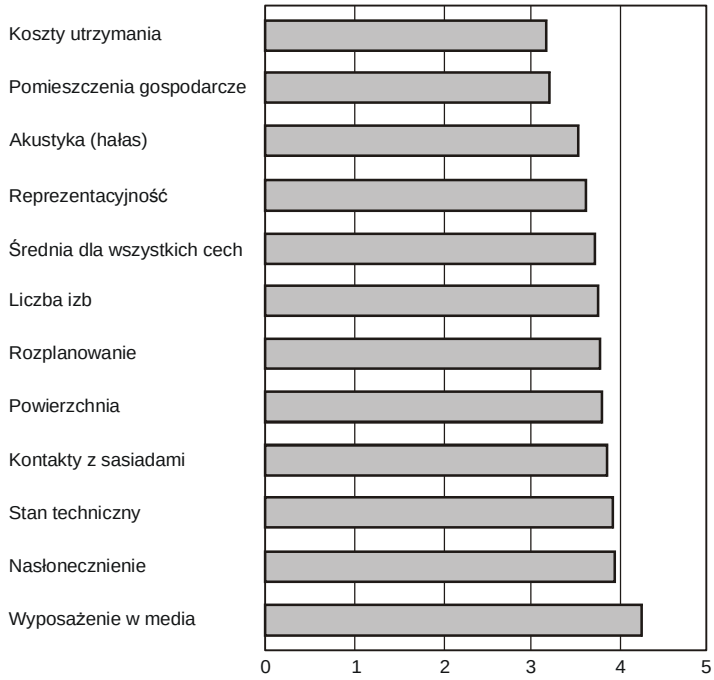
Badania ankietowe dotyczące wartościowania aktualnie zajmowanego mieszkania były niejako uzupełnieniem pełnego obrazu wartościowania przestrzeni mieszkaniowej w miastach. Starano się określić, jakie cechy mieszkania są istotne dla mieszkańców miast, jak je wartościują i czy prywatna przestrzeń mieszkaniowa w ich ocenie wykazuje się zróżnicowaniem. Tak samo, jak w przypadku wartościowania publicznej przestrzeni mieszkaniowej, po wstępnym badaniu ankietowym określono 11 cech mieszkania najczęściej wskazywanych jako ważne, w ocenie mieszkania, dla mieszkańców miast. Dla autorki opracowania trochę zaskakujący był brak przywiązywania znaczenia przez respondentów do kondygnacji, na której zlokalizowane miało być mieszkanie, a także forma własności na tle innych cech nie była często podnoszona jako istotna. We właściwym badaniu ankietowym respondenci mieszkający w miastach o zróżnicowanej przestrzeni mieszkaniowej wartościowali aktualnie zajmowane mieszkania (rys. 27, 28).

Mieszkanie jest bardziej indywidualnie zagospodarowywane niż publiczna przestrzeń mieszkaniowa i wydaje się, że jego stan ma ograniczone przełożenie na wartościo-wanie przestrzeni mieszkaniowej miast.

Spośród 11 uwzględnionych cech mieszkania, najwyżej było oceniane we wszystkich miastach wyposażenie w media (4,25). Zróżnicowanie ocen w poszczególnych miastach było najniższe ze wszystkich badanych cech dotyczących mieszkania. Najwyżej wyposażenie mieszkań w media oceniane było w Bełchatowie (4,52), natomiast najniższe oceny uzyskały mieszkania w Strykowie.

Nasłonecznienie i stan techniczny mieszkań wartościowany był na zbliżonym poziomie i przy nieznacznym zróżnicowaniu ocen. Natomiast, po raz kolejny Bełchatów pod względem poziomu technicznego mieszkań, w ocenach swoich mieszkańców, wypadał lepiej niż pozostałe miasta. Jest to wynikiem w dużej mierze najnowszej zabudowy mieszkaniowej (mediana wieku 1991 r.) tego miasta, co ma przełożenie na wyposażenie w media oraz stan techniczny mieszkań.

Na stosunkowo wysokim poziomie były oceniane kontakty z sąsiadami. Pozornie cecha ta nie dotyczy samego mieszkania, ale wielokrotne podnoszenie tej kwestii w ocenach samego mieszkania przez respondentów spowodowało uwzględnienie jej w badaniach i przeprowadzanej analizie. Okazało się, że jest to cecha wysoko oceniana przez mieszkańców miast. Jednak jej wartościowanie wskazuje na wyraźną prawidłowość, że im większe miasto, to oceny kontaktów sąsiedzkich są niższe.

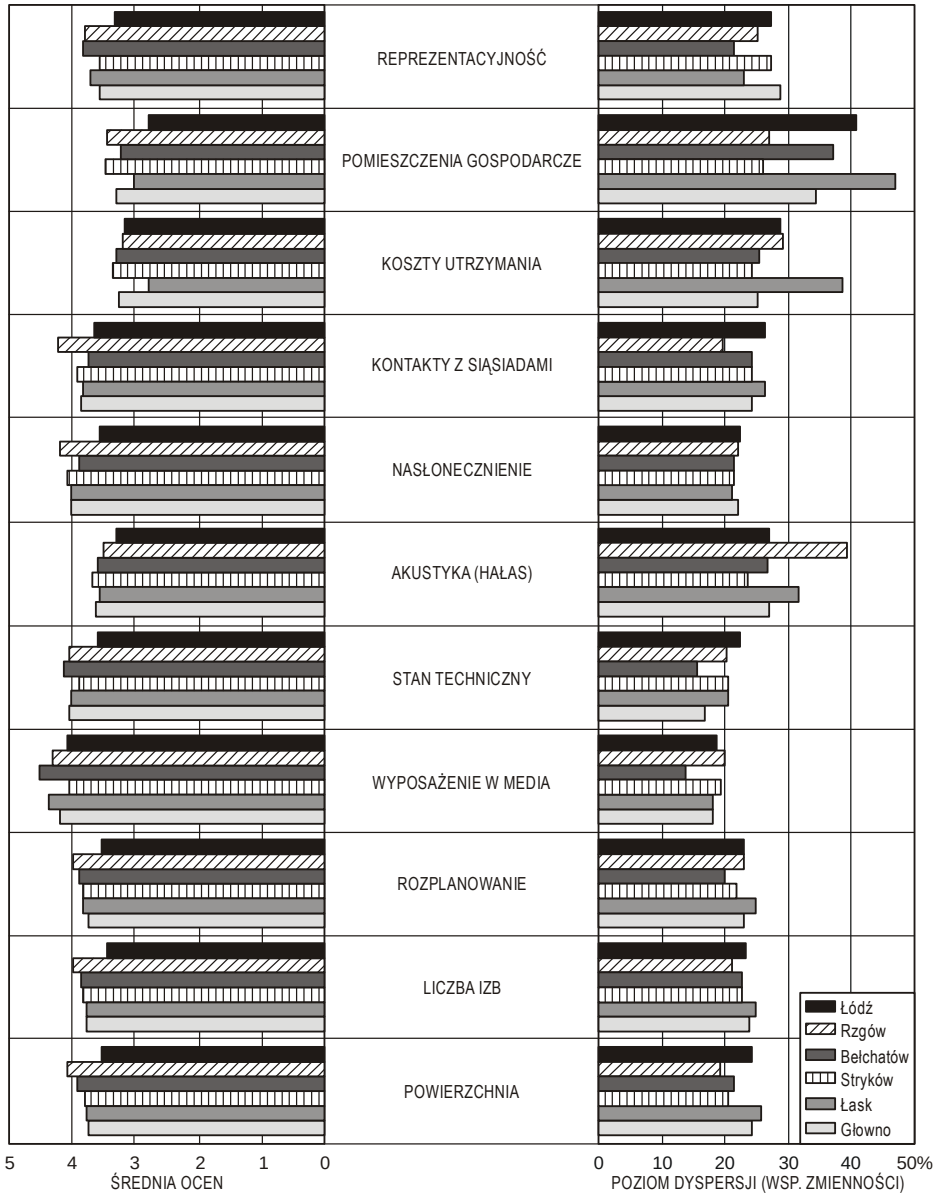


Rys. 27. Przeciętne wartościowania cech prywatnej przestrzeni mieszkaniowej w aktualnym miejscu zamieszkania na podstawie ankiet przeprowadzonych z 1 500 mieszkańcami miast

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

Na podobnym poziomie wartościowana była powierzchnia, liczba izb oraz rozplanowanie mieszkań. We wszystkich miastach poziomy ocen tych trzech elementów były zbliżone, przy równie niskim zróżnicowaniu ocen. Niestety, ponownie Łódź w tych ocenach wypadła najgorzej. Natomiast za każdym razem najlepiej oceniano mieszkania w Rzgowie.

Kolejne cztery cechy związane z mieszkaniem, tj. reprezentacyjność, akustyka mieszkania, pomieszczenia gospodarcze oraz koszty utrzymania, były wartościowane na poziomie niższym niż średnia ocen badanych cech dotyczących prywatnej przestrzeni mieszkaniowej. Świadczy to, że właśnie te cechy nie spełniają oczekiwań mieszkańców w miejscu zamieszkania. Najniższe oceny uzyskały koszty utrzymania mieszkań (3,18). Opinie pod tym względem w większości miast były zbieżne. Z tym, że najniższe oceny ujawnione zostały w Łasku, gdzie cecha ta wartościowana była na poziomie 2,75 punktu i jednocześnie zróżnicowanie ocen sięgało 40%. Ta niestandardowa sytuacja w Łasku



Rys. 28. Wartościowanie cech prywatnej przestrzeni mieszkaniowej w aktualnym miejscu zamieszkania przez mieszkańców miast reprezentujących zróżnicowane typy miejskiej przestrzeni mieszkaniowej Łodzi, Rzgowa, Bełchatowa, Strykowa, Łasku i Głowna

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

spowodowana jest dużym zróżnicowaniem faktycznie ponoszonych kosztów utrzymania mieszkań, które są znacznie zróżnicowane na poszczególnych osiedlach. W Łasku zlokalizowane są osiedla tzw. „wojskowe”, gdzie mieszkają rodziny zawodowych żołnierzy, pracujących w jednostce wojsk lotniczych w Łasku. Koszty utrzymania tych mieszkań dofinansowuje wojsko i dlatego w tym mieście pojawiły się tak widoczne dysproporcje w poziomie ocen kosztów utrzymania mieszkania. Najlepiej cecha ta oceniana była w Strykowie, co może mieć związek z wysokimi dochodami gminy i zmniejszaniem obciążeń finansowych dla swoich mieszkańców.

Cechą szczególnie nisko ocenianą w Łodzi były pomieszczenia gospodarcze. Zróżnicowanie ocen było tu bardzo wysokie i przekraczało 40%. Jeszcze większe zostało odnotowane w Łasku. Świadczy to o dużym zróżnicowaniu komfortu zamieszkiwania w tych miastach w zakresie dostępności do pomieszczeń gospodarczych, z tego widać, że bardzo pożądanych w miejscu zamieszkania. Najlepiej w tym zakresie swoją sytuację oceniali mieszkańcy Rzgowa i Strykowa, a ich oceny jednocześnie wykazywały się najmniejszą zmiennością ocen na tle pozostałych miast. Dlatego można wnosić, że pod tym względem występuje zbliżone zadowolenie większości mieszkańców tych miast i nie są obserwowane znaczące dysproporcje w tym względzie.

W przypadku akustyki mieszkań ponownie najgorzej wypadła w ocenach mieszkańców Łódź. W pozostałych miastach średnie oceny wypadały na zbliżonym poziomie, natomiast najmniej zgodni byli mieszkańcy Rzgowa. Występujące tam większe zróżnicowanie warunków akustycznych w mieszkaniach prawdopodobnie związane jest z dużym natężeniem ruchu kołowego na głównej drodze przelotowej z północy na południe kraju i lokalizacji dużego centrum handlowego „Ptak”.

Oceny reprezentacyjności mieszkań uzyskały średnio 3,68 punktu. Najlepiej oceniane były w Bełchatowie, Rzgowie i Łasku. Przy czym, wysokim ocenom towarzyszyło stosunkowo niskie ich zróżnicowanie, co świadczy, że przeciętnie mieszkańcy tych miast czują się dowartościowani z powodu zamieszkiwania w miarę reprezentacyjnej substancji mieszkaniowej. Niestety, Łódź ponownie wypadła najgorzej na tle pozostałych miast, a oceny tej cechy mieszkania charakteryzowały się większą zmiennością, co może wskazywać na znaczną polaryzację mieszkańców pod względem zadowolenia ze swego mieszkania. Podobne zróżnicowanie ocen notowane było w Głownie i Strykowie. Wskazuje ono na zróżnicowanie zarówno w zakresie reprezentacyjności mieszkań w tych miastach, jak i odbioru prestiżu zamieszkiwania w określonych lokalizacjach w mieście.

Prywatna przestrzeń mieszkaniowa miast o różnych typach przestrzeni mieszkaniowej wykazuje się również zróżnicowaniem w poziomach wartościowania cech związanych z samym mieszkaniem. Niepokojące jest, że tak źle na tle innych badanych miast wypadła Łódź. Duże miasto, posiadające ogromny potencjał rozwojowy, zaniedbało swoją przestrzeń mieszkaniową, która jest bardzo istotna dla jej mieszkańców. Opisany stan pokazuje, że nie ma elementów przyciągających do zamieszkania w przestrzeni mieszkaniowej Łodzi, a we wszystkich pozostałych miastach mieszkańcy wykazują większe zadowolenie z użytkowanej przestrzeni mieszkaniowej. Sąsiadujący z Łodzią Rzgów we wszystkich ocenach dotyczących prywatnej przestrzeni mieszkaniowej notował najwyższe oceny mieszkańców.

Przestrzeń możliwych porównań jest dostępna tuż za granicą Łodzi i trudno się dziwić, że bardziej aktywni łodzianie, posiadający możliwości finansowe, podejmują coraz częściej decyzję o zamieszkaniu poza miastem. W najbliższych latach również Stryków ma szansę polepszyć swoją sytuację w zakresie jakości przestrzeni mieszkaniowej i będzie to kolejne miasto, które oferując lepszą przestrzeń mieszkaniową o najniższych kosztach utrzymania, stanie się konkurencją dla Łodzi i przyczyni się do zmniejszenia jej liczby mieszkańców.

9. HIERARCHIA DETERMINANT KSZTAŁTUJĄCYCH SPOŁECZNE WARTOŚCIOWANIE MIEJSKIEJ PRZESTRZENI MIESZKANIOWEJ

9.1. DETERMINANTY WARTOŚCIOWANIA MIEJSKIEJ PRZESTRZENI MIESZKANIOWEJ

Ustalenie czynników determinujących społeczne wartościowanie miejskiej przestrzeni mieszkaniowej, jak również hierarchii ich ważności jest istotne dla prowadzonej analizy. W rozdziale poświęconym badaniom nad przestrzenią mieszkaniową zostały określone czynniki różnicujące wartościowanie przestrzeni mieszkaniowej. Najczęściej wskazywano na wpływ cech demograficznych i społeczno-ekonomicznych, dlatego w dalszym postępowaniu badawczym uwzględniono wpływ płci, wieku, wykształcenia, wielkości gospodarstwa domowego oraz statusu majątkowego na wartościowanie przestrzeni mieszkaniowej.

Element typu zamieszkiwanej zabudowy uznany został za determinantę różnicowania ocen przestrzeni miejskiej. Innymi czynnikami uwzględnionymi w badaniu był dominujący sposób poruszania się po mieście oraz czas spędzany poza miejscem zamieszkania.

Ostatnią najważniejszą determinantą z punktu widzenia całego postępowania badawczego były typy zróżnicowanej miejskiej przestrzeni mieszkaniowej mogącej potencjalnie wpływać na społeczne wartościowanie przestrzeni mieszkaniowej.

Zestawienie dziesięciu czynników prawdopodobnie wpływających na wartościowanie miejskiej przestrzeni mieszkaniowej oraz ustalenie ich kolejności pozwoli odpowiedzieć na pytanie, jaką pozycję zajmują w hierarchii, jak plasuje się czynnik zróżnicowanej przestrzeni mieszkaniowej w jej wartościowaniu, dokonywanym przez mieszkańców miast?

Determinanty wartościowania przestrzeni mieszkaniowej przez mieszkańców miast

1. Typ miejskiej przestrzeni mieszkaniowej (omówiony w rozdziale 6)
2. Płeć
3. Wiek
4. Wielkość gospodarstwa domowego
5. Wykształcenie
6. Ocena własnej sytuacji materialnej
7. Typ zamieszkiwanej zabudowy
8. Ocena zajmowanego mieszkania
9. Dominujący środek przemieszczania się po mieście
10. Czas spędzany poza miejscem zamieszkania

Przegląd poszczególnych czynników mogących wpływać na wartościowanie przestrzeni z ich zwięzłą charakterystyką rozpoczyna struktura płci. Do analizy wartościowania miejskiej przestrzeni mieszkaniowej zostało zakwalifikowanych 1 500 ankiet, z których 53% dotyczyło preferencji mieszkaniowych oraz wartościowania miejskiej przestrzeni mieszkaniowej wśród kobiet, a 47% obejmowało mężczyzn. W badaniu brały udział tylko osoby pełnoletnie, zamieszkałe w danym mieście. Struktura wiekowa respondentów wykazała, że największy był udział osób w wieku do 40 roku życia (49,7%), ludność w wieku 40–59 lat stanowiła 30,3% ankietowanych, a osób w wieku powyżej 60 roku życia było 20%. W poszczególnych przedziałach wiekowych zawsze występowała przewaga kobiet nad mężczyznami. W wieku do 40 roku życia przewaga kobiet nad mężczyznami wynosiła 1,8%, w kolejnych przedziałach wiekowych osiągała ok. 10%, najwyższa przewaga kobiet nad mężczyznami wśród respondentów została zanotowana wśród ankietowanych po 60 roku życia. Struktura płci i wieku ankietowanych osób odpowiada strukturze mieszkańców badanych miast (tab. 18).

Struktura wieku respondentów w poszczególnych miastach wykazywała następujące prawidłowości. Wśród respondentów we wszystkich miastach najwięcej było osób w wieku do 40 roku życia. Rozpiętość udziału procentowego tej grupy w miastach zawierała się między 38,9% (Głowno) a 57,8% (w Łodzi), najczęściej wartości przekraczały 50%. W grupie wiekowej między 40 a 60 lat największy był udział respondentów z Bełchatowa, co prawdopodobnie związane było z napływem ludzi do pracy w kopalni i elektrowni w okresie tworzenia się Bełchatowskiego Okręgu Przemysłowego w latach 80. XX w. Natomiast najmniej respondentów w tej grupie wiekowej w stosunku do

Tabela 18

Struktura płci i wieku respondentów biorących udział w badaniach ankietowych przeprowadzonych w latach 2010–2012

Wiek	Płeć			
	kobiety		mężczyźni	
	liczebność	% liczebności w wierszu	liczebność	% liczebności w wierszu
Ogółem	801	53,0	709	47,0
18–40	382	50,9	369	49,1
40–60	251	49,1	206	45,1
60 i więcej	168	54,9	134	44,4

Źródło: oprac. własne.

pozostałych miast miały dwa miasta – Łódź i Rzgów. Najczęściej udział respondentów z tej grupy wiekowej przekraczał 30% ankietowanych w poszczególnych miastach. Najstarsza grupa wiekowa (osób powyżej 60 roku życia) najliczniejsza była w Łodzi (24,3%), natomiast najniższa wartość (10,8%) stanowiła liczbę mieszkańców Bełchatowa, biorących udział w badaniu. Dla wszystkich badanych miast, z wyjątkiem Łodzi, wystąpiła prawidłowość, że udział liczby ankietowanych spadał wraz ze wzrostem wieku. W Łodzi prawidłowość ta została zaburzona, bowiem najmniej liczna była grupa ankietowanych mieszkańców w wieku między 40 a 60 rokiem życia (tab. 19).

Tabela 19

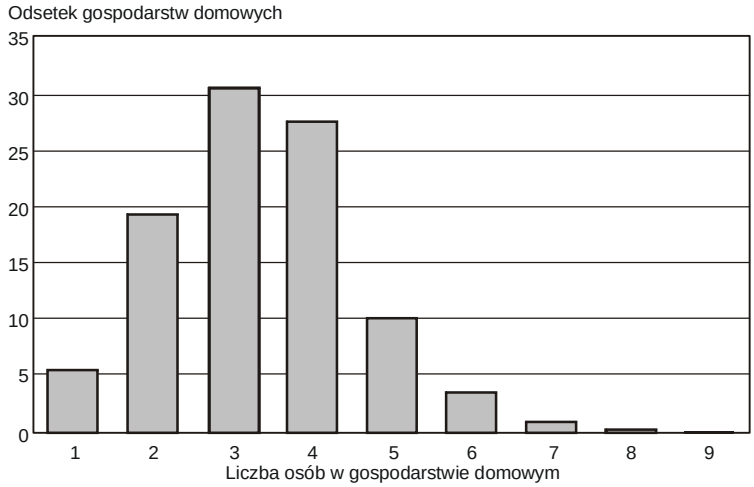
Struktura wieku ankietowanych mieszkańców 6 miast

Miasto	Wiek grupy							
	poniżej 40		40–59		60 i więcej		ogółem	
	liczebność	% z N w wierszu	liczebność	% z N w wierszu	liczebność	% z N w wierszu	liczebność	% z N w wierszu
Bełchatów	124	49,6	99	39,6	27	10,8	250	100,0
Głowno	98	38,9	94	37,3	60	23,8	252	100,0
Łódź	145	57,8	45	17,9	61	24,3	251	100,0
Łask	137	54,4	66	26,2	49	19,4	252	100,0
Rzgów	136	53,5	63	24,8	55	21,7	254	100,0
Stryków	111	44,2	90	35,9	50	19,9	251	100,0

Źródło: oprac. własne.

Z wiekiem łączy się cykl życia rodziny, który ma wpływ na kształtowanie się preferencji związanych z miejscem zamieszkania. Również wielkość gospodarstwa domowego może tu mieć istotne znaczenie. Wśród ankietowanych

najwyższy był udział respondentów z gospodarstw domowych 3- i 4-osobowych, w sumie stanowili oni 58,3% badanych, blisko 20% wynosił udział gospodarstw domowych 2-osobowych, kolejne pod względem liczebności były gospodarstwa 5-osobowe, stanowiły one 10,4% osób ankietowanych. Zaledwie 6% było gospodarstw 1-osobowych. W gospodarstwach większych niż 5-osobowe mieszkało 5,7% respondentów (rys. 29).

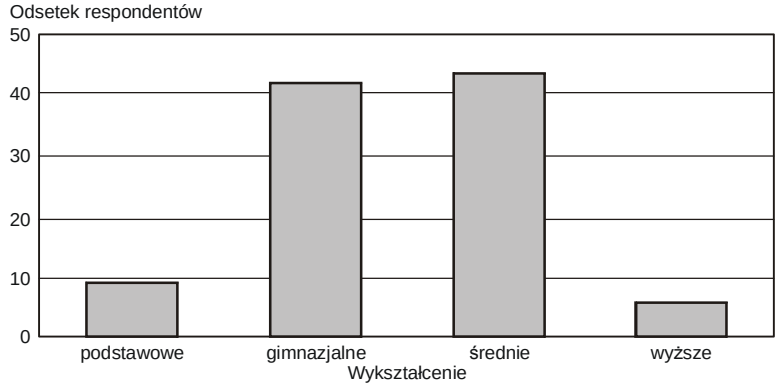


Rys. 29. Struktura wielkości gospodarstw domowych biorących udział w badaniach ankietowych przeprowadzonych w 6 miastach w latach 2010–2012

Źródło: oprac. własne

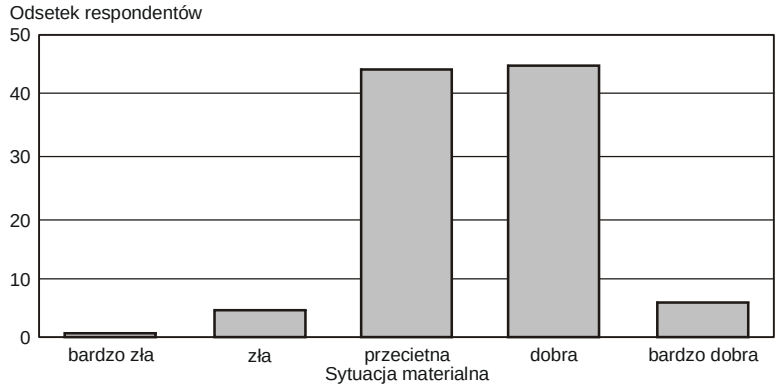
Kolejną determinantą mogącą mieć istotny wpływ na wartościowanie przestrzeni mieszkaniowej jest wykształcenie ankietowanych. Struktura wykształcenia pokazała, że najwięcej osób deklarowało wykształcenie średnie (43,9%), na drugim miejscu pod względem liczebności była grupa deklarująca wykształcenie gimnazjalne (41,6%). Do wykształcenia podstawowego przyznało się 9%, a wykształcenie wyższe było udziałem 5,5% badanych (rys. 30).

Rozkład struktury oceny swojej sytuacji materialnej jest bardzo zbliżony do rozkładu struktury wykształcenia. Blisko 90% ankietowanych oceniało swoją sytuację materialną jako średnią lub dobrą, 4,7% uznawało ją za słabą lub złą, a jako bardzo dobrą zadeklarowało 5,6% ankietowanych. Z powodu zbliżonej struktury wykształcenia i oceny sytuacji materialnej w dalszym postępowaniu badawczym zasadne jest przeprowadzenie analizy zależności między uwzględnianymi determinantami zróżnicowania wartościowania miejskiej przestrzeni mieszkaniowej (rys. 31).



Rys. 30. Struktura wykształcenia respondentów z 6 miast biorących udział w badaniach ankietowych

Źródło: oprac. własne



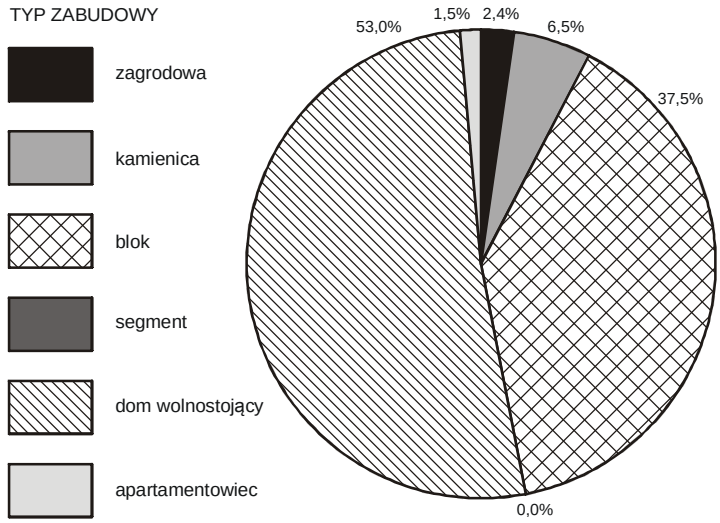
Rys. 31. Struktura ocen własnej sytuacji materialnej respondentów z 6 miast biorących udział w badaniach ankietowych w latach 2010–2012

Źródło: oprac. własne

Kolejna grupa czynników, potencjalnie mogących wpływać na wartościowanie miejskiej przestrzeni mieszkaniowej, związana jest z cechami aktualnego miejsca zamieszkania, a są to – typ zamieszkiwanej zabudowy oraz ocena własnego mieszkania.

Wśród kategorii typu zabudowy obecnego miejsca zamieszkania uwzględniono następującą zabudowę: zagrodową, kamienice, bloki, apartamentowce, segmenty i domy wolno stojące. Dwie z ankietowanych osób zaznaczyły inny typ zamieszkiwanej zabudowy, dlatego w dalszych opracowaniach nie były uwzględnione. Rozkład zamieszkiwanych typów zabudowy pokazuje, że dominującym miejscem zamieszkania wśród wszystkich ankietowanych jest

zabudowa jednorodzinna wolno stojąca. W tym typie zabudowy mieszkało 53% wszystkich respondentów. Kolejnym, najliczniej reprezentowanym typem zabudowy były bloki, w których mieszkało 37,5% respondentów. W sumie mieszkańcy tych dwóch typów stanowili ponad 90% ankietowanych. Świadczy to o specyfice typów zamieszkiwanej zabudowy, tym bardziej, że mieszkańcy kamienic stanowili zaledwie 6,5% ogółu respondentów. Mieszkańcy zabudowy zagrodowej stanowili tylko 2,4% ankietowanych, a apartamentowców 0,5% ankietowanych. Z tego powodu ewentualne wnioski dotyczące tej grupy zostaną pominięte w dalszym postępowaniu badawczym (rys. 32).



Rys. 32. Struktura typów zamieszkiwanej zabudowy przez respondentów biorących udział w badaniach ankietowych w latach 2010–2012

Źródło: oprac. własne

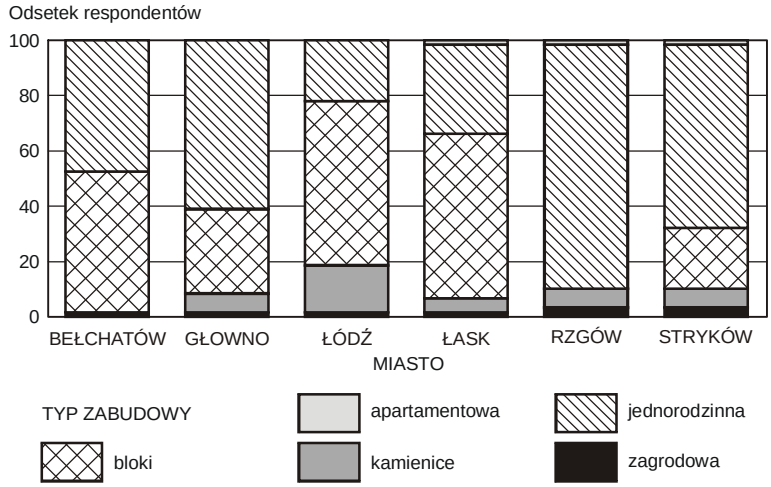
Zestawienie typów zamieszkiwanej zabudowy przez respondentów w badanych miastach pokazuje zróżnicowanie struktury zamieszkiwanej zabudowy w zależności od specyfiki miasta. Najliczniej reprezentowana zabudowa jednorodzinna wolno stojąca ma najwyższy udział wśród aktualnych miejsc zamieszkania respondentów Rzgowa (88,6%). Ponad 60% ankietowanych mieszkańców Strykowa i Głowna mieszkało w tym typie zabudowy. Blisko 50% respondentów z Bełchatowa również mieszkało w tym typie zabudowy. Natomiast najmniej ankietowanych – w domach jednorodzinnych wolno stojących, mieszkało w Łodzi – zaledwie 21,9% badanych.

Drugą najliczniej reprezentowaną grupą byli mieszkańcy bloków. Największa ich liczba wystąpiła w Łodzi, bowiem respondenci z tego miasta stanowili ponad 60%. Zbliżone wartości zostały zarejestrowane w Łasku i Bełchatowie,

gdzie mieszkańcy tego typu zabudowy liczyli ponad połowę ankietowanych. Zupełnie odmienna sytuacja była w Rzgowie, gdzie tylko 2 osoby mieszkały w tego typu zabudowie, a wynika to z lokalizacji zaledwie dwóch bloków na terenie całego miasta (Groeger 2009). W Strykowie i Głownie liczba badanych mieszkających w blokach oscylowała między 20–30%.

Respondenci mieszkający w kamienicach stanowili najliczniejszą grupę w Łodzi, gdzie ich udział wynosił 16,3% osób ankietowanych w tym mieście. Całkowity brak, wśród respondentów, osób mieszkających w kamienicach został zarejestrowany w Bełchatowie. W pozostałych badanych miastach udział osób mieszkających w kamienicach był na zbliżonym poziomie między 5% a 6% ankietowanych.

Zabudowa zagrodowa była reprezentowana na niskim poziomie, ale została zarejestrowana wśród mieszkańców każdego z badanych miast. Udziały respondentów mieszkających w tym typie zabudowy w poszczególnych miastach wynosiły od 1,6% do 4% osób (rys. 33).

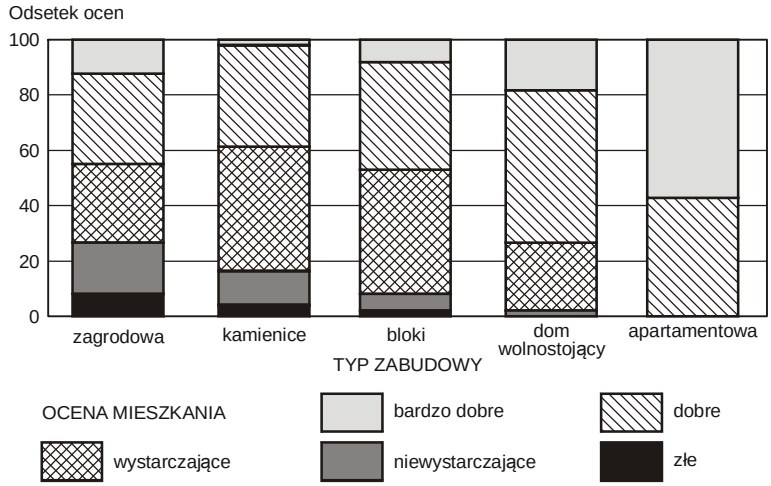


Rys. 33. Struktura typów zamieszkiwanej zabudowy przez respondentów w 6 badanych miastach

Źródło: oprac. własne

Czynnikiem powiązanym z zamieszkiwanym typem zabudowy jest ocena aktualnie zajmowanego mieszkania. Wśród wszystkich respondentów dominowały oceny dobre zajmowanego mieszkania (46,8%), kolejną najliczniejszą grupę stanowiły oceny określające mieszkanie jako wystarczające (32,8%). Blisko 14% ankietowanych uważało swe mieszkania za bardzo dobre. Zaledwie 6,7% określało je jako złe lub niewystarczające.

Zestawienie ocen mieszkań w zależności od typu zamieszkiwanej zabudowy pokazało, że najgorzej oceniane były mieszkania w zabudowie zagrodowej (8,3%). Kolejne miejsce zajmowały kamienice, ale mieszkania w nich, jako złe oceniało tylko 4% respondentów, w blokach ten udział wyniósł zaledwie 2%. Uwzględnienie mieszkań ocenianych jako niewystarczające pokazuje, że aż 27,7% mieszkańców zabudowy zagrodowej ocenia je jako złe i niewystarczające, w przypadku mieszkań w kamienicach wartość ta wynosi 16,3%, a w stosunku do mieszkań w blokach dotyczy 9% w nich mieszkających. Wysoki rozrzut ocen odnosi się do zabudowy zagrodowej, ma ona również stosunkowo wysoki udział dobrze lub bardzo dobrze ją oceniających. W ocenach mieszkania jako wystarczającego lub dobrego przodują mieszkania w blokach (82%) i kamienicach (71,6%). Natomiast, jako dobre lub bardzo dobre generalnie oceniane są mieszkania zlokalizowane w zabudowie jednorodzinnej oraz apartamentowce, czyli faktycznie bloki o podwyższonym standardzie (rys. 34).

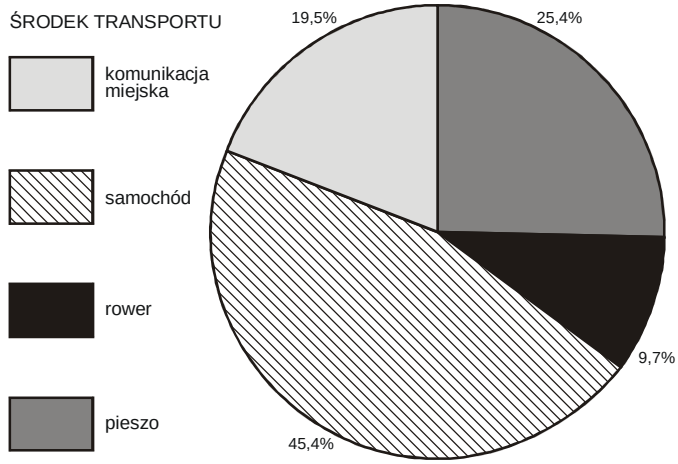


Rys. 34. Struktura ocen zajmowanego mieszkania wg typów zamieszkiwanej zabudowy

Źródło: oprac. własne

Kolejne dwie determinanty związane były z pozyskiwaniem informacji o przestrzeni. Dotyczyły przemieszczania się po mieście dominującym środkiem transportu oraz czasu spędzanego poza miejscem zamieszkania. Czynniki te mogą wpływać zarówno na zasób informacji zdobywanych przez ankietowanych o przestrzeni miejskiej, jak i na rodzaj kontaktów z innymi mieszkańcami, a także kształtować oceny zamieszkiwanej przestrzeni.

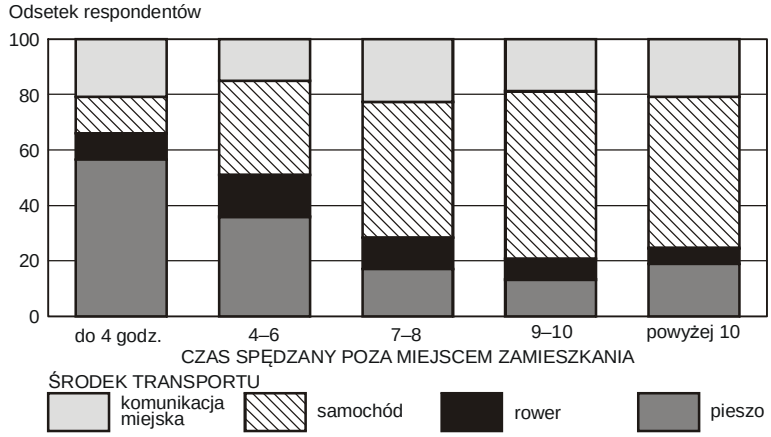
Wśród ankietowanych mieszkańców miast blisko połowa (45,4%) najczęściej poruszała się samochodem. Na drugim miejscu pod względem liczebności był udział osób poruszających się po mieście głównie pieszo (25,4%). Blisko 20% ankietowanych korzystało z komunikacji miejskiej, a 9,7% poruszało się głównie rowerem. Czy czynniki te mają wpływ na wartościowanie przestrzeni mieszkaniowej, czy są mało istotne w dokonywaniu wartościowania przestrzeni mieszkaniowej? Wyjaśnienie tego zagadnienia nastąpi w dalszym postępowaniu badawczym (rys. 35).



Rys. 35. Struktura dominujących środków transportu ankietowanych mieszkańców 6 miast w latach 2010–2012

Źródło: oprac. własne

Kolejnym czynnikiem był czas spędzany poza miejscem zamieszkania. Najczęściej ankietowani mieszkańcy miast przebywali poza miejscem zamieszkania od 9 do 10 godzin dzienne (30,5%). Najmniej osób przebywało do 4 godzin poza miejscem zamieszkania (13,3%). W przedziałach czasowych: 5–6, 7–8 i powyżej 10 godzin, przebywała poza miejscem zamieszkania bardzo zbliżona liczba respondentów, około 19% w każdym przedziale czasowym. Uwzględnienie wartości średniego czasu spędzanego poza miejscem zamieszkania w stosunku do używanego środka transportu pokazało, że przeciętny czas wynosi od 7 do 9 godzin, co nie świadczy o większym zróżnicowaniu. Dopiero uwzględnienie struktury czasu spędzanego poza domem i dominującego środka transportu uwidoczniło charakterystyczne zależności między tymi dwiema zmiennymi (rys. 36).



Rys. 36. Struktura używanych środków transportu w zależności od czasu spędzanego poza miejscem zamieszkania ankietowanych mieszkańców 6 miast w latach 2010–2012

Źródło: oprac. własne

W grupie osób przebywających poza miejscem zamieszkania do 4 godzin blisko 60% stanowią respondenci poruszający się pieszo. W przedziale czasowym 5–6 godzin ich udział był nadal wysoki (36,7%), ale też dotyczył prawie 35% poruszających się samochodem. Wśród osób przebywających powyżej 7 godzin poza miejscem zamieszkania, zawsze była dominująca liczebnie grupa osób poruszających się samochodem, na poziomie 50–60% w każdym przedziale czasowym. Natomiast osoby korzystające z komunikacji miejskiej najrzadziej przebywały poza miejscem zamieszkania w przedziale czasowym między 5 a 6 godzin dziennie.

Zestaw dziesięciu determinant prawdopodobnie mogących wpływać na wartościowanie przestrzeni mieszkaniowej obejmuje cechy indywidualne mieszkańców, cechy charakteryzujące przestrzeń mieszkaniową oraz cechy związane z pozyskiwaniem informacji o przestrzeni. W dalszym postępowaniu badawczym będą one stanowiły grupę zmiennych niezależnych, mogących determinować wartościowanie przestrzeni mieszkaniowej, dokonywane przez mieszkańców miast.

9.2. HIERARCHIA I SIŁA WAŻNOŚCI DETERMINANT WARTOŚCIOWANIA CECH PUBLICZNEJ PRZESTRZENI MIESZKANIOWEJ

W rozdziale poświęconym wartościom i wartościowaniu przestrzeni mieszkaniowej miast omówiono wskazywane w badaniach czynniki mające wpływ na wartościowanie przestrzeni miejskiej dokonywane przez mieszkańców miast. Najczęściej wskazywano czynniki społeczne, jako determinanty wartościowania przestrzeni przez mieszkańców miast.

Jednym z najtrudniejszych koncepcyjnie celów prezentowanej pracy, któremu podporządkowano postępowanie badawcze, było określenie znaczenia czynnika zróżnicowanej przestrzeni mieszkaniowej w skali miast, w wartościowaniach cech przestrzeni mieszkaniowej, dokonywanych przez jej mieszkańców.

Badania w zakresie społecznego wartościowania przestrzeni mieszkaniowej przeważnie prowadzone były w skali pojedynczych miast, dzielnic lub osiedli mieszkaniowych. Jeśli dotyczyły większej liczby miast, to dobór jednostek do badań najczęściej determinowany był tylko wielkością miasta (zob. przegląd prac poświęconych wartościowaniu przestrzeni). Dlatego uznano za ważne określenie zróżnicowania przestrzeni mieszkaniowej miast, w tym przypadku w skali województwa łódzkiego i zbadanie, jaka jest ważność i siła czynnika zróżnicowanej przestrzeni mieszkaniowej na tle innych determinant społecznego wartościowania przestrzeni mieszkaniowej.

Wśród determinant uwzględnionych w badaniu znalazły się trzy grupy zmiennych sklasyfikowane przez E. Chądzyńską (2004), jako typy czynników wpływających na wartościowanie przestrzeni:

1. Czynniki indywidualne respondentów – wiek, płeć, wykształcenie, wielkość gospodarstwa domowego, poziom zamożności.

2. Czynniki przestrzenne – typy miejskiej przestrzeni mieszkaniowej (dalej kodowane jako miasto), rodzaje zamieszkiwanej zabudowy, ocena zajmowanego mieszkania.

3. Czynniki opisujące źródła wiedzy o przestrzeni – dominujący środek transportu po mieście, czas spędzany poza miejscem zamieszkania.

W postępowaniu badawczym, zmierzającym do określenia hierarchii i siły ważności determinant wartościowania przestrzeni mieszkaniowej, zdecydowano się zastosować metodę głównych składowych w celu redukcji liczby zmiennych zależnych, hierarchiczną metodę analizy skupień Warda oraz drzewa klasyfikacyjne CART (*Classification and Regression Teres*), będące narzędziem analitycznym *data mining*, które ze względu na swą prostotę, elastyczność oraz

łatwość interpretacji wyników uznano za najodpowiedniejsze do uzyskania obiektywnej (wpływ interpretacji badacza ograniczony) hierarchii determinant kształtujących wartościowanie miejskiej przestrzeni mieszkaniowej.

Opis algorytmu zastosowanej metody badawczej zawiera rozdział metodyczny poświęcony metodom zastosowanym w pracy.

Analizę głównych składowych przeprowadzono dla:

1. Cech publicznej przestrzeni mieszkaniowej pożądanych w miejscu zamieszkania.

2. Cech publicznej przestrzeni mieszkaniowej w aktualnym miejscu zamieszkania.

W celu przybliżenia zastosowanej procedury badawczej, na materiale empirycznym pochodzącym z przeprowadzonych badań, zdecydowano, że w przypadku pierwszej analizy, należy przypomnieć algorytm postępowania z uwzględnieniem interpretacji uzyskanych wyników:

1. Sprawdzenie, czy uzyskane dane spełniają założenia pozwalające na właściwą interpretację wyodrębnionych czynników i dalsze analizy. Macierz korelacji zmiennych powinna zostać utworzona na liczbie osób pięciokrotnie większej niż liczba analizowanych zmiennych. W przeprowadzanym badaniu warunek został spełniony (zmiennych było 16, osób ankietowanych 1 500). Decyzja, które zmienne wykorzystać do analiz. Zaleca się obejrzenie macierzy korelacji zmiennych i odrzucenie zmiennych słabo skorelowanych z innymi zmiennymi (Wieczorkowska, Wierzbiński 2005). W tym celu zastosowano miarę KMO określającą stosunek wielkości korelacji zmiennych do wielkości korelacji częściowej tych zmiennych. Jeżeli miara przyjmuje wartości mniejsze od 0,5, to na takich danych nie powinno przeprowadzać się analizy czynnikowej. W przypadku macierzy danych z przeprowadzanych badań wskaźnik KMO przyjął wartość 0,839, co świadczy, że zebrane dane spełniają warunki ograniczające stosowanie analizy głównych składowych.

Drugą miarą sprawdzającą dopuszczenie danych do dalszej analizy jest test sferyczności Bartletta. Sprawdza on hipotezę zerową, że macierz korelacji zmiennych jest macierzą jednostkową – byłoby to równoznaczne z brakiem korelacji pomiędzy zmiennymi. Dla zestawionych danych z badania na 1 500 mieszkańcach miast, test chi² = 7609,24, a poziom istotności wynosił zero, zatem hipoteza zerowa została odrzucona, co jednoznacznie wskazało, że dane nadawały się do dalszego opracowania w metodzie głównych składowych.

2. Podjęcie decyzji dotyczącej liczby czynników. Celem tego etapu analizy jest ustalenie minimalnej liczby czynników niezbędnych do opisania korelacji pomiędzy zmiennymi. Polega on na analizie „wartości własnych” wyodrębnionych czynników. Im wartość własna wyodrębnionego czynnika jest większa,

tym większy ładunek informacji wejściowych dany czynnik zawiera. W przeprowadzanym badaniu pierwszy z czynników wyjaśniał 30,416% wariancji wprowadzonych zmiennych, a więc trzy razy więcej niż każda z nich (tab. 20).

Tabela 20

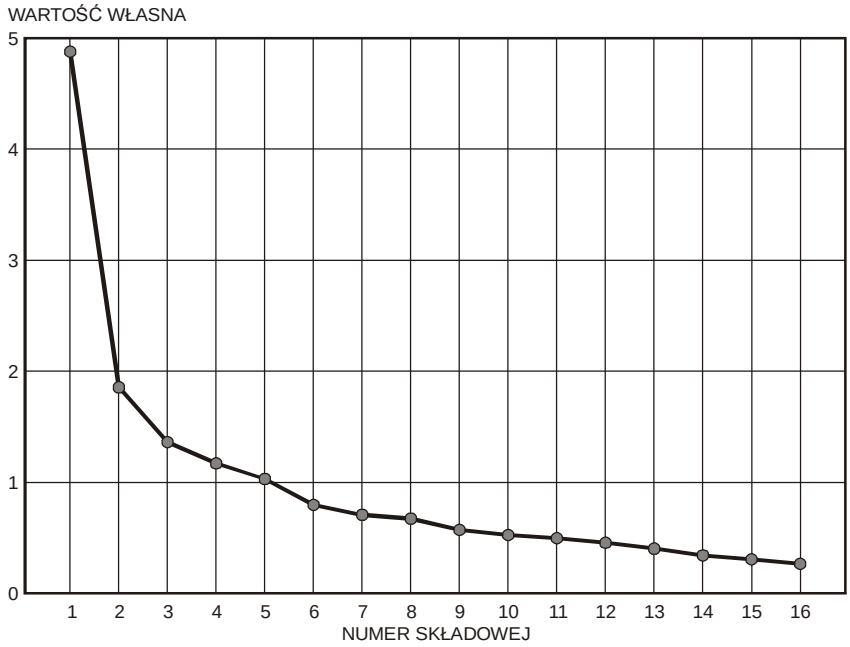
Całkowita wyjaśniona wariancja

Składowa	Początkowe wartości własne			Sumy kwadratów ładunków po wyodrębnieniu		
	ogółem	% wariancji	% skumulo-wany	ogółem	% wariancji	% skumulo-wany
1	4,867	30,416	30,416	4,867	30,416	30,416
2	1,866	11,664	42,080	1,866	11,664	42,080
3	1,368	8,548	50,629	1,368	8,548	50,629
4	1,183	7,391	58,020	1,183	7,391	58,020
5	1,029	6,434	64,453	1,029	6,434	64,453
6	0,804	5,025	69,479	–	–	–
7	0,718	4,485	73,963	–	–	–
8	0,697	4,357	78,320	–	–	–
9	0,586	3,663	81,983	–	–	–
10	0,542	3,389	85,373	–	–	–
11	0,498	3,114	88,486	–	–	–
12	0,482	3,012	91,498	–	–	–
13	0,418	2,614	94,112	–	–	–
14	0,361	2,257	96,369	–	–	–
15	0,310	1,937	98,306	–	–	–
16	0,271	1,694	100,000	–	–	–

Uwaga: metoda wyodrębniania czynników – głównych składowych.

Źródło: oprac. własne, raport SPSS.

Kryterium Kaisera określa, że do dalszych analiz brane są tylko te czynniki, dla których „wartość własna” jest większa od 1. Podręcznik statystyki *Statsoft* zaleca przyjrzenie się na tym etapie analizy również wykresowi osypiska (*Factor Serce Plot*) wartości własnych. Na wykresie wyraźnie widać, jak zmienia się procent wyjaśnianej wariancji przez kolejne czynniki (rys. 37). Analiza dla 16 zmiennych kryterium Kaisera i wykresu osypiska wskazała, że uzasadnione jest prowadzenie dalszej analizy dla 3 czynników.



Rys. 37. Wykres osypiska wartości własnych zmiennych

Źródło: oprac. własne na podstawie programu SPSS

Kolejnym etapem jest określenie „zasobu zmienności wspólnej" (ZZW), która określa wielkość wariancji danej zmiennej (np. dostępność placówek służby zdrowia) wyjaśnioną za pomocą wybranej liczby czynników. Wartości ZZW bliskie 0 mogą oznaczać, że dana zmienna nie pasuje do przyjętego modelu. Na podstawie uzyskanych wyników można stwierdzić, że ZZW dla dwóch cech (P4_4 i P4_13) były niskie i dlatego na tym etapie analizy zostały wyłączone z dalszego postępowania (tab. 21).

Tabela 21

Zasoby zmienności wspólnej

Zmienna	Początkowe	Po wyodrębnieniu
1	2	3
P4_1 własne mieszkanie	1,000	0,390
P4_2 wygląd budynku	1,000	0,592
P4_3 estetyka otoczenia	1,000	0,558
P4_4 dostępność komunikacyjna	1,000	0,283
P4_5 dostępność placówek służby zdrowia	1,000	0,545
P4_6 dostępność placówek oświatowych	1,000	0,473
P4_7 dostępność placówek pocztowych	1,000	0,661
P4_8 dostępność placówek bankowych	1,000	0,620

1	2	3
P4_9 dostępność placówek handlowych	1,000	0,535
P4_10 dostępność placówek gastronomicznych	1,000	0,693
P4_11 dostępność innych usług	1,000	0,673
P4_12 dostępność terenów rekreacyjnych	1,000	0,409
P4_13 wyposażenie w media miejskie	1,000	0,326
P4_14 dostępność kościoła	1,000	0,512
P4_15 poziom bezpieczeństwa	1,000	0,430
P4_16 kontakty sąsiedzkie	1,000	0,400

Uwaga: metoda wyodrębniania czynników – głównych składowych.

Źródło: oprac. własne na podstawie programu SPSS.

3. Rotacja układu VARIMAX. Zastosowano rotację ortogonalną, która minimalizuje liczbę zmiennych mających wysokie ładunki na każdym czynniku. Rotacja osiągnęła zbieżność w 5 iteracjach i w dalszym postępowaniu wyeliminowano te 5 zmiennych, mających ładunek w więcej niż jednej składowej. Pozostawiono 8 zmiennych, które „ładują” tylko jeden czynnik w wyodrębnionych trzech składowych głównych (tab. 22).

Tabela 22

Macierz rotowanych składowych[a]

Zmienna	Składowa		
	1	2	3
P4_10 dostępność placówek gastronomicznych	0,824	–	–
P4_11 dostępność innych usług	0,812	–	–
P4_9 dostępność placówek handlowych	0,710	–	–
P4_8 dostępność placówek bankowych	0,665	0,416	–
P4_7 dostępność placówek pocztowych	0,600	0,547	–
P4_6 dostępność placówek oświatowych	0,587	0,307	–
P4_12 dostępność terenów rekreacyjnych	0,473	–	0,400
P4_14 dostępność kościoła	–	0,703	–
P4_16 kontakty sąsiedzkie	–	0,641	–
P4_5 dostępność placówek służby zdrowia	0,393	0,586	–
P4_15 poziom bezpieczeństwa	–	0,526	0,354
P4_2 wygląd budynku	–	–	0,815
P4_3 estetyka otoczenia	–	–	0,761
P4_1 własne mieszkanie	–	–	0,653

Uwaga: metoda wyodrębniania czynników – głównych składowych; metoda rotacji – VARIMAX z normalizacją Kaisera.

[a] Rotacja osiągnęła zbieżność w 5 iteracjach.

Źródło: oprac. własne, raport SPSS.

4. Analiza jednorodności (rzetelności) skali miernikiem alfa Cronbacha. Miernik alfa Cronbacha informuje o rzetelności skali. Miernik przyjmuje wartości z przedziału od 0 do 1. Zakłada się, że wartości powyżej 0,7 oznaczają prawidłową rzetelność skali.

Analiza dla składowej 1 (dostępność handlu i usług). Wartość alfa Cronbacha była wysoka (0,793), co świadczy o dużej rzetelności skali. Usunięcie z tej składowej P4_9 podniosłoby współczynnik do wartości 0,797. Jednak usuwanie tej zmiennej nie ma większego sensu, bo otrzymana wartość byłaby niewiele większa (tab. 23). Zatem w skład pierwszej składowej wchodzą trzy cechy miejskiej przestrzeni mieszkaniowej.

Tabela 23

Statystyki pozycji ogółem

Zmienna	Średnia skali po usunięciu pozycji	Wariancja skali po usunięciu pozycji	Korelacja pozycji ogółem	Alfa Cronbacha po usunięciu pozycji
P4_9 dostępność placówek handlowych	7,13	3,189	0,557	0,797
P4_10 dostępność placówek gastronomicznych	7,58	2,457	0,686	0,662
P4_11 dostępność innych usług	7,56	2,550	0,675	0,675

Źródło: oprac. własne, raport SPSS.

Analiza dla składowej 2 (estetyka budynku i otoczenia). Współczynnik alfa Cronbacha wyniósł 0,689, czyli był poniżej granicznej wartości 0,7. Usunięcie P4_1 podniosłoby ocenę skali do wartości akceptowalnej (0,742), dlatego usunięto P4_1 z tej składowej (tab. 24).

Tabela 24

Statystyki pozycji ogółem

Zmienna	Średnia skali po usunięciu pozycji	Wariancja skali po usunięciu pozycji	Korelacja pozycji ogółem	Alfa Cronbacha po usunięciu pozycji
P4_1 własne mieszkanie	8,66	1,510	0,394	0,742
P4_2 wygląd budynku	8,85	1,283	0,627	0,430
P4_3 estetyka otoczenia	8,78	1,528	0,510	0,593

Źródło: oprac. własne, raport SPSS.

Analiza składowej 3. Skala była słaba – alfa Cronbacha wynosiła 0,454, dlatego trzecia główna składowa została wyłączona z dalszych analiz (tab. 25).

Tabela 25

Statystyki pozycji ogółem

Zmienna	Średnia skali po usunięciu pozycji	Wariancja skali po usunięciu pozycji	Korelacja pozycji ogółem	Alfa Cronbacha po usunięciu pozycji
P4_14 dostępność kościoła	4,02	0,976	0,299	–
P4_16 kontakty sąsiedzkie	3,49	1,408	0,299	–

Źródło: oprac. własne, raport SPSS.

Z wyodrębnionych trzech głównych składowych tylko dwie spełniały warunek rzetelności skali mierzony alfą Cronbacha. Dlatego w dalszym postępowaniu badawczym zostały wykorzystane dwie pierwsze składowe główne, które ze względu na zestaw cech wchodzących w ich skład zostały określone, jako: (1) dostępność handlu i usług oraz (2) estetyka budynku i otoczenia.

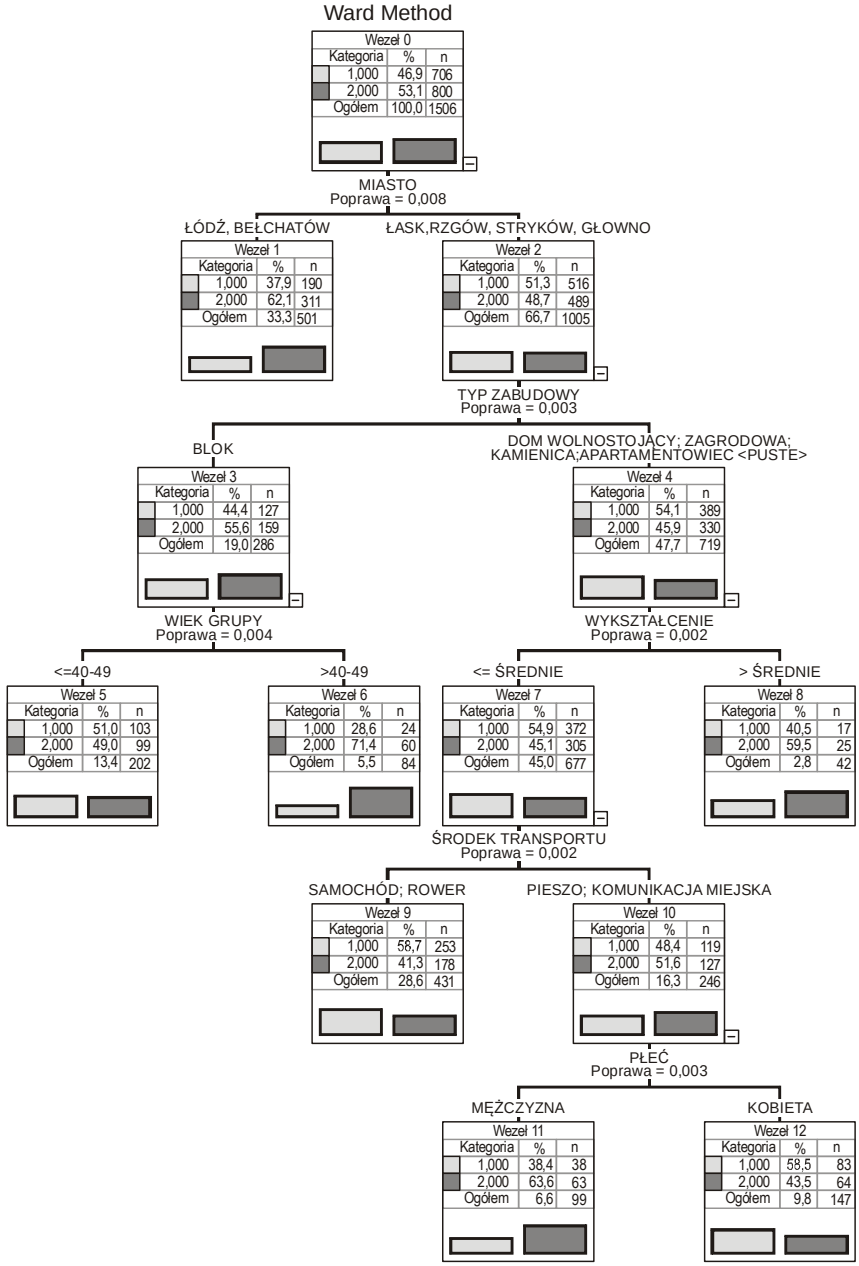
Kolejną zastosowaną metodą było wykorzystanie analizy drzew klasyfikacyjnych CART, które są jedną z głównych technik wykorzystywanych w trakcie tzw. zgłębiania danych (*data mining*). Na popularność drzew klasyfikacyjnych w dziedzinach stosowanych, takich jak, marketing, psychologia poznawcza, biologia, składają się prawdopodobnie możliwość przedstawiania danych graficznie i łatwość interpretacji (Łapczyński 2010).

W algorytmie drzewa klasyfikacyjnego CART zastosowano regułę podziału według indeksu Giniego, a następnie na jego podstawie obliczono wskaźnik poprawy (*improvement*) z wykorzystaniem pakietu SPSS. Im wyższa była wartość wskaźnika poprawy, tym lepszy okazywał się podział zapewniony przez daną zmienną niezależną (Łapczyński 2010) (rys. 38).

W skonstruowanym modelu zależności występujących między determinantami wartościowania pożądanych cech publicznej przestrzeni mieszkaniowej zastosowano:

1. Grupowanie zmiennych zależnych hierarchiczną metodą Warda z wykorzystaniem głównych składowych.
2. Uwzględniono 10 zmiennych niezależnych (determinanty wartościowania przestrzeni mieszkaniowej).
3. Zastosowano walidację krzyżową.
4. W celu ograniczenia rozmiarów drzewa, przyjęto maksymalną głębokość drzewa na 5 poziomach, minimalną liczbę obserwacji w węźle nadrzędnym 70, minimalną liczbę obserwacji w węźle podrzędnym 40.

W wyniku przeprowadzonej procedury badawczej uzyskano 13 węzłów oraz 7 węzłów końcowych.



Rys. 38. Schemat drzewa klasyfikacyjnego CART dla determinant wartościowania cech publicznej przestrzeni mieszkaniowej pożądanych w miejscu zamieszkania

Źródło: oprac. własne na podstawie badań ankietowych, przeprowadzonych z 1 500 mieszkańcami miast: Łodzi, Rzgowa, Strykowa, Głowna, Łasku i Bełchatowa w latach 2010–2012

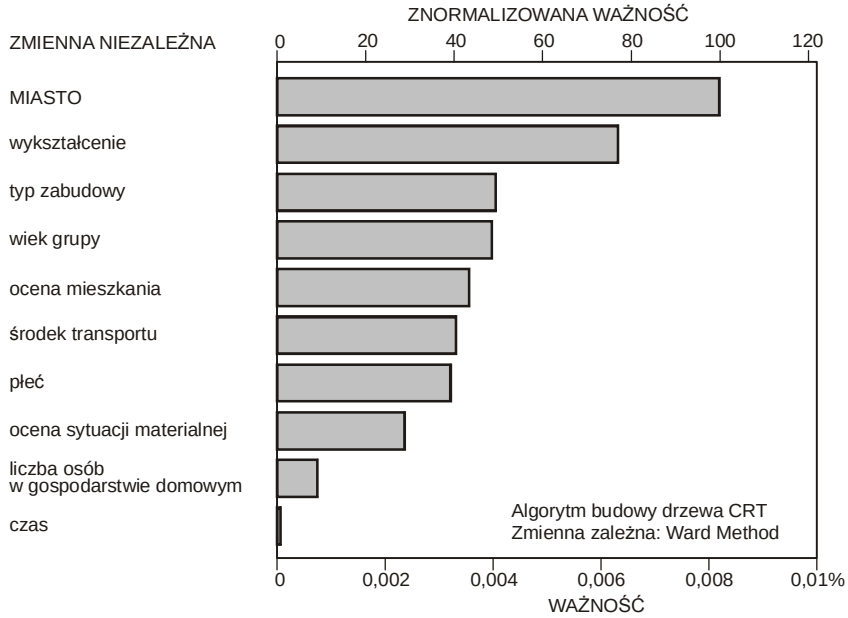
Analiza *data mining* metodą drzew klasyfikacyjnych umożliwia zidentyfikowanie grupy podobnie wartościujących przestrzeń mieszkaniową mieszkańców miast, innymi słowy dokonuje ich segmentacji. Tego typu analiza może być przydatna do optymalizowania działań i bardziej indywidualnego traktowania mieszkańców miast. Opis profili poszczególnych grup osób wartościujących cechy publicznej przestrzeni mieszkaniowej, pożądane w miejscu zamieszkania, rozpoczyna się od węzła końcowego. W utworzonym modelu, takich profili byłoby 7. Ponieważ schemat drzewa klasyfikacyjnego najprościej obrazuje występujące zależności, dlatego opisowo przedstawiono przykładową analizę dla dwóch pierwszych węzłów końcowych. Dla wszystkich pozostałych węzłów schemat opisu słownego jest taki sam. Oto przykładowa analiza:

1. Jeśli jest się mieszkańcem Łodzi lub Bełchatowa, to w 62% znaczenie pożądanych cech w miejscu zamieszkania związane jest z estetyką otoczenia, a w 38% z dostępnością handlu i usług.

2. Jeśli ma się mniej niż 40 lat, mieszka się w bloku w Łasku, Strykowie, Głownie lub Rzgowie, to dostępność handlu i usług (51%) oraz estetykę otoczenia ceni się na podobnym poziomie (49%).

Ostatnim elementem, ale niezwykle ważnym ze względu na główny cel przeprowadzanego postępowania badawczego z zastosowaniem metody drzew klasyfikacyjnych CART, jest sporządzenie rankingu ważności zmiennych niezależnych (predyktorów) na podstawie zsumowania dla każdej zmiennej jej wskaźników poprawy ze wszystkich etapów podziału (Łapczyński 2010). Wynikiem jest ranking ważności zmiennych niezależnych wpływających na wartościowanie pożądanych cech publicznej przestrzeni mieszkaniowej w miejscu zamieszkania (rys. 39).

W wyniku przeprowadzonego postępowania badawczego została określona kolejność i siła determinant wpływających na wartościowanie pożądanych cech publicznej przestrzeni mieszkaniowej. Najsilniejszy wpływ na wartościowanie miał typ aktualnie zamieszkiwanej miejskiej przestrzeni mieszkaniowej (zakodowany pod nazwą miasto), na drugim miejscu największy wpływ miało wykształcenie. Kolejne miejsca zajmowały typ zamieszkiwanej zabudowy i wiek, posiadające zbliżoną ważność wyjaśniania. W tym przypadku wykazano, że praktycznie nie ma znaczenia, ile czasu spędza się poza miejscem zamieszkania i jak duże jest gospodarstwo domowe w wartościowaniu pożądanych cech publicznej przestrzeni mieszkaniowej.



Rys. 39. Hierarchia ważności determinant wpływających na wartościowanie pożądanych cech publicznej przestrzeni mieszkaniowej w miejscu zamieszkania

Źródło: oprac. własne na podstawie badań ankietowych przeprowadzonych z 1 500 mieszkańcami miast: Łodzi, Rzgowa, Strykowa, Głowna, Łasku i Bełchatowa w latach 2010–2012

W celu określenia **hierarchii determinant wartościowania cech publicznej przestrzeni mieszkaniowej w aktualnym miejscu zamieszkania** przeprowadzono tę samą procedurę badawczą, jak w przypadku cech pożądanych publicznej przestrzeni mieszkaniowej. W celu ograniczenia opisu algorytmu powielanego postępowania ograniczono się do najistotniejszych wskazań i uzyskano następujące wyniki. Oto one:

1. Miara KMO (0,875) oraz test sferyczności Bartleta wskazały, że wszystkie 16 zmiennych zależnych poddane zostały dalszej analizie.

2. Całkowita wyjaśniana wariancja oraz wykres osypiska wskazały, że do dalszych analiz należy uwzględnić trzy czynniki główne.

3. Na podstawie miary ZZW została wyeliminowana cecha (dostępność kościoła) ze względu na najmniejszy zasób zmienności wspólnej.

4. Zmienne poddano rotacji VARIMAX z normalizacją Kaisera. Ponieważ rotacja osiągnęła zbieżność w dwóch iteracjach dotyczących dostępności terenów rekreacyjnych i wyposażenia w media miejskie, dlatego cechy te zostały usunięte z dalszego postępowania.

5. Uzyskane trzy główne składowe wyjaśniały 61% ładunków informacji po ich wyodrębnieniu.

6. Analiza rzetelności skali alfą Cronbacha (0,879) wskazała, że dwie pierwsze składowe spełniały ten warunek. Zostały one zakodowane, jako nowe zmienne i poddane analizie skupień metodą Warda.

Składowa 1.

Wartość alfa Cronbacha była wyska (0,879), świadczy to o dużej rzetelności skali. Dlatego w skład pierwszej składowej weszło 8 cech miejskiej przestrzeni mieszkaniowej (tab. 26a).

Tabela 26a

Statystyki pozycji ogółem

Zmienna	Średnia skali po usunięciu pozycji	Wariancja skali po usunięciu pozycji	Korelacja pozycji ogółem	Alfa Cronbacha po usunięciu pozycji
P5_4 dostępność komunikacyjna	23,93	25,979	0,501	0,878
P5_5 dostępność placówek służby zdrowia	24,16	24,412	0,658	0,862
P5_6 dostępność placówek oświatowych	24,08	24,934	0,627	0,865
P5_7 dostępność placówek pocztowych	24,23	23,719	0,738	0,854
P5_8 dostępność placówek bankowych	24,11	23,511	0,710	0,856
P5_9 dostępność placówek handlowych	23,88	24,744	0,642	0,864
P5_10 dostępność placówek gastronomicznych	24,43	24,055	0,642	0,864
P5_11 dostępność innych usług	24,43	24,858	0,614	0,867

Źródło: oprac. własne, raport SPSS.

Składowa 2.

Wartość alfa Cronbacha była wysoka (0,809), świadczy to o dużej rzetelności skali. Dlatego w skład drugiej składowej weszły 3 cechy miejskiej przestrzeni mieszkaniowej (tab. 26b).

Tabela 26b

Statystyki pozycji ogółem

Zmienna	Średnia skali po usunięciu pozycji	Wariancja skali po usunięciu pozycji	Korelacja pozycji ogółem	Alfa Cronbacha po usunięciu pozycji
P5_1 własne mieszkanie	7,58	2,230	0,602	0,794
P5_2 wygląd budynku	7,75	1,959	0,718	0,674
P5_3 estetyka otoczenia	7,79	2,045	0,657	0,740

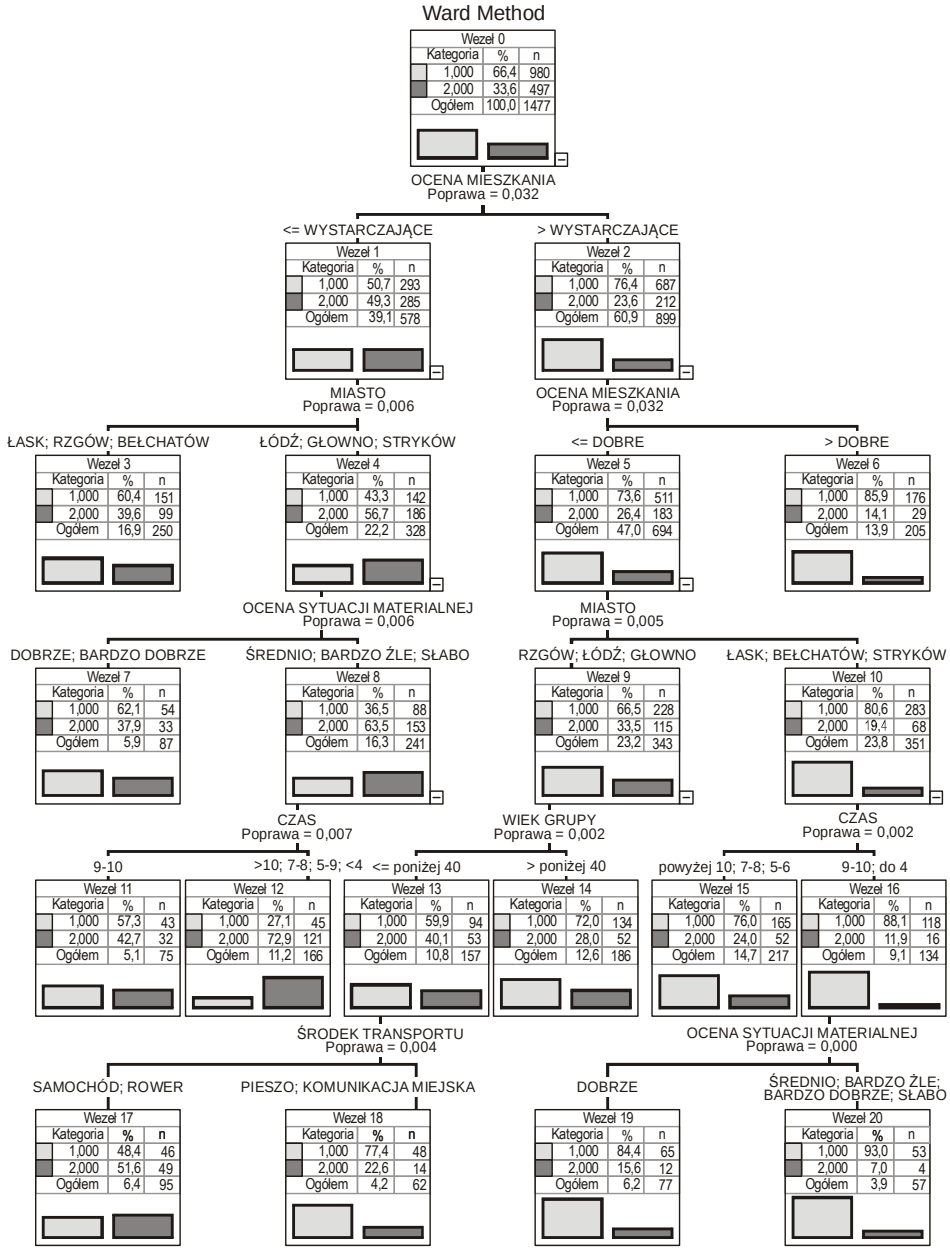
Źródło: oprac. własne, raport SPSS.

W celu określenia hierarchii zmiennych niezależnych determinujących wartościowanie cech publicznej przestrzeni mieszkaniowej w aktualnym miejscu zamieszkania oraz ukazania charakterystyki (profilu) respondentów zastosowano drzewa klasyfikacyjne CART. Uzyskano 21 węzłów i 11 węzłów końcowych, co wskazuje na bardziej złożone oddziaływanie różnych czynników w dokonywaniu wartościowania cech publicznej przestrzeni mieszkaniowej w aktualnym miejscu zamieszkania (rys. 40).

Ocena ważności zmiennych determinujących wartościowanie publicznej przestrzeni w aktualnym miejscu zamieszkania wykazała, że w tym przypadku największy wpływ miała ocena aktualnie zajmowanego mieszkania. Przez pryzmat tej cechy ocenia się elementy publicznej przestrzeni mieszkaniowej w aktualnym miejscu zamieszkania. Na drugim miejscu pod względem ważności znalazł się typ miejskiej przestrzeni mieszkaniowej (miasto). Równie wysokie znaczenie miała ocena własnej sytuacji materialnej. Natomiast cechami mającymi minimalny wpływ były: płeć, wiek, typ zamieszkiwanej zabudowy oraz wielkość gospodarstwa domowego (rys. 41).

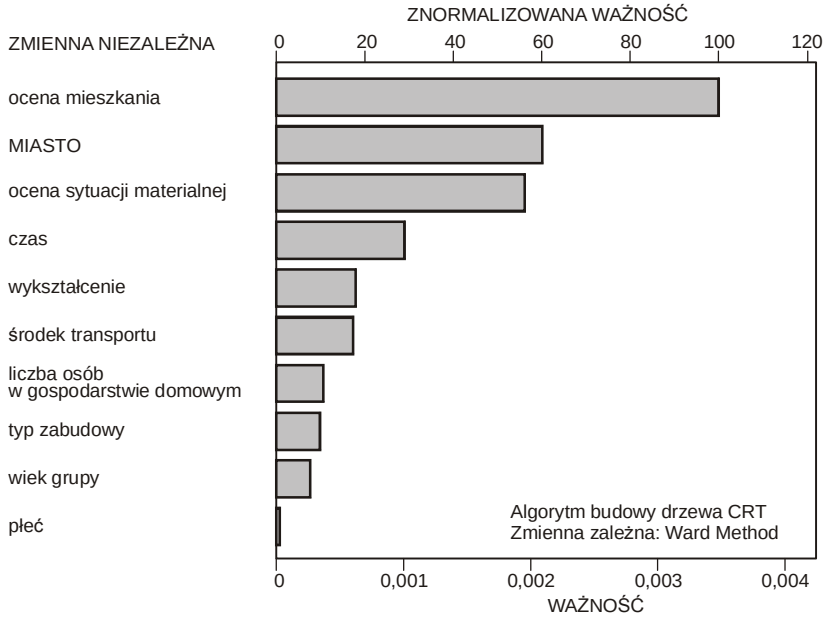
Trzecim segmentem oceny publicznej przestrzeni mieszkaniowej było określenie i wartościowanie **uciążliwości w publicznej przestrzeni mieszkaniowej** w aktualnym miejscu zamieszkania (tab. 27). Początkowo zastosowano procedurę głównych składowych, jednak na etapie sprawdzania rzetelności skali alfą Cronbacha okazało się, że pierwsza składowa spełnia ten warunek. Natomiast druga – nie (alfa Cronbacha 0,386). Z tego powodu zastosowanie metody głównych składowych dla wartościowania cech uciążliwych w miejscu zamieszkania ze względu na poprawność statystyczną było nieuzasadnione.

Postanowiono zbudować skalę ze wszystkich zmiennych. Sprawdzono poprawność skali alfą Cronbacha. Wartość wynosiła 0,825, co wskazywało na jej poprawność.



Rys. 40. Drzewo klasyfikacyjne obrazujące warianty cech determinujących wartościowanie cech publicznej przestrzeni mieszkaniowej w aktualnym miejscu zamieszkania przez mieszkańców miast

Źródło: oprac. własne na podstawie badań ankietowych przeprowadzonych z 1 500 mieszkańcami miast: Łodzi, Rzgowa, Strykowa, Głowna, Łasku i Bełchatowa w latach 2010–2012



Rys. 41. Hierarchia i poziom ważności cech determinujących wartościowanie aktualnie zajmowanej, publicznej przestrzeni mieszkaniowej w miejscu zamieszkania

Źródło: oprac. własne na podstawie badań ankietowych przeprowadzonych z 1 500 mieszkańcami miast: Łodzi, Rzgowa, Strykowa, Głowna, Łasku i Bełchatowa w latach 2010–2012

Usunięcie dwóch zmiennych (brak miejsc zabaw dla dzieci i czas dojazdu do pracy) nieznacznie podniosłoby miernik alfa Cronbacha, dlatego początkowe 10 zmiennych zostało także uwzględnionych w dalszym postępowaniu.

Utworzono nową zmienną (wskaźnik syntetyczny) będącą średnią wartością ocen uciążliwych cech publicznej przestrzeni mieszkaniowej. Poddano ją standaryzacji[1].

Dokonano analizy skupień hierarchiczną metodą Warda. W wyniku grupowania uzyskano dwa skupienia. W pierwszym znalazło się 1 160 osób wartościujących uciążliwości na zbliżonym średnim poziomie. W drugim skupieniu znalazło się 350 osób wartościujących nisko znaczenie uciążliwości w miejscu zamieszkania. Ze względu na bardzo nierównomierny podział (78% wskazań w pierwszym skupieniu) i bardzo podobne wartościowanie uciążliwości w miejscu zamieszkania w tym skupieniu oraz 22% udział osób uznających badane

[1] Standaryzacja została przeprowadzona według wzoru: Z = [wartość danej cechy (x) – wartość średnia cechy (x śr.)] / odchylenie standardowe.

cechy za mało uciążliwe w ich miejscu zamieszkania uznano, że należy z dużą ostrożnością wyciągać wnioski na temat czynników determinujących wartościowanie uciążliwości w miejscu zamieszkania. Indeks Giniego wyniósł 0,64, a przyjmuje się, że dla dwóch klas wartość maksymalna nie powinna przekraczać 0,5. W tej sytuacji uznano, że konstruowanie drzewa klasyfikacyjnego oraz poziomu ważności zmiennych niezależnych, na podstawie których wyciągano by wnioski, jest nieuprawnione.

Tabela 27

Statystyki pozycji ogółem

Zmienna	Średnia skali po usunięciu pozycji	Wariancja skali po usunięciu pozycji	Korelacja pozycji ogółem	Kwadrat korelacji wielokrotnej	Alfa Cronbacha po usunięciu pozycji
P6_1 hałas	20,34	68,652	0,533	0,421	0,807
P6_2 wąskie ulice	20,48	67,937	0,626	0,476	0,798
P6_3 gruntowe drogi	20,91	72,756	0,387	0,244	0,822
P6_4 ruch samochodowy	19,72	68,924	0,593	0,441	0,802
P6_5 brak miejsc parkingowych	19,87	67,223	0,561	0,368	0,804
P6_6 zanieczyszczone powietrze	20,32	67,331	0,625	0,436	0,798
P6_7 brudne ulice	20,42	67,941	0,589	0,382	0,801
P6_8 brak miejsc zabaw dla dzieci	20,43	72,832	0,351	0,174	0,826
P6_9 przeludnienie	21,38	70,932	0,525	0,307	0,808
P6_10 czas dojazdu do pracy	20,66	72,797	0,350	0,171	0,826

Źródło: oprac. własne, raport SPSS.

Wskazania uzyskane tymi metodami mogą jedynie sugerować, jakie determinanty wpływają na wartościowanie uciążliwości w miejscu zamieszkania. Należy te wskazania traktować z dużą ostrożnością, ponieważ nie zostały prawidłowo zweryfikowane statystycznie. Zmiennymi prawdopodobnie wpływającymi na wartościowanie uciążliwości w miejscu zamieszkania są: typ przestrzeni mieszkaniowej, ocena zajmowanego mieszkania, typ zabudowy i płeć.

9.3. HIERARCHIA I SIŁA WAŻNOŚCI DETERMINANT WARTOŚCIOWANIA CECH PRYWATNEJ PRZESTRZENI MIESZKANIOWEJ

W przeprowadzonych analizach uwzględniono **wartościowanie cech prywatnej przestrzeni mieszkaniowej**. Wartościowaniu podlegało 11 cech. Zrezygnowano z zastosowania metody głównych składowych w przypadku wartościowania tych cech, ponieważ uzyskano dwie zmienne jednoelementowe. W tej sytuacji zdecydowano się na zbudowanie skali ze wszystkich zmiennych (tab. 28).

Tabela 28

Statystyki pozycji ogółem

Zmienna	Średnia skali po usunięciu pozycji	Wariancja skali po usunięciu pozycji	Korelacja pozycji ogółem	Kwadrat korelacji wielokrotnej	Alfa Cronbacha po usunięciu pozycji
P14_1 powierzchnia	37,42	27,707	0,647	0,645	0,797
P14_2 liczba izb	37,45	27,694	0,650	0,654	0,797
P14_3 rozplanowanie	37,42	28,135	0,612	0,448	0,800
P14_4 wyposażenie w media	36,97	30,355	0,414	0,280	0,818
P14_5 stan techniczny	37,27	29,010	0,576	0,399	0,805
P14_6 akustyka (hałas)	37,63	28,558	0,474	0,265	0,813
P14_7 nasłonecznienie	37,27	29,480	0,448	0,241	0,815
P14_8 kontakty z sąsiadami	37,35	30,111	0,341	0,143	0,825
P14_9 koszty utrzymania	38,03	30,564	0,305	0,119	0,828
P14_10 pomieszczenia gospodarcze	37,90	28,406	0,467	0,274	0,814
P14_11 reprezentacyjność	37,58	28,153	0,552	0,346	0,805

Źródło: oprac. własne, raport SPSS.

Uzyskana skala była bardzo silna, alfa Cronbacha wynosiła 0,825. Usunięcie cechy P14_9 (koszty utrzymania) mogłoby ją jeszcze nieznacznie podnieść

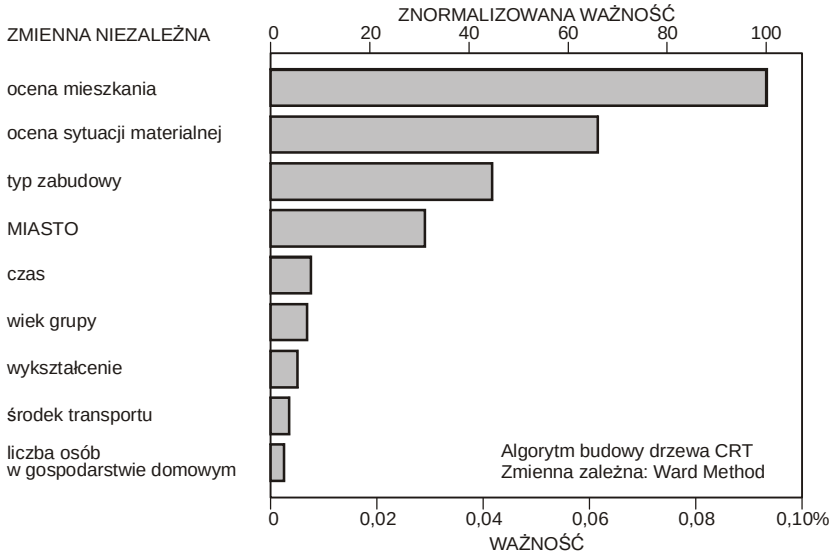
(miernik alfy Cronbacha 0,828). Ponieważ zmieniłoby to niewiele, dlatego dalej uwzględniono 11 wyjściowych cech.

Utworzono nową zmienną będącą średnią wartością ocen cech mieszkania. Poddano ją standaryzacji[2].

Dokonano analizy skupień hierarchiczną metodą Warda i uzyskano dwa skupienia, które były uwzględniane w dalszym postępowaniu badawczym. Wskaźnik Giniego wyniósł 0,5 (rys. 42).

W pierwszym skupieniu cechy mieszkania były wartościowane niżej niż średnio dla ogółu respondentów, w drugim skupieniu znalazły się osoby wartościujące cechy mieszkania powyżej średniej.

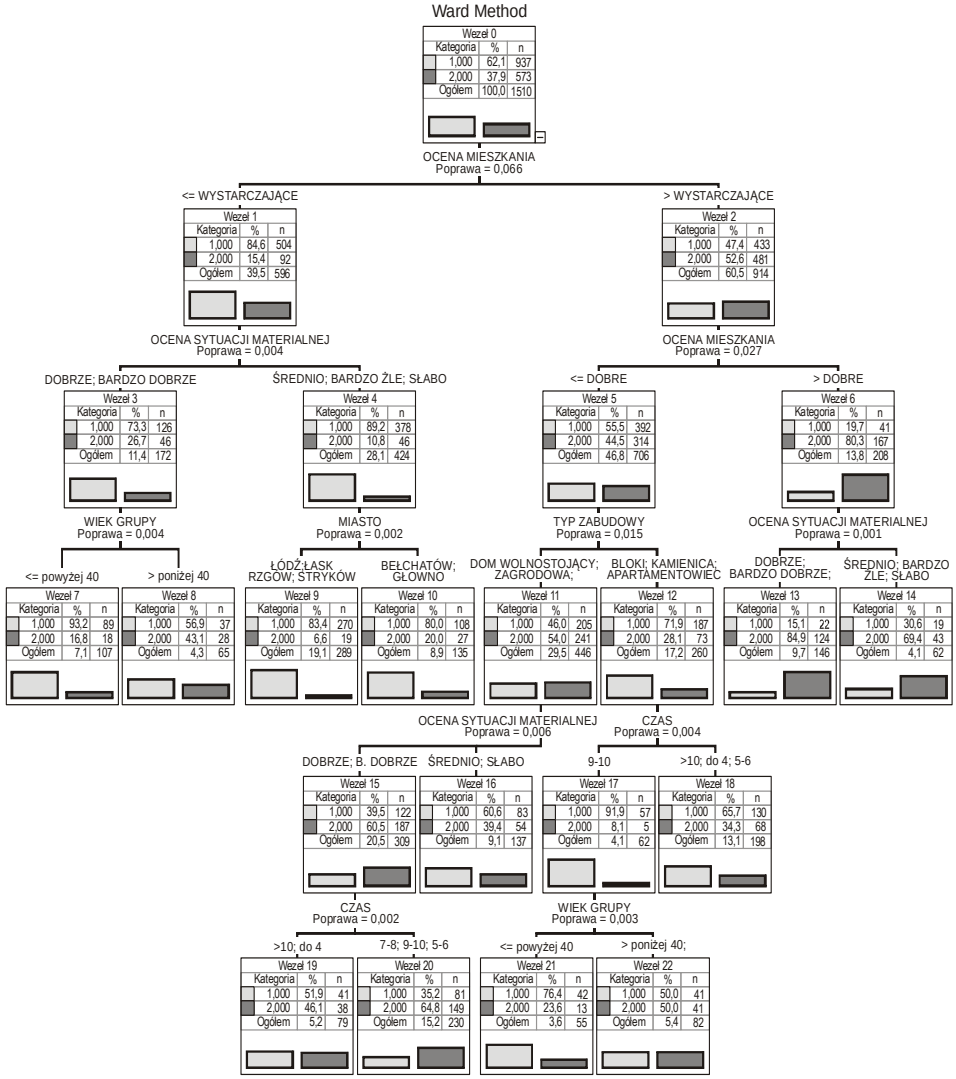
Obie nowe zmienne wprowadzono do algorytmu tworzenia drzewa klasyfikacyjnego CART. W rezultacie przeprowadzonego postępowania badawczego uzyskano 23 węzły, w tym 12 węzłów końcowych (rys. 43).



Rys. 42. Hierarchia i poziom ważności cech determinujących wartościowanie prywatnej przestrzeni mieszkaniowej.

Źródło: oprac. własne na podstawie badań ankietowych przeprowadzonych z 1500 mieszkańcami miast: Łodzi, Rzgowa, Strykowa, Głowna, Łasku i Bełchatowa w latach 2010–2012

[2] Standaryzacja została przeprowadzona według wzoru: Z= [wartość danej cechy (x) – wartość średnia cechy (x śr.)] / odchylenie standardowe.



Rys. 43. Drzewo klasyfikacyjne obrazujące warianty determinant wartościowania cech prywatnej przestrzeni mieszkaniowej

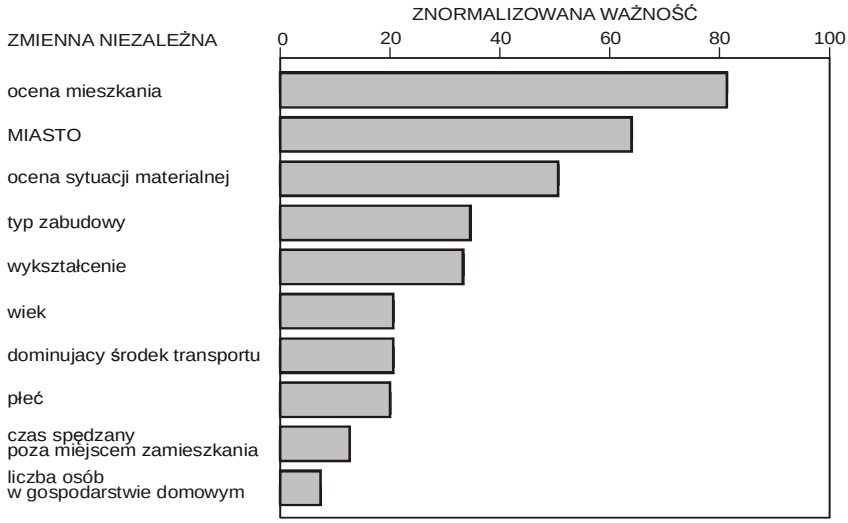
Źródło: oprac. własne na podstawie badań ankietowych przeprowadzonych z 1 500 mieszkańcami miast: Łodzi, Rzgowa, Strykowa, Głowna, Łasku i Bełchatowa w latach 2010–2012

Uzyskane znormalizowane ważności cech determinujących wartościowanie cech prywatnej przestrzeni mieszkaniowej z uwzględnieniem oceny ogólnej mieszkania, jako zmiennej sprawdzającej poprawność przyjętego postępowania badawczego wskazało, że na ocenę zajmowanego mieszkania największy wpływ ma ocena własnej sytuacji materialnej i zamieszkiwany typ zabudowy. Dopiero

kolejne miejsce zajmuje typ miejskiej przestrzeni mieszkaniowej (kodowany jako miasto). Natomiast ważnym wnioskiem jest, że w ocenie mieszkania cechy indywidualne respondentów na tle 10 analizowanych zmiennych mają znikome znaczenie.

9.4. PODSUMOWANIE

Przedstawiona hierarchia 10 zmiennych potencjalnie wpływających na wartościowanie miejskiej przestrzeni mieszkaniowej w zakresie publicznej przestrzeni mieszkaniowej oraz wartościowania prywatnej przestrzeni mieszkaniowej, pokazuje zmienność hierarchii determinant. Gdyby dla celów poglądowych zestawić poziomy ważności 10 zmiennych determinujących wartościowanie przestrzeni mieszkaniowej (przestrzeń publiczna i prywatna), to uzyskano by następujące wyniki poziomu ważności poszczególnych zmiennych (rys. 44).



Rys. 44. Hierarchia i poziom ważności determinant wartościowania miejskiej przestrzeni mieszkaniowej

Źródło: oprac. własne na podstawie badań ankietowych przeprowadzonych z 1 500 mieszkańcami miast: Łodzi, Rzgowa, Strykowa, Głowna, Łasku i Bełchatowa w latach 2010–2012

Największy wpływ na wartościowanie miejskiej przestrzeni mieszkaniowej ma subiektywna ocena aktualnie zajmowanego mieszkania. To, czy jesteśmy

zadowoleni z naszego mieszkania, przekłada się w największym stopniu na wszystkie oceny dotyczące przestrzeni mieszkaniowej nie tylko prywatnej, ale także publicznej. Najwyraźniej można było zaobserwować tę zależność w Rzgowie, gdzie mieszkańcy swoje aktualne miejsce zamieszkania wartościowali najwyżej spośród ankietowanych mieszkańców wszystkich miast. Wykazywali jednocześnie największe zadowolenie z cech zajmowanego mieszkania (największa powierzchnia mieszkalna na 1 mieszkańca spośród wszystkich badanych miast).

Na drugim miejscu znalazł się czynnik różnicujący typ miejskiej przestrzeni mieszkaniowej pod względem wpływu na jej wartościowanie, dokonywany przez mieszkańców miast. To, że przestrzeń ma znaczenie, było pewne, lecz pozostawało pytanie, jaka jest ważność tej zmiennej na tle innych determinant (indywidualnych, przestrzennych i związanych z pozyskiwaniem informacji)? Jednoznaczna weryfikacja statystyczna znaczenia tej zmiennej w wartościowaniu przestrzeni wskazuje na bardzo wysoką, drugą po mieszkaniu, pozycję jej znaczenia dla ocen przestrzeni mieszkaniowej.

Trzecim czynnikiem różnicującym wartościowanie przestrzeni mieszkaniowej jest ocena własnej sytuacji materialnej. Prawdopodobnie mamy w tym przypadku do czynienia z zależnością, że dobra sytuacja materialna umożliwia zamieszkiwanie w takim mieszkaniu i takim miejscu, które spełnia nasze oczekiwania i powoduje zadowolenie z miejsca zamieszkania.

Kolejnymi czynnikami, różnicującymi siłę wpływu na wartościowanie przestrzeni mieszkaniowej, są: typ zamieszkiwanej zabudowy oraz wykształcenie. Najbardziej pożądanym typem zabudowy jest zabudowa jednorodzinna. W Rzgowie była ona najliczniej reprezentowana (88,6% zabudowy) i jednocześnie mieszkańcy tego miasta wykazywali największe zadowolenie ze swego miejsca zamieszkania, co niewątpliwie jest związane z ocenami zajmowanego mieszkania.

Natomiast zwraca uwagę fakt, że dopiero na pozycji piątej w ważności determinant, znalazła się pierwsza indywidualna cecha respondentów, jaką jest wykształcenie. Inne cechy osobnicze, tj. wiek i płeć, wykazują ograniczony wpływ na wartościowanie miejskiej przestrzeni mieszkaniowej, natomiast najmniejsze znaczenie ma wielkość gospodarstwa domowego na wartościowanie przestrzeni. Uwzględnione zmienne, związane z pozyskiwaniem informacji o przestrzeni mieszkaniowej, nie odgrywają większego znaczenia. Środek transportu, którym poruszamy się najczęściej po mieście, okazał się tak samo determinujący wartościowanie przestrzeni mieszkaniowej, jak wiek i płeć respondentów.

10. ZAKOŃCZENIE

Złożoność grup interesów we współczesnej rzeczywistości miast oraz słabsza pozycja niezorganizowanej społeczności mieszkańców, były impulsem do zajęcia się tematem społecznego wartościowania przestrzeni. Dobrej jakości przestrzeń mieszkaniowa powinna być istotnym atrybutem miast w celu zdobycia pożądanego kapitału ludzkiego. Obszary zamieszkania, które nie spełniają oczekiwań mieszkańców przestają być atrakcyjne, co w rezultacie doprowadza do odpływu ludności do innych miejsc. Szczególnie problematyczna w tym względzie jest sytuacja największego miasta województwa łódzkiego – Łodzi, która notuje coraz mniejszą liczbę mieszkańców. Spadek liczby mieszkańców Łodzi był m.in. jednym z bodźców inspirujących do podjęcia tematu wpływu czynnika zróżnicowanego stanu zagospodarowania przestrzeni mieszkaniowej w skali miast na wartościowanie jej cech dokonywane przez mieszkańców.

Realizacja tematu dotyczącego zróżnicowania i społecznego wartościowania przestrzeni mieszkaniowej przebiegała dwoma nurtami badawczymi, które wzajemnie się przenikały i uzupełniały. Jeden z nich miał służyć określeniu zróżnicowania miejskiej przestrzeni mieszkaniowej w skali miast. Jego zadaniem było zaproponowanie prostych narzędzi dla władz samorządowych w celu pozyskania informacji o poziomie rozwoju przestrzeni mieszkaniowej i jej zróżnicowania na tle pozostałych miast województwa. Jednocześnie określenie zróżnicowania miejskiej przestrzeni mieszkaniowej było niezbędne do realizacji podstawowego celu badawczego pracy – przedstawienia hierarchii i siły ważności czynnika zróżnicowanej przestrzeni mieszkaniowej na tle innych determinant społecznego jej wartościowania.

Drugim podstawowym zagadnieniem badawczym było opracowanie istotnych cech przestrzeni mieszkaniowej dla mieszkańców miast na aktualnym poziomie rozwoju i świadomości społecznej. W pracy podjęto się określenia nie tylko tego, co dla oceniających jest ważne w przestrzeni mieszkaniowej, ale dokonano także oceny poziomu ważności cech przestrzeni mieszkaniowej, co było nowością w przedmiotowym ujęciu omawianych zagadnień. Opracowanie autorskich metod badań i przeprowadzenie zaplanowanego postępowania

badawczego pozwoliło na realizację postawionych zamierzeń poznawczych, metodycznych i utylitarnych.

Zaproponowana procedura badawcza oraz uzyskane wyniki badań, mogą być narzędziem wsparcia udziału społeczności lokalnych we współdecydowaniu o kształcie przestrzeni mieszkaniowej, pod warunkiem chęci ich wykorzystania przez władze lokalne.

Zastosowana metoda postępowania badawczego wymagała sprecyzowania definicji operacyjnej, wykorzystywanej w niniejszej pracy w celu dokładnego określenia przedmiotu opracowania – jakim była przestrzeń mieszkaniowa. Sięgnięcie do publikacji geografów, socjologów, architektów i urbanistów pokazało zamęt terminologiczny oraz często zamienne stosowanie pojęć „przestrzeń mieszkaniowa" i „środowisko mieszkaniowe", bez wyjaśnienia zakresu ich stosowania. Dokonano zatem przeglądu używanych terminów w naukach zajmujących się związkami człowieka z przestrzenią i odniesiono je do stosowanych klasyfikacji oraz usytuowania zakresu podejścia badawczego prezentowanego w pracy. Na podstawie obszernego przeglądu sformułowanych w literaturze interpretacji pojęć – „środowisko", „przestrzeń" i „miejsce" – uznano, że rozumienie terminu przestrzeni, charakteryzuje się pewną wspólnotą znaczeń. Istnieją wprawdzie różnice w podejściu do przestrzeni ujawnione w zakresach pojęciowych definicji lub klasyfikacjach przestrzeni według różnych autorów, ale widoczne jest także ich wzajemne uzupełnianie. Wynika to zapewne, nie tyle z braku precyzji terminologicznej, ile z nastawień filozoficznych, często niezwerbalizowanych, a także nieuświadamianych sobie znaczeń przez używających te pojęcia.

Zakres używanych w pracy terminów – „środowisko mieszkaniowe" i „przestrzeń mieszkaniowa" najlepiej zostały oddane, według autorki, dzięki spostrzeżeniu dokonanemu przez Ch. Norberga-Schulza (2000), iż środowisko człowiek ma dane, a przestrzeń sam kształtuje. W zakresie relacji między przestrzenią i miejscem, za najbardziej trafne uznano przytoczenie stwierdzenia Yi-Fu Tuana (1987), że to, co na początku jest przestrzenią, staje się miejscem w miarę jej poznawania i nadawania jej wartości. Sformułowania te w różnorodności ujęć badawczych, wyznaczają proste, wzajemne zależności między najszerszym pojęciem środowiska mieszkaniowego, w którym zawiera się kształtowana przez ludzi przestrzeń mieszkaniowa oraz miejscem zamieszkania, które powstaje w procesie poznawania przestrzeni mieszkaniowej i nadawania jej wartości.

Określenia dodawane do terminów „środowisko" i „przestrzeń", takie jak: mieszkaniowe, zamieszkania, mieszkalne, rezydencjalne, w teorii i praktyce dotyczą tej samej funkcji realizowanej w środowisku lub przestrzeni. Zamienne stosowanie tych określeń nie zmienia sensu przedmiotu badań.

Dla potrzeb niniejszego opracowania, ze względu na założenia badawcze i postawione cele, sformułowano roboczą definicję przestrzeni mieszkaniowej, rozumianej, jako **część przestrzeni (geograficznej) pełniącą realnie lub potencjalnie funkcje mieszkaniowe, zagospodarowana na cele mieszkaniowe, postrzegana i wartościowana przez ludność, jako miejsce zamieszkania.** Dodatkowo wyszczególniono specyficzne atrybuty miejskiej przestrzeni mieszkaniowej, mające znaczenie w procesie jej wartościowania.

W prezentacji wyników badań uwzględniającej różne klasyfikacje przestrzeni mieszkaniowej przedstawione w rozdziale wstępnym, zastosowano podział na przestrzeń prywatną i publiczną, odpowiadającą najlepiej ujęciu tematyki badań.

W rozdziale wstępnym wiele uwagi poświęcono podejściom poznawczym w badaniu postrzegania i wartościowania przestrzeni, przeglądowi prac dotyczących czynników wartościowania przestrzeni miejskiej oraz różnorodnym aspektom badań dotyczących środowiska mieszkaniowego. Sprecyzowano tam także rozumienie pojęcia wartości i wartościowania przestrzeni.

Ze względu na założoną realizację celów metodycznych związanych z autorskimi propozycjami metod badawczych, dokonano także przeglądu metod wartościowania przestrzeni w układzie człowiek – środowisko. Uwzględniono metody stosowane w planowaniu przestrzennym, dotyczące ekonomicznej wyceny, preferencji mieszkańców i wartości środowiska przyrodniczego, metody ekspercko-partycypacyjne, mierniki jakości przestrzeni i inne metody służące wartościowaniu przestrzeni dla celów planistycznych.

Jednym z celów poznawczych pracy, a jednocześnie niezbędnym etapem, umożliwiającym zmierzenie znaczenia czynnika zróżnicowanej przestrzeni mieszkaniowej w jej wartościowaniach, dokonywanych przez mieszkańców, było określenie zróżnicowania przestrzeni mieszkaniowej w skali miast.

Uznano, że najlepszym i najbardziej kompleksowym sposobem pokazania zróżnicowania miejskiej przestrzeni mieszkaniowej 42 miast województwa łódzkiego będzie przedstawienie jej poprzez typologię uwzględniającą jej specyficzne atrybuty, podnoszone przez reprezentantów różnych nauk. Na etapie doboru cech diagnostycznych pewnym ograniczeniem była dostępność danych w 2009 r. Obecnie rozwijany system analiz samorządowych, a także moduł danych z miejscowości wprowadzony w 2011 r. do BDL GUS może w dużej mierze ułatwić ich pozyskanie. Jest to o tyle prostsze, że spośród 33 mierników opisujących przestrzeń mieszkaniową, dokonując ich oceny merytoryczno-formalnej i statystycznej, wyselekcjonowano 9 cech optymalnie opisujących aspekty organizacji zagospodarowania miejskiej przestrzeni mieszkaniowej.

W opracowaniu zaproponowano autorską metodę typologii przestrzeni mieszkaniowej, a także posłużono się metodą *k-średnich*. Wyniki zgrupowań

typologicznych uzyskanych obiema metodami były zbieżne, co uprawnia do stwierdzenia, że metoda autorska zweryfikowana statystyczną metodą *k-średnich* może być powszechnie stosowana.

Zaletami autorskiej propozycji metody typologii przestrzeni mieszkaniowej jest nieograniczoność zbioru miast, dla których może być ona używana w porównaniach. Nie wymaga stosowania wartości średnich wymagających z góry określonego zbioru miast. Poza tym, cechuje ją znaczna elastyczność momentu czasowego badań, co nie jest możliwe do spełnienia przy powszechnie używanych, statystycznych metodach analizy skupień wykorzystywanych w zgrupowaniach typologicznych, takich jak metoda Warda lub *k-średnich*. Ponadto, prostota stosowania tej metody polegająca na przyporządkowaniu danego miasta do typu za pomocą 9 wskaźników statystycznych umożliwia jej powszechne wykorzystanie i nie wymaga ona każdorazowo przeliczeń z zastosowaniem średnich dla całego zbioru danych. Poziom cech opisujących przestrzeń mieszkaniową oraz uzyskane w przystępny sposób kwalifikacje miast do określonych typów miejskiej przestrzeni mieszkaniowej (za pomocą typogramów lub przyporządkowań określonych w tabeli), oprócz funkcji informacyjnej dla władz samorządowych, posiadają istotną zaletę, mianowicie, są proste w stosowaniu i interpretowaniu. Zaproponowana metoda umożliwia władzom miast szybkie przyporządkowanie do określonego typu miasta, bowiem wskazuje, do jakiego typu miejskiego aspirują, a także, które elementy przestrzeni mieszkaniowej należy wzmocnić dla podjęcia odpowiednich działań w danym mieście. Autorska propozycja została zastosowana do określenia zróżnicowania przestrzeni mieszkaniowej pod kątem organizacji zagospodarowania dla 42 miast położonych w granicach administracyjnych województwa łódzkiego, jednak może być również wykorzystywana dla każdego innego zbioru miast.

W wyniku przeprowadzenia typologii obiema metodami, uzyskano 6 typów miast o zróżnicowanej przestrzeni mieszkaniowej. Ich rozkład przestrzenny na obszarze województwa łódzkiego przedstawia rys. 17.

Do dalszego postępowania badawczego wybrano 6 miast reprezentujących wcześniej określone typy miejskiej przestrzeni mieszkaniowej, tzn.: Łódź, Rzgów, Głowno, Bełchatów, Łask i Stryków. Przeprowadzono z ich mieszkańcami badanie ankietowe, służące realizacji kolejnego celu pracy – określenia cech miejskiej przestrzeni mieszkaniowej istotnych dla mieszkańców miast na obecnym etapie rozwoju i świadomości społecznej. W badaniu ustalono poziom znaczenia wartościowanych cech miejskiej przestrzeni mieszkaniowej.

Wstępnym etapem, służącym określeniu cech przestrzeni mieszkaniowej istotnych dla mieszkańców miast, był przegląd ich preferencji związanych z miejscem zamieszkania w okresie ostatnich 70 lat.

W zakresie preferencji przestrzennych związanych z postrzeganiem tzw. dobrych i złych miejsc zamieszkania wykazano wysoką stałość preferowanych miejsc zamieszkania, co potwierdza wskazywane w literaturze prawidłowości w tym względzie.

Natomiast w zakresie preferowanych cech przestrzeni mieszkaniowej zaobserwowano znaczne przemiany w stosunku do okresu PRL. Analizowane preferencje ujawniły poziom świadomości społecznej, który był uwarunkowany kontekstem historycznym, ustrojowym, społecznym, propagandą polityczno-ideologiczną oraz najpilniejszymi potrzebami ludności.

W początkowym okresie PRL, w badanych miastach najbardziej pożądane było posiadanie mieszkania wyposażonego w media miejskie, natomiast typ zabudowy oraz jego lokalizacja nie miały wówczas większego znaczenia. Stałym elementem postrzeganych uciążliwości w miejscu zamieszkania był i jest hałas. Potrzeba terenów rekreacyjnych w miejscu zamieszkania nie była wcześniej dostrzegana, choć element ten współcześnie ma jedno z największych znaczeń. Deklaracje w zakresie typu preferowanej zabudowy początkowo jednoznacznie wskazywały na zabudowę blokową. Z czasem mieszkańcy miast w coraz większym stopniu opowiadali się za zabudową jednorodzinną, jako najbardziej pożądaną. Obecnie najbardziej preferowane są domy o małej powierzchni (100–150 m²), na dużo mniejszych działkach (500–800 m²) i o wysokości do dwóch kondygnacji. Najmniej zwolenników mają wieżowce oraz kamienice. W przypadku kamienic wzrasta zainteresowanie nimi wśród osób młodych i wykształconych, a także wśród małych gospodarstw domowych.

Preferencje mieszkańców miast, związane z miejscem zamieszkania po 1990 roku, w nowych warunkach gospodarki rynkowej przedstawiono w dwóch ujęciach. Na podstawie badań marketingowych realizowanych wśród potencjalnych klientów firm deweloperskich oraz na podstawie prac badawczych prowadzonych wśród wszystkich mieszkańców miast. Badania marketingowe lepiej pokazują, na co ludzi aktualnie stać przy wyborze swego miejsca zamieszkania i za co są skłonni zapłacić, a nie to, gdzie i jak chcą mieszkać. Jest to zatem również sposób określenia preferencji mieszkańców miast. Ponieważ przeciętny mieszkaniec miasta tylko raz w życiu kupuje mieszkanie, a jego potrzeby i preferencje ulegają zmianom ze względu na cykl życia rodziny i styl życia, toteż całościowe badania wśród mieszkańców miast w dużo lepszym stopniu obrazują preferencje dotyczące miejsca zamieszkania, które powinny być priorytetem w formowaniu polityki władz lokalnych w zakresie kształtowania przestrzeni mieszkaniowej.

Przeprowadzona analiza wykazała, że znaczenie mieszkania zmniejsza się w ocenie jakości życia. Posiadanie własnego mieszkania staje się mniej istotne

niż mieszkanie w odpowiednim, funkcjonalnym budynku o bardzo dobrym stanie technicznym. Mieszkańcy miast pragną w większości (ok.70%) mieszkać w jednorodzinnej zabudowie, w dobrych lokalizacjach, z odpowiednio wyposażoną przestrzenią publiczną. Im większe było miasto, tym więcej zwolenników miała zabudowa blokowa o podwyższonym standardzie.

Przeprowadzone przez autorkę niniejszej pracy badania w latach 1998–2000 na grupie klientów łódzkich biur nieruchomości i opublikowane w 2004 r. dotyczyły również wartościowania przestrzeni mieszkaniowej. W ówczesnych i obecnych badaniach określano cechy przestrzeni mieszkaniowej istotne w miejscu zamieszkania. Mimo trudności w bezpośrednim porównaniu obu badań dotyczących różnych grup respondentów, to możliwe stało się uchwycenie tendencji przemian w zakresie preferowanych cech przestrzeni w miejscu zamieszkania. Wyodrębnione wówczas cechy przestrzeni mieszkaniowej, istotne w miejscu zamieszkania, wskazywały na największe znaczenie zagospodarowania infrastrukturalnego miejsca zamieszkania, tj. wyposażenie w media miejskie i telefonię stacjonarną. W dalszej kolejności pożądany był sklep spożywczy, oświetlone ulice i odseparowanie od źródeł hałasu i zanieczyszczeń powietrza (tab. 13).

Obecnie najważniejszy jest poziom bezpieczeństwa w miejscu zamieszkania, w drugiej kolejności media miejskie. Wyraźnie zaznaczyło się, większe niż wcześniej, zwracanie uwagi przez mieszkańców na estetykę budynku i otoczenia oraz dostępność komunikacyjną. Praktycznie przestano dostrzegać potrzebę stacjonarnej sieci telefonicznej, co wynika z powszechnego dostępu do telefonów komórkowych. Potrzeba obecności placówek handlowych w miejscu zamieszkania także wykazuje tendencję spadkową. Na stałym, wysokim poziomie dostrzegana jest potrzeba obecności terenów rekreacyjnych i placówek służby zdrowia (rys. 22).

W pracy z 2004 r. określono prawidłowości dotyczące waloryzacji przestrzeni mieszkaniowej w zależności od zróżnicowanych cech demograficzno-społecznych respondentów. Stwierdzono wówczas, że stereotypy dobrych miejsc zamieszkania nie wynikają tylko z obecności na danym terenie pożądanych cech zagospodarowania przestrzeni, ale z wag, jakie mieszkańcy przywiązują do tych elementów.

Dlatego, mimo zbieżności tematyki obu badań, obecne opracowanie jest kontynuacją wówczas podjętego wątku badawczego, jednak jego cele naukowe, badawcze i praktyczne są kolejnym, nowym i ważnym krokiem w badaniu wartościowania miejskiej przestrzeni mieszkaniowej. Oprócz określenia typów miejskiej przestrzeni mieszkaniowej i ustalenia przemian w zakresie preferowanych elementów zagospodarowania miejskiej przestrzeni mieszkaniowej,

w niniejszej pracy określono nie tylko, co jest ważne w aktualnie zamieszkiwanej przestrzeni, ale również w zakresie, jakich cech publicznej przestrzeni mieszkaniowej występuje niedostosowanie do oczekiwań mieszkańców.

Szczególną uwagę poświęcono publicznej przestrzeni mieszkaniowej, która dla mieszkańców ma coraz większe znaczenie w miejscu zamieszkania i która jest również przedmiotem działań władz samorządowych na danym terenie. Jakość tej przestrzeni radykalnie wpływa na odczuwaną jakość życia.

Wartościowanie dotyczące preferowanych cech publicznej przestrzeni mieszkaniowej oraz ocen aktualnie zajmowanego miejsca zamieszkania zyskało na wyrazistości, po zmierzeniu stopnia niedostosowania cech aktualnie zajmowanej przestrzeni mieszkaniowej w stosunku do ważności cech tej przestrzeni pożądanych w miejscu zamieszkania. Zastosowana autorska metoda wartościowania i zaproponowany wskaźnik niedostosowania w jednoznaczny i mierzalny sposób pokazały stan przestrzeni mieszkaniowej w odbiorze mieszkańców w badanych miastach (rys. 24).

Największe niedostosowanie cech publicznej przestrzeni mieszkaniowej do oczekiwań mieszkańców dotyczyło obecności terenów rekreacyjnych i poczucia bezpieczeństwa w miejscu zamieszkania, a także dostępności do placówek służby zdrowia i estetycznego otoczenia. Były to cechy wysoko wartościowane w miejscu zamieszkania.

Ujawniła się również wyraźna prawidłowość w zakresie obecności kościołów w miejscu zamieszkania, stwierdzona w 6 badanych miastach. Wyniki badania były zaskakujące, ponieważ dostępność kościołów w przestrzeni mieszkaniowej była oceniana, jako dużo większa niż deklarowane potrzeby mieszkańców w tym zakresie. Wyniki te jednoznacznie wskazują, że nie ma uzasadnienia społecznego do lokalizacji nowych obiektów tego typu w przestrzeni mieszkaniowej. W zakresie pozostałych wartościowanych cech ujawnił się bardzo zróżnicowany stan niedostosowania aktualnie zajmowanej przestrzeni mieszkaniowej w poszczególnych miastach w stosunku do oczekiwań mieszkańców.

Najlepiej dostosowaną przestrzeń mieszkaniową do wartościowanych potrzeb mieszkańców ma Bełchatów i Łódź. Najwyżej swe aktualne miejsce zamieszkania oceniali mieszkańcy Bełchatowa i Rzgowa. Największe oczekiwania względem przestrzeni mieszkaniowej charakteryzowały respondentów ze Strykowa i Rzgowa, co uwidoczniło się w największym niedostosowaniu przestrzeni mieszkaniowej do oczekiwań mieszkańców.

Sytuacja w Łodzi, na tle pozostałych badanych miast, była nietypowa. Łodzianie najniżej wartościowali swe aktualne miejsca zamieszkania, ale także najniżej wartościowali pożądane cechy przestrzeni mieszkaniowej. Z jednej strony świadczy to o tym, że przestrzeń aktualnych miejsc zamieszkania

oceniają nisko, czyli nie spełnia ona ich oczekiwań. Najczęstszą przyczyną negatywnych ocen była mała dostępność placówek gastronomicznych, usługowych, bankowych i pocztowych oraz terenów rekreacyjnych. Z drugiej strony, oceny znaczenia tych cech dla jakości miejsca zamieszkania były jednymi z najniższych spośród badanych miast. Może to wskazywać, że mieszkańcy Łodzi mieszkają w przestrzeni, która ich nie zadowala, ale też i nie ma ona dla nich większego znaczenia. Być może inne funkcje miasta rekompensują mieszkańcom Łodzi ten stan lub realizują je niekoniecznie w miejscu zamieszkania. Problem ten wydaje się być ciekawym i może warto podjąć dalsze badania na ten temat w celu znalezienia odpowiedzi na nasuwające się pytanie: dlaczego łodzianie przywiązują mniejsze znaczenie do cech zagospodarowania publicznej przestrzeni mieszkaniowej niż mieszkańcy pozostałych badanych miast? Czy jest to kwestia zaakceptowania „bylejakości" przestrzeni, w której się mieszka, czy też może inne kwestie w hierarchii wartości mają większe znaczenie, takie jak np.: praca, zdrowie, może znajomi lub dostępność centrów handlowych, których odwiedziny zapełniają czas wolny, a miejsce zamieszkania jest tylko sypialnią? A może jest to sprawa stylu życia?

Analiza uciążliwości występujących w publicznej przestrzeni mieszkaniowej pokazała, że spośród badanych cech to ruch samochodowy oraz brak miejsc parkingowych są odbierane, jako najbardziej uciążliwe w miejscu zamieszkania wśród 1 500 badanych respondentów (rys. 25). Stan zagospodarowania przestrzeni mieszkaniowej w poszczególnych miastach znalazł odbicie w zróżnicowanych ocenach uciążliwości w miastach. Świadczy to o potrzebie badań dotyczących wartościowania przestrzeni wśród społeczności lokalnych, bo chociaż wszyscy respondenci wskazywali uciążliwości, to ich natężenie odbierane przez mieszkańców poszczególnych miast bywało bardzo zróżnicowane (rys. 26).

Badania prowadzone wśród mieszkańców mogą być formą podnoszenia świadomości własnych oczekiwań względem przestrzeni mieszkaniowej w społecznościach lokalnych, identyfikacją i wyrażeniem zbiorowych potrzeb i aspiracji mieszkańców miast wobec publicznej przestrzeni mieszkaniowej. Opracowania dotyczące społecznego wartościowania przestrzeni mieszkaniowej są pomocne w określaniu pożądanych kierunków rozwoju cech publicznej przestrzeni mieszkaniowej. Mogą one spełniać także funkcje dostarczania lokalnym władzom obiektywnej wiedzy w tym względzie oraz być narzędziem wykorzystywanym w zarządzaniu miejską przestrzenią mieszkaniową w celu zrównoważonego jej rozwoju z uwzględnieniem wartości społecznych, kulturowych, ekologicznych i ekonomicznych. Szczegółowe omówienie konkretnych kierunków działań dla władz samorządowych w zakresie poprawy jakości cech zagospodarowania publicznej przestrzeni mieszkaniowej w odbiorze społecz-

nym, dla każdego z badanych miast, zawiera podrozdział 8.1.3. *Wymiar niedostosowania między aktualnie zajmowanym i preferowanym miejscem zamieszkania*.

Planowanie zagospodarowania przestrzennego jest działalnością praktyczną, mającą służyć zrównoważonemu zagospodarowaniu przestrzeni, podnoszeniu jakości życia mieszkańców z poszanowaniem ekologicznych, ekonomicznych i społecznych wartości przestrzeni mieszkaniowej. Rzeczywistość gospodarcza, oparta na zasadach wolnego rynku, w ograniczonym stopniu uwzględnia preferencje ludności związane z miejscem zamieszkania. Dużo silniejszą pozycję mają oczekiwania deweloperów, przygotowanych pod względem prawnym do egzekwowania od władz samorządowych decyzji zgodnych ze swoimi priorytetami. Czynnik zysku i ekonomicznego wartościowania przestrzeni zaczyna przesłaniać wartości społeczne dostrzegane przez mieszkańców miast, jako ważne i podnoszące jakość życia na danym terenie. Zaproponowana forma wzmocnienia udziału społecznego w wyrażaniu opinii na temat pożądanych cech przestrzeni mieszkaniowej przez społeczności lokalne oraz analiza umożliwiająca konkretne określenie celów realizacyjnych dla władz miast mogą polepszyć sytuację w zakresie decyzji dotyczących przestrzeni mieszkaniowej tak, aby były one zgodne z oczekiwaniami mieszkańców. Uwarunkowane jest to jednak chęcią jej wykorzystania przez władze samorządowe.

Badania przeprowadzone wśród mieszkańców miast o różnych typach miejskiej przestrzeni mieszkaniowej pokazały zróżnicowane postrzeganie znaczenia cech zagospodarowania miejsca zamieszkania. Wskazywało to, że w wartościowaniu miejskiej przestrzeni mieszkaniowej, dokonywanej przez jej mieszkańców, istotne znaczenie ma charakter przestrzeni mieszkaniowej tych miast. Dlatego kolejnym zrealizowanym celem badawczym było określenie hierarchii i siły ważności determinant kształtujących społeczne wartościowanie przestrzeni mieszkaniowej. Uwzględnienie, jako jednej z 10 determinant – zróżnicowanej przestrzeni mieszkaniowej ma istotne znaczenie z punktu widzenia geografa, ponieważ jednoznacznie sytuuje na tle innych badanych determinant znaczenie czynnika zróżnicowanej przestrzeni mieszkaniowej w wyjaśnianiu społecznych jej wartościowań.

Zastosowanie zaawansowanych metod eksploracji danych (analiza głównych składowych, metoda hierarchicznego grupowania Warda oraz drzewa CART) umożliwiło stworzenie profilów cech mieszkańców miast decydujących o kształtowaniu ich różnych wartościowań wobec przestrzeni mieszkaniowej. Metoda drzew klasyfikacyjnych CART (rys. 38, 40, 43) umożliwiła określenie znormalizowanego poziomu ważności determinant wartościowania przestrzeni mieszkaniowej oraz przedstawienie skomplikowanych zależności występujących

w profilach osobowych respondentów za pomocą schematu kartograficznego. Celem pracy, co prawda nie było określenie przewidywanych preferencji grup osób o określonych stałych cechach, ale analiza drzew klasyfikacyjnych daje taką możliwość. Ze względu na powyższe zalety, metoda drzew klasyfikacyjnych CART powinna znaleźć powszechniejsze zastosowanie w badaniach geograficznych.

Użycie jej dało szansę na określenie znaczenia czynnika zróżnicowanej przestrzeni mieszkaniowej w wartościowaniach jej cech, dokonywanych przez mieszkańców miast (rys. 44).

Okazało się, że spośród 10 badanych determinant, największy wpływ na wartościowanie miejskiej przestrzeni mieszkaniowej ma subiektywna ocena aktualnie zajmowanego mieszkania. To, czy jesteśmy zadowoleni z naszego mieszkania, przekłada się w największym stopniu na wszystkie oceny dotyczące przestrzeni mieszkaniowej.

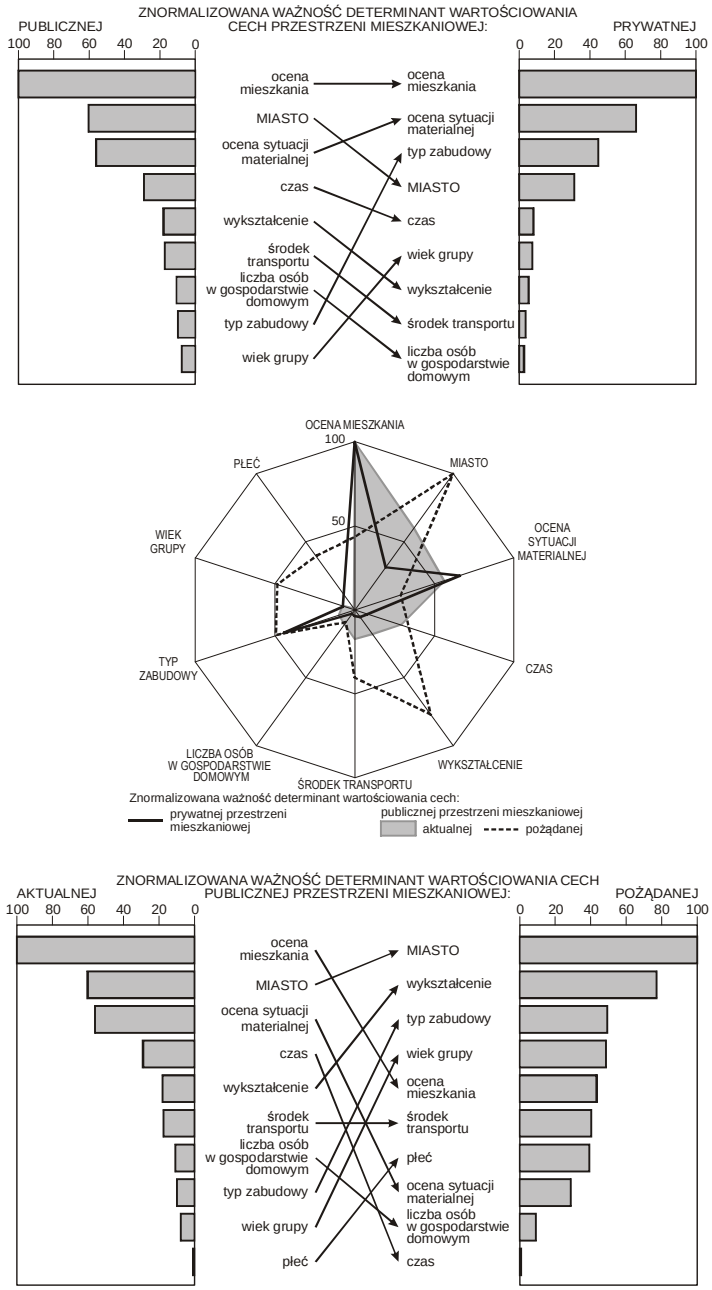
Na drugim miejscu znalazł się typ miejskiej przestrzeni mieszkaniowej (kodowany, jako miasto) pod względem wpływu na wartościowanie przestrzeni mieszkaniowej, dokonanego przez mieszkańców miast. Jednoznaczna weryfikacja statystyczna znaczenia tej zmiennej w wartościowaniu przestrzeni, wskazuje na bardzo wysoką, drugą po ocenie mieszkania, pozycję jej znaczenia dla społecznych ocen przestrzeni mieszkaniowej.

Trzecim czynnikiem różnicującym wartościowanie przestrzeni mieszkaniowej jest ocena własnej sytuacji materialnej.

Kolejnymi czynnikami, pod względem siły wpływu na wartościowanie przestrzeni mieszkaniowej, są: typ zamieszkiwanej zabudowy oraz wykształcenie. Dopiero na pozycji piątej, w ważności determinant, znalazła się pierwsza indywidualna cecha respondentów, jaką jest wykształcenie. Inne cechy osobnicze, tj. wiek i płeć, wykazują ograniczony wpływ na wartościowanie miejskiej przestrzeni mieszkaniowej, natomiast najmniejsze znaczenie ma wielkość gospodarstwa domowego.

Zmienne związane z pozyskiwaniem informacji o przestrzeni mieszkaniowej nie odgrywają większej roli. Największe znaczenie w tej grupie determinant miał czas spędzany poza miejscem zamieszkania. Środek transportu, którym poruszamy się najczęściej po mieście, okazał się tak samo słabo determinujący wartościowanie przestrzeni mieszkaniowej, jak wiek i płeć respondentów.

Określono hierarchię i siłę ważności 10 czynników wpływających na społeczne wartościowania, osobno dla cech publicznej i prywatnej przestrzeni mieszkaniowej (rys. 45). Okazało się, że w zakresie wartościowania cech



Rys. 45. Hierarchia i znormalizowany poziom ważności cech determinujących społeczne wartościowanie publicznej i prywatnej przestrzeni mieszkaniowej.

Źródło: oprac.własne na podstawie badań ankietowych przeprowadzonych z 1 500 mieszkańcami miast: Łodzi, Rzgowa, Strykowa, Głowna, Łasku i Bełchatowa w latach 2010–2012

publicznej przestrzeni mieszkaniowej, znaczenie stanu zagospodarowania miejskiej przestrzeni mieszkaniowej jest wysokie – druga pozycja po ocenie zajmowanego mieszkania. Natomiast wśród determinant wartościowania prywatnej przestrzeni mieszkaniowej jest to pozycja czwarta. Większe znaczenie w tym przypadku ma ocena mieszkania, sytuacji materialnej i typ zajmowanej zabudowy.

Bliższe przyjrzenie się hierarchii determinant wartościowania cech aktualnej i pożądanej publicznej przestrzeni mieszkaniowej pokazuje, że czynnik zróżnicowanej przestrzeni mieszkaniowej (kodowany, jako miasto) ma podstawowe znaczenie dla wartościowania cech publicznej przestrzeni mieszkaniowej pożądanej w miejscu zamieszkania.

Natomiast nie udało się ustalić hierarchii determinant wartościowania niepożądanych cech przestrzeni mieszkaniowej, ponieważ ich rozkład nie został pozytywnie zweryfikowany statystycznie.

Uchwycone zależności między hierarchią i znaczeniem determinant kształtujących społeczne wartościowanie przestrzeni mieszkaniowej jednoznacznie wskazuje, w jakim kierunku powinny zmierzać badania służące określeniu wartościowania przestrzeni przez mieszkańców miast. Jakie cechy należy badać? Wysoka pozycja zróżnicowanej przestrzeni mieszkaniowej (miasto), zweryfikowana statystycznie, potwierdza duże znaczenie tego czynnika w wartościowaniu przestrzeni. Natomiast niskie znaczenie płci i wieku, często analizowanych w badaniach, pokazuje, że może nadmiernie skupiamy się na czynnikach odgrywających drugorzędne znaczenie w wartościowaniu miejskiej przestrzeni mieszkaniowej.

Postępowanie badawcze zaprezentowane w niniejszej pracy umożliwiło realizację wszystkich postawionych celów. Autorka ma nadzieję, że uzyskane wyniki zostaną wykorzystane w praktyce przez władze samorządowe w zakresie kształtowania publicznej przestrzeni mieszkaniowej, będą inspiracją do prowadzenia badań nad potrzebami ludności, a ich powszechniejsze stosowanie przyczyni się do szerszego uwzględnienia, choć w takiej formie, udziału społecznego w nakreślaniu kierunków planowania zagospodarowania przestrzennego na poziomie lokalnym.

LITERATURA

Adamczewska-Wejchert H., 1977, *Zasady budowy miast*, Arkady, Warszawa.

Adamczewska-Wejchert H., 1985, *Kształtowanie zespołów mieszkaniowych*, Arkady, Warszawa.

Albińska E., 2005, *Człowiek w środowisku przyrodniczym i społecznym. Zarys problematyki ekologii społecznej*, Wydawnictwo KUL, Lublin.

Alexander C., 2008, *Język wzorców*, Gdańskie Wydawnictwo Psychologiczne, Kraków.

Andrycz J., 1996, *Metody badania poziomu życia ludności: materiały do studiowania*, „Polityka Społeczna", nr 10.

Arber, Günther, 2012, *Gesellschaftliche Trends als Herausforderung für den Wohnungsbau und Zürichs Stadtentwicklung*, ETH-Forum, Wohnungsbau, Mai 2012.

Arczyńska M., 2010, *Wartość użytkowa i rynkowa zasobów mieszkaniowych w kontekście potrzeb osób starszych* [w:] *Wartościowanie współczesnej przestrzeni miejskiej*, IGS-EiGP UW, Warszawa.

Aronson E., 1999, *Człowiek istota społeczna*, PWN, Warszawa.

Arvidson M., Lyon F., McKay S. & Moro D., 2010, *The ambitions and challenges of SROI*, Retrieved luty 18, 2012, from Third Sector: http://www.tsrc.ac.uk.

Awramiuk A., 2007, *Percepcja miejsca zamieszkania przez uczniów województwa podlaskiego* [w:] Madurowicz M. (red.), *Percepcja współczesnej przestrzeni miejskiej*, Wydawnictwo UW, Warszawa.

Babbie E., 2003, *Badania społeczne w praktyce*, PWN, Warszawa.

Bachtold R., 1964, *Der moderne Wohnungs und Siedlungsraum als Soziologisches Problem*, Druckerei AG Bard, Kirschgarten.

Bacon P., 1998, *An economic assessment of recent house prices devise*, http://www.environ.ie/en/Publications/DevelopmentandHousing.

Bać Z., 2004, *Psychologia organizacji przestrzeni środowiska mieszkaniowego*, Habitaty 2003, Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej, Wrocław.

Bać Z., 2006, *Habitaty bezpieczne*, Prace naukowe Politechniki Wrocławskiej, Wydział Architektury, Wrocław.

Bagiński E., 1972, *Preferencje mieszkaniowe ludności miasta górniczego*, Prace Naukowe IUiA Politechniki Wrocławskiej, no 4, Wrocław.

Bagiński E., 1992, *Preferencje mieszkaniowe ludności miasta średniej wielkości (na przykładzie Zielonej Góry)*, Politechnika Wrocławska, Wrocław.

Bagiński E., 1997, *Techniki i metody badawcze w planowaniu przestrzennym*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej, Wrocław.

Bahrdt H.P., 1974, *Umwelterfahrung. Soziologische Betrachtungen über den Beitrag des Subjekts zur Konstitution von Umwelt*, Nymphenburger Verlagshandlung, München.

Bajerowski T. (red.), 2003, *Podstawy teoretyczne gospodarki przestrzennej i zarządzania przestrzenią*, Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego, Warszawa.
Bajerowski T. (red.), Biłozor A., Cieślak I., Senetra A., Szczepańska A., 2007, *Ocena i wycena krajobrazu*, Educaterra, Olsztyn.
Banks N., 1999, *Rehabilitacja osiedli. Doświadczenia Wielkiej Brytanii*, IGPiK, Kraków.
Bańka A., 2002, *Społeczna psychologia środowiskowa*, Scholar, Warszawa.
Bańka A., Lewicka M., 2008, *Psychologia środowiskowa* [w:] Strelau J., Doliński D. (red.), *Psychologia. Podręcznik akademicki*, t. 2, Gdańskie Wydawnictwo Psychologiczne, Gdańsk.
Barski J., Brzuchowska J., Iwaszko-Nieziałkowska K., Maga-Jagielnicka R., Mironowicz I., Ossowicz T., 1997, *Metoda analizy kompozycji przestrzennej Wrocławia* [w:] Bagiński E. (red.), *Techniki i metody badawcze w planowaniu przestrzennym*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej, Wrocław.
Barszczewska Z., Guzek T., Pindor Z., 1971, *Zmiany w sytuacji mieszkaniowej młodych małżeństw w Warszawie i Wrocławiu*, Instytut Gospodarki Mieszkaniowej, Materiały i Studia, z. 5.
Bartkowski T., 1969, *Koncepcja środowiska geograficznego jako idea generalna geografii*, „Przegląd Geograficzny", 41 (3), s. 537–540.
Bartkowski T., 1986, *Zastosowania geografii fizycznej*, PWN, Warszawa.
Bartkowski T., 1991, *Kształtowanie i ochrona środowiska człowieka*, PWN, Warszawa.
Bartnicka M., 1986, *Percepcja przestrzeni miejskiej Warszawy na przykładzie dzielnicy Ochota*, „Przegląd Geograficzny", t. 58.
Bartnicka M., 1987, *Preferencje mieszkaniowe warszawskich studentów – studium z geografii percepcji*, „Przegląd Geograficzny", t. 58.
Bartnicka M., 1988, *Zróżnicowanie przestrzenne warunków życia w Polsce: zmiany w zaspokojeniu potrzeb w zakresie wybranych urządzeń infrastruktury społecznej w latach 1975–1985*, Instytut Pracy i Spraw Socjalnych, Warszawa.
Bartnicka M., 1989, *Wyobrażenia przestrzeni miejskiej Warszawy. Studium geografii percepcji*, „Dokumentacja Geograficzna", z. 2, IGiPZ PAN.
Bartnicka M., 1991, *Społeczna percepcja stanu zagospodarowania przestrzennego Warszawy* [w:] Rykiel Z. (red.), *Studia z geografii społecznej*, Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN, „Dokumentacja Geograficzna", z. 3–4.
Bartosiewicz B., 2010, *Zróżnicowanie i determinanty rozwoju infrastruktury komunalnej w regionie łódzkim – studium przypadków*, Wydawnictwo UŁ, Łódź.
Bartosiewicz B., Wiśniewski S., 2011, *Przemiany małego miasta i jego otoczenia a rozwój centrów logistycznych – przykład miasta i gminy Strykowa* [w:] Bartosiewicz B., Marszał T. (red.), *Przemiany przestrzeni i potencjału małych miast w wybranych regionach Polski z perspektywy 20 lat transformacji*, Łódź.
Bartoszek A., Gruszczyńska A.L., Szczepański M.S., 1997, *Miasto i mieszkanie w społecznej świadomości. Katowiczanie o Katowicach*, Katowice.
Bartuś K., Głuszczak M., Krochmal P., 2009, *Preferencje nabywców domów*, Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości (mrn.pl).
Basista A., 1999, *Dlaczego czeka nas odnowa osiedli mieszkaniowych zwanych blokowiskami*, referat na konferencji *„Współczesna architektura mieszkaniowa"*, Białystok.

Basista A., 2001, *Betonowe dziedzictwo. Architektura w Polsce czasów komunizmu*, PWN, Warszawa−Kraków.
Baścik K., Sagan A., 2003, *Postrzegana jakość życia w świetle badań empirycznych – analiza antropologiczna* [w:] Karwowski J. (red.), *Jakość życia w regionie*, US, Szczecin.
Bauer R.A., 1966, *Social indicators*, Massachusetts Institute of Technology, The MIT Press, Cambridge.
Baumann R., 1991, *Domy w zieleni*, Arkady, Warszawa.
Bearden W.O., Netemeyer R.G., 1999, *Handbook of marketing scales*, Sage, Thousand Oaks, London.
Benoist X., Skalski K., 1990, *Polityka modernizacji zasobów mieszkaniowych (uwagi na tle doświadczeń francuskich)*, „Sprawy Mieszkaniowe", nr 1–4, Warszawa.
Berger P.L., Luckman T., 1983, *Społeczne tworzenie rzeczywistości*, PWN, Warszawa.
Bero L., 1984, *Model lokalizacji obiektów usługowych w mieście*, Warszawa.
Biderman E., 1991, *Refleksja o tendencjach rozwojowych geografii społeczno-ekonomicznej w Polsce*, Poznań.
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.
Bielecki C., 1996, *Gra w miasto*, Fundacja Dom Dostępny, Warszawa.
Bierwiaczonek K., 2008, *Percepcja i waloryzacja przestrzeni miasta. Studium porównawcze z socjologii przestrzeni na przykładzie Będzina, Cieszyna, Mikołowa i Żywca*, Wydawnictwo Górnośląskiej Wyższej Szkoły Pedagogicznej, Mysłowice.
Billert A., 2006, *Planowanie przestrzenne a polityka. Trzecia droga do trzeciego świata* [w:] *Urbanistyka w działaniu. Teoria i praktyka*, Materiały II Kongresu Urbanistyki Polskiej, Biblioteka Urbanisty, nr 9, Urbanista, Warszawa.
Bocheński J.M., 1986, *Ku filozoficznemu myśleniu. Wprowadzenie do podstawowych pojęć filozoficznych*, Wydawnictwo PAX, Warszawa.
Bocheński J.M., 1988, *Sto zabobonów*, Wydawnictwo „Kurs".
Bodenschatz H., 1986, *Nachbesserung von Großsiedlungen*, Märkisches Viertel.
Bogdanowski J., 1994, *Problemy percepcji i kształtowania krajobrazu*, Oficyna Wydawnicza Instytutu Ekologii PAN, Dziekanów Leśny.
Bonenberg W., 2008, *Przestrzeń publiczna w osiedlach mieszkaniowych* [w:] „Urbanista", nr 12.
Borowik I., 2003, *Blokowiska – miejski habitat w oglądzie socjologicznym*, Oficyna Wydawnicza Arboretum, Wrocław.
Borowik I., Sztalta K. (red.), 2007, *Współczesna socjologia miasta. Wielość poglądów i kierunków badawczych*, Wydawnictwo Uniwersytetu Wrocławskiego, Wrocław.
Borowski H., 1992, *Wartość jako przeżycie. Wprowadzenie do aksjologii*, Wydawnictwo UMCS, Lublin.
Borsa M., 2004, *Gospodarka i polityka przestrzenna*, Część I. Gospodarka przestrzenna, Wyższa Szkoła Społeczno-Ekonomiczna, Warszawa.
Boryczko E., Sokołowicz M.E., 2011, *Tożsamość i wizerunek dużego miasta wobec międzynarodowej mobilności osób dobrze wykształconych. Przykład Łodzi w oczach studentów łódzkich uczelni publicznych*, „Architektura i Urbanistyka", Zeszyty Naukowe Politechniki Poznańskiej, nr 24, s. 45–56.

Borys T., 1980, *Elementy teorii jakości*, PWN, Warszawa.
Borys T., 2004, *Opracowanie mierników realizacji polityki ekologicznej państwa w oparciu o wskaźniki Unii Europejskiej*, Raport końcowy, Jelenia Góra–Warszawa.
Borys T. (red.), 2005, *Wskaźniki zrównoważonego rozwoju*, Wydawnictwo Ekonomia i Środowisko, Warszawa–Białystok.
Borys T., 2008, *Propozycja typologii jakości życia*, Prace Naukowe Akademii Ekonomicznej we Wrocławiu, Wrocław.
Borys T., Rogala P., 2008, *Jakość życia na poziomie lokalnym – ujęcie wskaźnikowe*, UNDP, Warszawa.
Braubach M., 2007, *Residential conditions and their impact on residential environment satisfaction and health: results of the WHO large analysis and review of European housing and health status (LARES) study*, "International Journal of Environment and Pollution", no 30 (3/4), s. 384–403.
Braubach M., 2009, *The health relevance of the immediate housing environment* [w:] Ormandy D. (ed.), *Housing and Health in Europe – The WHO LARES Project*, Abingdon–New York, Routledge, s. 247–275.
Breiman L., Friedman J., Stone Ch.J., Olsen R.A., 1993, *Classification and regression trees*, Chapman & Hall.
Broll R. (red.), 2004, *Ekonomika i zarządzanie miastem*, Wydawnictwo AE we Wrocławiu, Wrocław.
Brozi K.J., 1989, *Antropologia wartości. Ujęcie metodologiczne*, Wydawnictwo UMCS, Lublin.
Buczyńska-Garewicz H., 1977, *Scheler a filozofia wartości* [w:] Scheler M., *Resentyment a moralność*, tłum. J. Garewicz, Warszawa.
Bunting T.E., Guelke L, 1979, *Behavioural and perception geography: a critical appraisal*, "Annals of the Association of American Geographers, 69, s. 448–462.
Burger T., 1975, *Społeczne i demograficzne problemy osiedla wysokich domów (osiedle Za Żelazną Bramą w Warszawie)*, Instytut Kształtowania Środowiska, Warszawa.
Buttimer A., 1972, *Social space and the planning of residential areas*, "Environment and Behavior", no 4 (3).
Buttimer A., 1974, *Values in geography*, Association of American Geographers Commission on College Geography, Resource Paper, 24, Washington, D.C.
Buttimer A., 1993, *Geography and the human spirit*, The Johns Hopkins University Press, Baltimore and London.
Bywalec C., Rudnicki L., 1999, *Podstawy ekonomiki konsumpcji*, Wydawnictwo AE w Krakowie, Kraków.
Campbell A., 1979, *The Quality of American life: perceptions, evaluations and satisfaction*, Russel Sage Foundation, New York.
Canter D.V., 1977, *The Psychology of Place*, Architectural Press, London.
Carbonne G., 2004, *Comment l'esthetique rencontre la geographie*, Aix-en-Provence, http://www.cafe-geo.net/article.
Castels M., 1982, *Kwestia miejska*, PWN, Warszawa.
CBOS, 2008, *Opinie o mieszkaniach i rozwiązywaniu problemów mieszkaniowych*.
Cesarski M., 2005, *Polityka i sytuacja mieszkaniowa w Polsce oraz Europie Zachodniej – kierunki, uwarunkowania*.

Chądzyńska E., 2000, *Model empirycznych badań mieszkańców – wybrane metody matematyczne*, Wrocław.
Chądzyńska E., 2004, *Czynniki wpływające na percepcję i waloryzację przestrzeni miejskiej przez mieszkańców* [w:] Słodczyk J. (red.), *Przemiany struktury przestrzennej miast w sferze funkcjonalnej i społecznej*, Wydawnictwo UO, Opole.
Chermayeffe S., Alexander Ch., 1965, *Community and privacy*, New York.
Chmielewski J.M., 1990, *Kryteria Projektowania Urbanistycznego*, COB-PBO, Warszawa.
Chmielewski J.M., 2001, *Teoria urbanistyki w projektowaniu i planowaniu miast*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa.
Chmielewski J.M., Mirecka M., 2001, *Modernizacja osiedli mieszkaniowych*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa.
Chojnicki Z., 1999, *Podstawy metodologiczne i teoretyczne geografii*, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań.
Chojnicki Z., Czyż T. (red.), 1991, *Struktura poziomu życia w systemie regionalnym Polski* [w:] *Zróżnicowanie przestrzenne poziomu i warunków życia ludności*, „Biuletyn KPZK PAN", z. 153.
Chojnicki Z., Czyż T. (red.), 1991, *Zróżnicowanie przestrzenne poziomu i warunków życia ludności*, „Biuletyn KPZK PAN", z. 153.
Chombart de Lauwe P.-H., 1952, *Paris et l'agglomération parisienne*, Presses Universitaires de France, Paris.
Chown I., 2000, *Houses and flats* [w:] Adler D. (red.), *Metric handbook design data*, Architectural Press, Oxford.
Cichy-Pazder E., 1998, *Humanistyczne podstawy kompozycji miast. Wybrane aspekty percepcyjne i behawioralne*, Wydawnictwo Ośrodka Kształcenia Urbanistów Politechniki Krakowskiej, Kraków.
Ciechocińska M., 1978, *Problematyka warunków życia w ujęciu socjologii regionalnej*, „Studia Socjologiczne", z. 4.
Ciechocińska M., 1979, *Infrastruktura społeczna w badaniach geograficznych*, „Dokumentacja Geograficzna", z. 4.
Ciechocińska M., 1981, *Syntetyczna metoda analizy przestrzennej warunków życia*, Biuletyn Informacyjny IGiPZ PAN, Warszawa.
Cieślak Z., Fogel A. (red.), 2010, *Wartości w planowaniu przestrzennym*, Wydawnictwo Instytutu Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa.
Clark W.A.V., 1986, *Ruchliwość mieszkaniowa a geografia behawioralna: równoległość czy współzależność* [w:] *Geografia behawioralna*, PZLG, z. 3/4, IGiPZ PAN, Warszawa.
Co jest w życiu najważniejsze?, 2006, CBOS, Warszawa.
Commission for Architecture and built Environment, 2008, *Building for the great places to live: 20 questions you need to answer*.
Crompton J.L., 2005, *The impact of parks on property values: empirical evidence from the United States*, Managing Leisure, 10 (4).
Cullignarth J.B., 1962, *Housing in transition* [w:] *Case study in the city of Lancaster*, Lancaster
Cutter S.L., 1985, *Rating places: a geographer's view on quality of life*, Association of American Geographers, Washington.

Cyret R.M., Marsh J.M., 1963, *A behavioral theory of the firm*, Englewood Cliffs N.J., Prentice-Hall.

Czaja J., 1999, *Metody i systemy określania wartości nieruchomości*, Wydawnictwo AGH, Kraków.

Czapiński J., 1985, *Wartościowanie – zjawisko inklinacji pozytywnej (o naturze optymizmu)*, Wrocław.

Czapiński J., 1998, *Jakość życia Polaków w czasie zmiany społecznej*, Międzywydziałowy Instytut Studiów Społecznych, UW, Warszawa.

Czapiński J., 2002, *Quo vadis homo? Zrównoważony rozwój, jakość życia i złudzenie postępu* [w:] Marody M. (red.), *Wymiary życia społecznego*, Wydawnictwo Naukowe Scholar, Warszawa.

Czapiński J., Panek T. (red.), 2006, *Diagnoza społeczna. Warunki i jakość życia Polaków*, Wyższa Szkoła Finansów i Zarządzania w Warszawie, Warszawa.

Czeczerda W., 1964, *Warunki i życzenia mieszkaniowe różnych grup ludności*, Arkady, Warszawa.

Czeczerda W., 1967, *Życzenia i preferencje w zakresie zabudowy i jakości mieszkań* [w:] *Węzłowe zagadnienia poprawy i jakości mieszkań spółdzielczych*, Materiały i studia CZSBM, z. 4, Warszawa.

Czeczerda W., 1978, *Potrzeby i preferencje mieszkaniowe gospodarstw domowych*, IKŚ, Warszawa.

Czeczerda W., 1983, *Preferencje indywidualne i społeczne a projektowanie mieszkań w wielorodzinnej i jednorodzinnej zabudowie mieszkaniowej*, Warszawa.

Czepczyński M., 1999, *Rozwój i upadek koncepcji osiedli blokowych* [w:] Marszał T. (red.), *Budownictwo mieszkaniowe w latach 90. – zróżnicowanie przestrzenne i kierunki rozwoju*, „Biuletyn KPZK PAN", z. 190, Warszawa.

Dangel J., 1970, *Próba określenia zróżnicowania jakości zasobów mieszkaniowych i warunków mieszkaniowych ludności w miastach polskich*, „Sprawy Mieszkaniowe", no 1.

Dąbrowska-Budziłło K., 1997, *Krajobraz a świat znaczeń. Część I. Znaczenie – Sens emocjonalny – Sens użytkowy – Wartość niematerialna*, „Teka Komisji Urbanistyki i Architektury", t. XXVII.

Dąbrowska-Milewska G., 2010, *Standardy urbanistyczne dla terenów mieszkaniowych – wybrane zagadnienia*, „Architekturae et Artious", nr 1, s. 15–31.

Degórska B. 2004, *Planowanie terenów otwartych w nowej przestrzeni miejskiej (na przykładzie strefy podmiejskiej Warszawy)* [w:] Kistowski M. (red.), *Studia ekologiczno-krajobrazowe w programowaniu rozwoju zrównoważonego. Przegląd polskich doświadczeń u progu integracji z Unią Europejską*, Gdańsk.

Degórski M., 2004, *Geografia fizyczna a społeczno-ekonomiczna w badaniach środowiska geograficznego* [w:] Chojnicki Z. (red.), *Geografia wobec problemów teraźniejszości i przyszłości*, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań.

Degórski M., 2005, *Środowisko przyrodnicze a środowisko geograficzne* [w:] Maik W., Rembowska K., Suliborski A. (red.), *Geografia jako nauka o przestrzeni, środowisku i krajobrazie. Podstawowe idee i koncepcje w geografii*, ŁTN, Łódź.

Degórski M., 2009, *Ponadczasowe wartości geografii jako dyscypliny naukowej* [w:] Janicki G., Łańczot M. (red.), *Geografia i wartości*, Wydawnictwo UMCS, Lublin.

Department of Environment, Heritage and Local Government, 2009, *Residential development in urban areas*, Stationery Office, Dublin.

Dmoch T., Rutkowski J., 1985, *Badania poziomu i jakości życia*, „Wiadomości Statystyczne", z. 10.

Dmochowska-Dudek K., 2011, *Obiekty NIMBY jako przykład konfliktowych inwestycji na terenach mieszkaniowych – teoretyczny zarys problemu* [w:] Dzieciuchowicz J. (red.), *Współczesne przemiany środowiska mieszkaniowego – wybrane problemy*, „Space–Society–Economy", nr 10, Department of Spatial Economy and Spatial Planning, Wydawnictwo UŁ, Łódź.

Dmochowska-Dudek K., 2012, *Syndrom NIMBY w przestrzeni wielkomiejskiej. Przykład Łodzi*, Rozprawa doktorska obroniona na Wydziale Nauk Geograficznych UŁ.

Dobrowolska S., 1982, *Pożądane mieszkanie – analiza wyobrażeń* [w:] Kaltenberg-Kwiatkowska E. (red.), *Mieszkanie – analiza socjologiczna*, Warszawa.

Domański B., 1987, *Niektóre problemy użyteczności badań postaw i preferencji społecznych dla planowania przestrzennego*, „Zeszyty Naukowe UJ", nr 70, Kraków.

Domański B., 1989, *Przestrzeń a postawy społeczne – wybrane zagadnienia*, „Przegląd Geograficzny", t. LXI, z. 4, PWN, Warszawa.

Domański B., Libura H., 1986, *Geograficzne badania wyobrażeń, postaw i preferencji*, „Przegląd Geograficzny", t. 58.

Domański R., 1982, *Teoretyczne podstawy geografii ekonomicznej*, PWE, Warszawa.

Domański R., 2006, *Gospodarka przestrzenna. Podstawy teoretyczne*, PWN, Warszawa.

Douglas I., Huggett R.J., Robinson M., 2003, *Companion Encyclopedia of Geography.*

Downs R.M., 1981, *Cognitive mapping: a thematic analysis* [w:] Cox K.R., Golledge R.G., *Behavioural Problems in Geography Revisited*, Methuen, London.

Dramowicz K., 1981, *Czy geografia jest nauką chorologiczną?*, „Przegląd Geograficzny", 53 (2), s. 215–225.

Drewnowski J., Scott W., 1966, *The level of living index*, United Nations Research for Social Development, Report no 4, Geneva.

Drilling M., 2009, *Die soziale Dimension nachhaltigen Wohnens. Überlegungen zu Bewertungssystemen für die Siedlungs-planung. Mit einem Fallbeispiel Freiburg-Rieselfeld*, Abschlussarbeit MAS Raumplanung, Zürich: ETH.

Drozdowski A., Ginsbert A., Lisowski A., 1980, *Program usług socjalno-kulturalnych jako zmienna przemian demograficznych na przykładzie warszawskich osiedli mieszkaniowych* SGPiS, „Monografie i Opracowania", nr 74, Warszawa.

Drzewiecki P., Mularska-Kucharek M., 2011, *Struktura przestrzenno-funkcjonalna i powiązania małego miasta na przykładzie Rzgowa* [w:] Bartosiewicz B., Marszał T. (red.), *Kierunki i uwarunkowania rozwoju małych miast z perspektywy 20 lat transformacji. Studium przypadków*, Łódź.

Dudek-Mańkowska S., 2007, *Wizerunek Warszawy w świadomości mieszkańców* [w:] Madurowicz M. (red.), *Percepcja współczesnej przestrzeni miejskiej*, Wydawnictwo UW, Warszawa.

Dzieciuchowicz J., 1976, *Szczegółowa rejonizacja warunków mieszkaniowych ludności Łodzi w roku 1970*, „Acta Universitatis Lodziensis", Zeszyty Naukowe UŁ, Nauki Matematyczno-Przyrodnicze, seria II, z. 7, Łódź.

Dzieciuchowicz J., 1979, *Kształtowanie warunków mieszkaniowych wielkiego miasta na przykładzie Łodzi*, „Acta Universitatis Lodziensis", seria II, z. 21, Wydawnictwo UŁ, Łódź.

Dzieciuchowicz J., 1980, *Kompleksowa rejonizacja warunków mieszkaniowych ludności wielkiego miasta (Przykład Łodzi)*, „Acta Universitatis Lodziensis", Zeszyty Naukowe UŁ, Nauki Matematyczno-Przyrodnicze, Seria II, z. 22, Wydawnictwo UŁ, Łódź.

Dzieciuchowicz J., 1989, *Proces redystrybucji przestrzennej ludności aglomeracji wielkomiejskiej (przykład aglomeracji łódzkiej)*, „Przegląd Geograficzny", no 61, z. 4.

Dzieciuchowicz J., 1991, *Pionowa zmienność cech demograficznych i społecznych ludności w świetle badań Śródmiejskiej Dzielnicy Mieszkaniowej w Łodzi*, „Przegląd Ekonomiczno-Społeczny m. Łodzi (1985–1987)", no 10.

Dzieciuchowicz J., 1995, *Determinanty demograficzne i społeczno-ekonomiczne redystrybucji ludności aglomeracji miejskich*, Wydawnictwo UŁ, Łódź.

Dzieciuchowicz J., 1995, *Koncepcja poznawcza zachowań migracyjnych człowieka*, „Acta Universitatis Lodziensis, Folia Geographica", z. 20.

Dzieciuchowicz J., 1999, *Ewolucja i typologia przestrzenna budownictwa mieszkaniowego w Łodzi* [w:] *Nauki geograficzne a edukacja społeczeństwa*, Region Łódzki, t. 2, Wydawnictwo Grotesk, Łódź.

Dzieciuchowicz J., 2002, *Zasoby mieszkaniowe Łodzi: rozwój, struktura przedmiotowa i przestrzenna*, „Acta Universitatis Lodziensis", Folia Geographica Socio-Oeconomica, 4, Wydawnictwo UŁ, Łódź.

Dzieciuchowicz J., 2009, *Przemiany ludnościowe Łodzi na przełomie XX i XXI wieku* [w:] Liszewski S. (red.), *Łódź. Monografia miasta*, ŁTN, Łódź.

Dzieciuchowicz J., 2011a, *Społeczne budownictwo mieszkaniowe w Łodzi – rozwój, zasoby mieszkaniowe i ich użytkownicy* [w:] Dzieciuchowicz J. (red.), *Współczesne przemiany środowiska mieszkaniowego – wybrane problemy*, "Space–Society–Economy", no 10, Department of Spatial Economy and Spatial Planning, Wydawnictwo UŁ, Łódź.

Dzieciuchowicz J., 2011b, *Środowisko mieszkaniowe wielkiego miasta. Przykład Łodzi*, Wydawnictwo UŁ, Łódź.

Dzieciuchowicz J., Groeger L., 2012, *Kształtowanie przestrzeni mieszkaniowej miast*, "Space–Society–Economy", no 11, Department of Spatial Economy and Spatial Planning, Wydawnictwo UŁ, Łódź.

Dzieciuchowicz J., 2012, *Valorization and spatial typology of Łódź's residential resources during the transformation period* [w:] Dzieciuchowicz J., Groeger L., (red.), *Kształtowanie przestrzeni mieszkaniowej miast*, "Space–Society–Economy", no 11, Department of Spatial Economy and Spatial Planning, Wydawnictwo UŁ, Łódź.

Dzieciuchowicz J., Suliborski A., Stolarczyk B., 1972, *Warunki mieszkaniowe centrum Kielc w ujęciu przestrzennym*, Zeszyty Naukowe UŁ, seria II, Nauki Matematyczno-Przyrodnicze, z. 49, Łódź.

Dziewoński K., 1967, *Teoria regionu ekonomicznego*, „Przegląd Geograficzny", 39, s. 33–50.

Dziewoński K., 1988, *Teoretyczne problemy gospodarki przestrzennej*, Biuletyn Komitetu Przestrzennego Zagospodarowania Kraju PAN, nr 138, Warszawa.

Dziurowicz-Kozłowska A., 2002, *Wokół pojęcia jakości życia* [w:] *Psychologia jakości życia*, SWPS Academica, t. 1, nr 2, Warszawa.

Entrikin J.N., Brum S.D., 1989, *Reflections on Richard Hartshorne's. The nature geography*, Occasional Publication of AAG, Washington.

Epstein S., 1990, *Wartości z perspektywy poznawczo-przeżyciowej teorii „ja"* [w:] Reykowski J., Eisenberg N., Staub E. (red.), *Indywidualne i społeczne wyznaczniki wartościowania*, Ossolineum, Wrocław–Warszawa–Kraków–Gdańsk–Łódź.

Expres Wieczorny, 1960, *„Gdzie i jak chciałbyś mieszkać"*, opracowanie wyników w informacjach techniczno-ekonomicznych Instytutu Budownictwa Mieszkaniowego, nr 13.

Eyles J., 1985, *Współczesny rozwój geografii społecznej*, „Przegląd Geograficzny", no 57, z. 1–2.

Firey W., 2005, *Sentiment and symbolism as ecological variables* [w:] Lin J., Mele Ch. (red.), *The urban sociology*, Reader, Routledge, Milton Park–New York.

First European Quality of Life Survey: Key findings from a policy perspective, 2007, European Foundation for the Improvement of Living and Working Conditions, Dublin.

Flis J., 1985, *Szkolny słownik geograficzny*, WSiP, Warszawa.

Flood J., 1997, *Urban and housing indication*, "Urban Studies", vol. 34.

Florida R., 2002, *The Rise of the Creative Class: And How Its Transforming Work, Leisure Community and Everyday Life*, New York: Basic Books.

Folmer H., Gabel L., Opschoor H., 1998, *Ekonomia środowiska i zasobów naturalnych*, Wyd. Krupski i S-ka, Warszawa.

Folkierska A.F., 1979, *Typy wartości, ich miejsce i funkcjonowanie w kulturze* [w:] Świda H. (red.), *Młodzież a wartości*, Warszawa.

Franta A., 2004, *Reżyseria przestrzeni. O doskonaleniu przestrzeni publicznej miasta*, Politechnika Krakowska, Kraków.

Franz G., 2005, *An empirical approach to the experience of architectural space*, Max Planck Institute for Biological Cybernetics, Tübingen and the Bauhaus University, Weimar (praca doktorska).

Gaczek W.M., 1979, *Struktura przestrzeni rezydencjalnej Poznania. Studium analizy czynnikowej*, PWN, Poznań.

Gadacz T., 2010, *Wartości w czasach zamętu* [w:] *Wartościowanie współczesnej przestrzeni miejskiej*, IGS-EiGP UW, Warszawa.

Gale N., Golledge R.G., 1989, *O subiektywnym dzieleniu przestrzeni* [w:] Bartnicka M. (red.), *Geografia percepcji*, „Przegląd Zagranicznej Literatury Geograficznej", 2, s. 29–50.

Galon R., 1986, *O przedmiocie i zakresie geografii fizycznej*, „Czasopismo Geograficzne", nr 57 (1), s. 4–19.

Gałązka A., 1998, *Sytuacja mieszkaniowa ludności w aglomeracji warszawskiej w latach 1970−1988; zróżnicowanie przestrzenne i tendencje zmian*, „Prace Geograficzne", nr 169, IGiPZ PAN, Warszawa.

Gans H.J., 1962, *People and plans. Essays on urban problems and salutions*, Basic Books INC, Publishers, New York–London.

Gawlikowska-Hueckel K., Hildebrandt A., Umiński S., 2000, *Jakość życia w miastach – powiatach grodzkich*, Polska Regionów, nr 14, Instytut Badań nad Gospodarką Rynkową, Gdańsk.

Gehl J., 1996, *Life between buildings: using public space*, Arkitektens Fotlag, Kopenhaga.

Gehl J., 2009, *Życie między budynkami. Użytkowanie przestrzeni publicznych*, Wydawnictwo RAM.

Georgantis N., Barreda-Tarrazona I., 2000, *Spatial economics and ecosystems. The interaction between economics and the natural environment*, Wit Press, Southampton, Boston.

Gibbins O., 1986, *Großsiedlungen – Bestandspflege und Weiterentwicklung.*

Gibbs D., 2002, *The changing environmental policy context for local action* [w:] *Local economic development and the environment*, Routledge, London–New York, s. 51–84.

Giddens A., 2004, *Socjologia*, tłum. A. Szulżycka, PWN, Warszawa.

Ginsbert-Gebert A., 1979, *Warunki życia w osiedlach warszawskich w świetle opinii ich mieszkańców*, Kronika Warszawy, 1/37.

Giordano K., 2005, *Planowanie zrównoważonego rozwoju gminy w praktyce*, Wydawnictwo KUL, Lublin.

Giordano K., 2009, *Preferencje konsumentów a wartość środowiska naturalnego – wybrane metody wyceny ekonomicznej* [w:] Kostecka J. (red.), *Zrównoważony rozwój w ujęciu interdyscyplinarnym*, Rzeszów.

Giordano K., 2010, *Wartościowanie przestrzeni jako instrument ekonomiczny monitorowania zrównoważonego rozwoju i retardacji zmian środowiska*, „Biuletyn KPZK PAN", nr 242, Warszawa.

Gold J.R., 1980, *An introduction to behavioral geography*, Oxford University Press.

Gold J.R., 1982, *Territoriality and human spatial behavior*, "Progress in Human Geography", no 6.

Golinowska S., 1991, *Zmiany w ruchu wskaźników społecznych* [w:] *Wskaźniki społeczne*, Biblioteka Wiadomości Statystycznych, t. 41.

Golka M., 1992, *Egalitarne i elitarne postawy wobec przestrzeni mieszkalnej* [w:] Jałowiecki B., Libura H. (red.), *Percepcja i waloryzacja środowiska naturalnego i antropogenicznego*, Warszawa.

Golledge R.G., 1976, *Reality, process, and the dialectical relation between man and environment* [w:] Gale S., Olsson G. (red.), *Philosophy in geography*, Reidel, Dordecht.

Golledge R.G., 1981, *Misconception, misinterpretations, and misrepresentations of behavioural approaches in human geography*, "Environment and Planning", A 13, s. 1325–1344.

Golledge R.G., Brown L.A., Williamson F., 1972, *Behavioural approaches in geography: an overview*, "Australian Geographer", 12.

Gołaszewska M., 1990, *Istota i istnienie wartości*, PWN, Warszawa.

Gołąb-Korzeniowska M., 2003, *Budownictwo punktowe a ład przestrzeni miejskiej* [w:] Zioło Z., Ślęzak T. (red.), *Społeczno-gospodarcze i przyrodnicze aspekty ładu przestrzennego*, „Biuletyn KPZK PAN", z. 205, Warszawa.

Gorczyca M., 1980, *Zasoby i warunki mieszkaniowe w miastach wojewódzkich*, „Miasto”, no 12.
Gorczyca M., 1983, *Mieszkania w miastach wojewódzkich*, „Wiadomości Statystyczne”, no 11.
Gorczyca M., 1992, *Regionalne zróżnicowanie warunków mieszkaniowych w Polsce do 2010 r.*, ZBSE GUS i PAN, Warszawa.
Gorczyca M., 1993, *Przewidywane zmiany sytuacji mieszkaniowej w Polsce do 2010 r.*, ZBSE GUS i PAN, Warszawa.
Gorczyca M., 1996, *Zasoby i warunki mieszkaniowe w Polsce w latach 1950–1995*, „Wiadomości Statystyczne”, no 1.
Goryński J., 1972, *Środowisko mieszkalne i układ osiedleńczy (ewolucja i kształtowanie)*, Materiały na konferencję naukową „Miasto przyszłości”, Warszawa–Miedzeszyn.
Goryński J., 1973, *Mieszkanie wczoraj, dziś i jutro*, Wiedza Powszechna, Warszawa.
Gottdiener M., 1994, *The social production of urban space*, wyd. 2, University of Texas Press, Austin.
Gottdiener M., Hutchinson R., 2000, *The New Urban Sociology*, wyd. 2, McGraw-Hill, Boston.
Gould P., 1966, *On mental maps*, Discussion Paper, 9, Michigan Inter-University Community of Mathematical Geographes, Avbor.
Gould P., 1975, *Acquiring spatial information*, “Economic Geography”, 51, s. 87–89.
Gould P., White R., 1974, *Mental maps*, Penguin Books, Harmondsworth.
Górczyńska M., 2008, *Percepcja i waloryzacja osiedla mieszkaniowego (na podstawie badań prowadzonych w Warszawie w ramach projektu RESTATE).*
Górczyńska M., 2012, *Wskaźniki zagospodarowania i ładu przestrzennego w miastach i na obszarach silnie zurbanizowanych* [w:] *Propozycje wskaźników do oceny i monitorowania zagospodarowania przestrzennego w gminach ze szczególnym uwzględnieniem zagadnienia ładu przestrzennego*, opracowanie IGiPZ PAN dla Departamentu Gospodarki Przestrzennej Ministerstwa Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej, Warszawa.
Grabiński T., 1992, *Metody taksonometrii*, Akademia Ekonomiczna w Krakowie, Kraków.
Grabiński T., Wydymus S., Zeliaś A., 1989, *Metody taksonomii numerycznej w modelowaniu zjawisk społeczno-gospodarczych*, PWN, Warszawa.
Grabowiecka-Łaszek A., 1991, *Zmiany w przestrzennym zróżnicowaniu sytuacji mieszkaniowej w latach 1978–1988*, Sprawy Mieszkaniowe.
Grabowska A., Budohoska W., 1995, *Procesy percepcji* [w:] Tomaszewski T. (red.), PWN, Warszawa.
Gregory K., 2000, *The changing nature of physical geography*, Arnold, London.
Gregory K., Johnston D., Pratt R.J., Watts G., Whatmore M., 2009, *The dictionary of human geography*, Blackuel, Oxford–Malden.
Grochowski M., 1992, *Gra o miasto – gra przegrana?*, „Biuletyn KPZK PAN”, z. 157.
Groeger L., 2002, *Zagospodarowanie przestrzenne a wartość nieruchomości mieszkaniowych (na przykładzie Łodzi)*, Badania Naukowe, z. 4, Wyższa Szkoła Umiejętności w Kielcach, Kielce.

Groeger L., 2004a, *Standard otoczenia miejsca zamieszkania a zróżnicowanie preferencji mieszkańców Łodzi* [w:] Jażdżewska I. (red.), *Zróżnicowanie warunków życia ludności w mieście*, „XVII Konwersatorium Wiedzy o Mieście", Wydawnictwo UŁ, ŁTN, Łódź.

Groeger L., 2004b, *Waloryzacja przestrzeni mieszkaniowej (w opiniach klientów łódzkich biur obrotu nieruchomościami)*, Wydawnictwo UŁ, Łódź.

Groeger L., 2008, *Podstawy wyceny nieruchomości miejskich* [w:] Liszewski S. (red.), *Geografia urbanistyczna*, Wydawnictwo UŁ, Łódź.

Groeger L., 2009a, *Aspekt społeczny w kształtowaniu przestrzeni mieszkaniowej* [w:] Klima E. (red.), *Czynniki społeczne i gospodarcze w planowaniu przestrzennym*, Łódź.

Groeger L., 2009b, *Rzgów – zagospodarowanie przestrzenne nowego miasta w województwie łódzkim*, „Acta Universitatis Lodziensis. Folia Geographica Socio-Oeconomica", nr 10, Wydawnictwo UŁ, Łódź.

Groeger L., 2010, *Specyfika kształtowania przestrzeni mieszkaniowej w aspekcie potrzeb społecznych* [w:] Ratajczyk W., Stachowiak K. (red.), *Gospodarka przestrzenna społeczeństwu*, t. 1, Poznań.

Groeger L., 2011a, *Przestrzeń mieszkaniowa małych miast województwa łódzkiego* [w:] Marszał T., Heffner K. (red.), *Rewitalizacja, gentryfikacja i problemy rozwoju małych miast*, „Studia KPZK PAN", t. CXXXVI, Warszawa.

Groeger L., 2011b, *Przestrzeń publiczna generatorem atrakcyjności przestrzeni mieszkaniowej osiedli mieszkaniowych*, „XXIV Konwersatorium Wiedzy o Mieście", Wydawnictwo UŁ, Łódź.

Groeger L., 2011c, *Specyfika i nowe możliwości funkcjonowania dużych osiedli mieszkaniowych w Polsce* [w:] Kowalczyk M.K., Cudak S. (red.), *Innowacyjność. Studia–Badania–Egzemplifikacje*, Łódź.

Groeger L., 2011d, *Współczesna zabudowa rezydencjonalna. Przykład Łodzi* [w:] Dzieciuchowicz J. (red.), *Współczesne przemiany środowiska mieszkaniowego – wybrane problemy*, "Space–Society–Economy", no 10, Department of Spatial Economy and Spatial Planning, Wydawnictwo UŁ, Łódź.

Groeger L., 2012a, *Próba typologii przestrzeni mieszkaniowej miast województwa łódzkiego* [w:] Dzieciuchowicz J., Groeger L., (red.), *Kształtowanie przestrzeni mieszkaniowej miast*, "Space–Society–Economy", no 11, Department of Spatial Economy and Spatial Planning, Wydawnictwo UŁ, Łódź.

Groeger L., 2012b, *Udział społeczny a zrównoważony rozwój przestrzeni mieszkaniowej*, „Studia Miejskie", no 5, Opole.

Gronemeyer M., 1977, *Nachbarschaft im Neubaublock*, Beltz Verlag, Weinheim und Basel.

Großsiedlungen, Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen, 1992, Berlin.

Grunfeld F., 1970, *Habitat and habitation*, A Pilot Study, Sijthoff.

Grzybowski A., 1984, *Współczesne zespoły mieszkaniowe, ich krytyka i propozycje przeobrażeń*, „Architektura", nr 5 (421).

Gucwa-Leśny E., 2002, *Zmiany poziomu życia i ich społeczne uwarunkowania* [w:] Marody M. (red.), *Wymiary życia społecznego. Polska na przełomie XX i XXI wieku*, Wydawnictwo Naukowe Scholar, Warszawa.

Guilford J.P., 1960, *Podstawowe metody statystyczne w psychologii i pedagogice*, PWN, Warszawa.
Guzicka J., 1970, *Problemy wpływu wysokości zabudowy na wykorzystanie terenu i strukturę przestrzenną zespołów mieszkaniowych*, „Miasto", no 6–7.
Gzell S., 2002, *Nowe planowanie – integracja kwestii projektowych, ekonomicznych, środowiskowych i społecznych w nowej filozofii planowania rozwoju miast* [w:] Lorens P. (red.), *System zarządzania przestrzenią miasta*, Wydawnictwo Politechniki Gdańskiej, Gdańsk.
Gzell S., 2007, *Praktyka planistyczna a naukowe metody badania miasta* [w:] Madurowicz M. (red.), *Percepcja współczesnej przestrzeni miejskiej*, Wydawnictwo UW, Warszawa.
Gzell S., 2008, *Miasto jako przedmiot badań urbanistyki* [w:] Jałowiecki B., *Miasto jako przedmiot badań w początkach XXI wieku*, Wydawnictwo Naukowe Scholar, Warszawa.
Haggett P., 1983, *Geography: a modern synthesis*, Harper Int. Edition, New York.
Hall M.R., Hall E.T., 2001, *Czwarty wymiar w architekturze*, MUZA SA, Warszawa.
Hamm B., 1990, *Wprowadzenie do socjologii osadnictwa*, tłum. A. Rosłan, Książka i Wiedza, Warszawa.
Hamnett Ch., 2001, *Social segregation and social polarization* [w:] Paddison R. (red.), *Handbook of urban studies*, Thousand Oaks New Delhi SAGE, London.
Hartigan I.A., 1979, *A, K – means clustering algorithm*, "Applied Statistics", 28.1, s. 100–108.
Harvey D., 1973, *Social justice and the city*, The Johns Hopkin University Press, Baltimore.
Harvey D., 1985, *The urbanization of capital. Studies in the history and theory of capitalist urbanization*, The Johns Hopkin University Press, Baltimore.
Harvey D., 2000, *Spaces of hope*, University of California Press, Berkeley.
Heidegger M., 1974, *Budować, mieszkać, myśleć*, Teksty, nr 6.
Hildebrandt D. von, 1988, *Kategorie ważności* [w:] *Z fenomenologii wartości*, tłum. W. Galewicz, seria „Teksty Filozoficzne", PAT, Kraków.
Hill N., Aleksander J., 2003, *Pomiar satysfakcji i lojalności klientów*, Oficyna Ekonomiczna, Kraków.
Hopfer A., 2001, *Rynkowe cechy nieruchomości*, www.wsgn.pl/druki/217.doc.
Horton F.E., Reynolds D.R., 1971, *Effects of urban spatial structure on individual behaviour*, "Economic Geography", no 47, 1.
Humanizacja zespołów mieszkaniowych – blokowisk, 1994, HABITAT'93, praca zbiorowa, Wydawnictwo PW, Wrocław.
Hübner R., 1987, *Nachbesserung von Großsiedlungen*, Fallstudie.
Ilnicki D., 2000, *Warunki mieszkaniowe jako element poziomu życia ludności na Dolnym Śląsku*, Rządowe Centrum Studiów Strategicznych (Biuro Rozwoju Regionalnego z siedzibą we Wrocławiu), RCCS, Szczecin.
Ilnicki D., 2003, *Zmiany i przestrzenne zróżnicowanie budownictwa mieszkaniowego w Polsce w latach dziewięćdziesiątych* [w:] *Budownictwo w przestrzeni lokalnej. Gospodarka w przestrzeni lokalnej*, Wydawnictwo UŁ, Łódź.

Ilnicki D., 2006, *Rozwój przestrzeni rezydencjalnej Wrocławia* [w:] Marszał T., Stawasz D. (red.), *Przestrzeń rezydencjalna w miastach polskich*, „Biuletyn KPZK PAN", z. 227, Warszawa.

Ingarden R., 1966, *Przeżycie–wartość–dzieło*, Kraków.

Instytut Budownictwa Mieszkaniowego w latach 1949–1959, 1961, Prace IBM, z. 31, Arkady, Warszawa.

Iwaszko-Nieziałkowska K., 1997, *Metoda analizy kompozycji przestrzennej Wrocławia* [w:] Bagiński E. (red.), *Techniki i metody badawcze w planowaniu przestrzennym*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej, Wrocław.

Jacoby L.R., 1972, *Perception of air, noise and water pollution in Detroit*, Michigan.

Jagielski A., 1978, *Struktura społeczno-ekologiczna miast polskich a koncepcje szkoły chicagowskiej* [w:] Turowski J. (red.), *Procesy urbanizacji kraju w okresie XXX-lecia PRL*, Ossolineum, Wrocław.

Jakóbczyk-Gryszkiewicz J., 2001, *Przestrzenne zróżnicowanie cen ziemi w Łodzi w latach 1990–1999* [w:] Jażdżewska I. (red.), *Miasto postsocjalistyczne – organizacja przestrzeni miejskiej i jej przemiany*, „XIV Konwersatorium Wiedzy o Mieście", ŁTN, Łódź.

Jakóbczyk-Gryszkiewicz J., 2002, *Głowno i jego związki z regionem*, „Acta Universitatis Lodziensis. Folia Geographica Socio-Oeconomica", no 4, Wydawnictwo UŁ, Łódź.

Jakóbczyk-Gryszkiewicz J., 2007, *Łódź w opinii studentów geografii* [w:] Madurowicz M. (red.), *Percepcja współczesnej przestrzeni miejskiej*, Wydawnictwo UW, Warszawa.

Jakóbczyk-Gryszkiewicz J., 2010, *Tendencje przestrzenne w kształtowaniu cen ziemi w Polsce po 1990 roku*, Wydawnictwo UŁ, Łódź.

Jakóbczyk-Gryszkiewicz J., 2011, *Nowe przestrzenie publiczne w Łodzi w opinii mieszkańców* [w:] Jażdżewska I. (red.), *Człowiek w przestrzeni publicznej miasta*, „XXIV Konwersatorium Wiedzy o Mieście", Wydawnictwo UŁ, Łódź.

Jakóbczyk-Gryszkiewicz J., Sobczyński M., 2004, *Dorobek łódzkiego środowiska geograficznego w zakresie geografii Łodzi i regionu łódzkiego* [w:] *Wkład łódzkiej nauki, techniki i sztuki w rozwój miasta i regionu*, ŁTN, Łódź.

Jałowiecki B., 1968, *Osiedle i miasto. Studium socjologiczno-urbanistyczne jednostek mieszkaniowych Wrocławia*, Warszawa.

Jałowiecki B., 1980, *Człowiek w przestrzeni miasta*, SIN, Katowice.

Jałowiecki B., 1980, *Waloryzazja przestrzeni miasta*, „Górnośląskie Studia Socjologiczne", t. 14.

Jałowiecki B., 1982, *Proces waloryzacji przestrzeni miejskiej* [w:] Pióro Z. (red.), *Przestrzeń i społeczeństwo. Z badań ekologii społecznej*, KiW, Warszawa.

Jałowiecki B., 1984, *Człowiek, społeczeństwo, przestrzeń – w polskiej socjologii miasta* [w:] *Problemy socjologii miasta*.

Jałowiecki B., 1988, *Percepcja, waloryzacja i przyswajanie przestrzeni (szkic z socjologii przestrzeni)* [w:] *Percepcja, scenariusze, przedsiębiorczość*, Studia z Gospodarki Przestrzennej, Wydawnictwo UW, Warszawa.

Jałowiecki B., 1988, *Społeczne wytwarzanie przestrzeni*, KiW, Warszawa.

Jałowiecki B., 1991, *Znaczenie przestrzeni*, „Studia Socjologiczne", nr 1/2.

Jałowiecki B., 1992, *Ekologia społeczna a nowe paradygmaty socjologii miasta* [w:] Wódz K., Czekaj K. (red.), *Szkoła chicagowska w socjologii. Tradycja myśli społecznej i wymogi współczesnej socjologii empirycznej*, UŚ–PTS, Katowice–Warszawa.

Jałowiecki B., 1996, *Społeczne wytwarzanie przestrzeni w okresie transformacji systemowej*, „Biuletyn KPZK PAN", z. 175, Warszawa.

Jałowiecki B., 2000, *Społeczna przestrzeń metropolii*, EIRRiL, UW, Warszawa.

Jałowiecki B., 2002, *Percepcja przestrzeni Warszawy*, „Studia Regionalne i Lokalne", nr 2.

Jałowiecki B., 2003, *Ład społeczny, ład przestrzenny* [w:] Zioło Z., Ślęzak T. (red.), *Społeczno-gospodarcze i przyrodnicze aspekty ładu przestrzennego*, „Biuletyn KPZK PAN", z. 205, Warszawa.

Jałowiecki B., Libura H., 1992, *Percepcja i waloryzacja środowiska naturalnego i antropogenicznego*, Wydawnictwo UW, Warszawa.

Jałowiecki B., Szczepański M.S., 2006, *Miasto i przestrzeń w perspektywie socjologicznej*, Wydawnictwo Naukowe Scholar, Warszawa.

Jałowiecki B., Majer A., Szczepański M.S. (red.), 2005, *Przemiany miasta. Wokół socjologii Aleksandra Wallisa*, Wydawnictwo Naukowe Scholar, Warszawa.

Janicki G., Łańczot M., 2009, *Geografia i wartości*, Lublin.

Janiszewska A., Klima E., Rochmińska A., 2010, *Sąsiedztwo w „blokowisku" w Łodzi* [w:] Jażdżewska I. (red.), *Osiedla blokowe w strukturze przestrzennej miast*, „XXIII Konwersatorium Wiedzy o Mieście", Łódź.

Janiszewska A., Klima E., Rochmińska A., 2012, *Kobiety i mężczyźni o warunkach życia w blokach* [w:] Dzieciuchowicz J., Groeger L. (red.), *Kształtowanie przestrzeni mieszkaniowej miast*, „Space–Society–Economy", no 11, Department of Spatial Economy and Spatial Planning, Wydawnictwo UŁ, Łódź,

Jarosiński W., 1995, *Wskaźniki rozwoju społecznego ONZ*, „Wiadomości Statystyczne", nr 7.

Jaszczuk-Skolimowska B., 2009, *Jakość struktur przestrzennych terenów wiejskich i małych miast w systemie planowania gminnego i lokalnego*, Wydawnictwo Bernardinum, Pelplin.

Jaśkiewicz M., 2001, *Wielkomiejskie przestrzenie publiczne* [w:] Markowski T. (red.), *Rozwój regionalny i przestrzeń publiczna*, „Biuletyn KPZK PAN", z. 194, Warszawa.

Jażdżewska I., 2001, *Miejska sieć osadnicza i jej przemiany* [w:] Liszewski S. (red.), *Zarys monografii województwa łódzkiego*, ŁTN, Łódź.

Jażdżewska I., 2009, *Rozwój gospodarczy gmin a aktywność obywatelska mieszkańców wsi i małych miast województwa łódzkiego* [w:] Psyk-Piotrowska E., Frykowski M. (red.), *Kapitał społeczny. Partycypacja obywatelska. Rozwój lokalny*, Wydawnictwo UŁ, Łódź.

Jażdżewska I., 2011, *Jakość życia w Rzgowie w opinii mieszkańców*, „Acta Universitatis Lodziensis. Folia Sociologica", nr 37.

Jerczyński M., Grzeszczak J., Muzioł A., Nowosielska E., Rozłucki W., Węcławowicz G., 1991, *Główne orientacje badawcze w geografii społecznej o gospodarczej* [w:] Chojnicki Z. (red.), *Podstawowe problemy metodologiczne rozwoju polskiej geografii*, Wydawnictwo UAM, Poznań.

Jewtuchowicz A., 1981, *Pojęcie i mierniki warunków bytowych ludności*, „Biuletyn KPZK PAN", z. 115, Warszawa.

Jędraszko A., 2008, *Gospodarka przestrzenna w Polsce wobec standardów europejskich*, Biblioteka Urbanisty, nr 13, Urbanista, Warszawa.

Jędrzejczyk D., 2004, *Humanistyczne oblicze miasta*, Wydział Geografii i Studiów Regionalnych, UW, Warszawa.

John P., 2001, *Local governance in Western Europe*, Sage, London.

Johnston R.J., Gregory D., Pratt G., Watts M. (eds.), 2003, *The dictionary of human geography*, Blackwell Publishing.

Jokiel B., 1990, *Potrzeby mieszkańców Wrocławia w świetle ich własnych opinii (na podstawie badań ankietowych w latach 1982–85)*, „Acta Universitatis Wratislaviensis", 1087.

Jones E., 1975, *Reading in social geography*, London.

Jurek J., 1995, *Postrzeganie centrum I peryferii dużego miasta przez jego mieszkańców*, „VIII Konwersatorium Wiedzy o Mieście", Łódź.

Jurkowski H., Osek H., Woroszczuk Z., 1972, *Komunikacja na terenach mieszkaniowych*, Zakładowe Wydawnictwo CRS, Warszawa.

Kaczmarczyk S., 2003, *Badania marketingowe. Metody i techniki*, PWE, Warszawa.

Kaczmarek J., 1996, *Dzienna ścieżka życia mieszkańców Łodzi a warunki życia w mieście*, „Szlakami Nauki", nr 22, ŁTN, Łódź.

Kaczmarek J., 2001, *Miejsce – w poszukiwaniu właściwej miary* [w:] Rogacki H. (red.), *Koncepcje teoretyczne i metody badań geografii społeczno-ekonomicznej*, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań.

Kaczmarek J., 2002, *Przestrzeń społeczna małego miasta w Polsce Środkowej: przykład Głowna i Strykowa.*

Kaczmarek J., Liszewski S., 1991, *Ruchliwość przestrzenna mieszkańców Łodzi w świetle analizy zmiany miejsc zamieszkania*, „Acta Universitatis Lodziensis, Folia Geographica", z. 13.

Kaczmarek J., Allman R., 2002, *Przestrzeń społeczna małego miasta w Polsce Środkowej: przykłady Głowna i Strykowa*, „Acta Universitatis Lodziensis", Folia Geographica Socio-Oeconomica 4.

Kaczmarek J., Szafrańska E., 2007, *Percepcja przestrzeni – między prawdą a autentycznością* [w:] Madurowicz M. (red.), *Percepcja współczesnej przestrzeni miejskiej*, WGiSR UW, Warszawa.

Kaczmarek S., 1996, *Struktura przestrzenna warunków zamieszkania w Łodzi*, „Szlakami Nauki", nr 23, ŁTN Łódź.

Kaczmarek S., 1997, *Warunki zamieszkania w Łodzi w marzeniach mieszkańców*, „Sprawy Mieszkaniowe", z. 1/1997, IGM, Warszawa, s. 62–73.

Kaczmarek S., 2004, *Urban landscape and quality of life in residential areas* [w:] Sagan I., Czepczyński M. (eds.), *Featuring the quality of urban life in contemporary cities of Eastern and Western Europe*, Bogucki Wydawnictwo Naukowe Poznań, Gdańsk.

Kaczmarek S., 2012, *Kultura gospodarowania przestrzenią w mieście*, „Studia Miejskie", t. 5.

Kaczmarek S., Kaczmarek J., 2010, *Aksjologia przestrzeni miejskiej – w stronę geografii moralności* [w:] *Wartościowanie współczesnej przestrzeni miejskiej*, IGS-EiGP UW, Warszawa.

Kaczorowski M., 1980, *Początki polityki mieszkaniowej* [w:] *Początki odbudowy kraju i stolicy 1944–1949*, PWN, Warszawa.

Kalka S., 1988, *Poziom życia, próba wyceny wartościowej*, Z Prac Zakładu Badań Statystyczno-Ekonomicznych. Studia i Materiały, nr 27, Zakład Badań Statystyczno-Ekonomicznych GUS i PAN, Warszawa.

Kaltenberg-Kwiatkowska E., 1982, *Koncepcje ekologii społecznej w socjologii polskiej* [w:] Pióro Z. (red.), *Przestrzeń i społeczeństwo. Z badań ekologii społecznej*, Warszawa.

Kaltenberg-Kwiatkowska E., 2007, *Miasto rzeczywiste – miasto postrzegane* [w:] Madurowicz M. (red.), *Percepcja współczesnej przestrzeni miejskiej*, Wydawnictwo UW, Warszawa.

Kaltenberg-Kwiatkowska E., 2007, *Socjologia i geografia w Polsce wobec przestrzeni społecznej – od odrębności podejść ku wspólnocie pól i metod badań* [w:] Madurowicz M. (red.), *Percepcja współczesnej przestrzeni miejskiej*, Wydawnictwo UW, Warszawa.

Kaltenberg-Kwiatkowska E., 2010, *Stara zabudowa w świadomości społecznej – opinie i postawy wobec jej* rewaloryzacji, Problemy Rozwoju Miast, nr 3, Kwartalnik Naukowy Instytutu Rozwoju Miast, Kraków.

Kaltenberg-Kwiatkowska E., Zaleska E., Burger T., Frąckiewicz L., Rębowska A., Górska A., Łapińska-Tyszka K., Dobrowolska S., Dominowski J., Jarząbek Z., Siemiński W., Wiench J., Ungeheuer-Buican G., Herbst K., 1982, *Mieszkanie – analiza socjologiczna*, PWE, Warszawa.

Kałamucka W., 2004, *Przegląd stosowanych wskaźników ekorozwoju i jakości życia*, [w:] Michalczyk Z. (red.), *Badania geograficzne w poznawaniu środowiska*, Wydawnictwo UMCS, Lublin.

Kałamucka W., 2008, *Wartościowanie w badaniach jakości życia* [w:] Janicki G., Łanczont M. (red.), *Geografia i wartości*, Wydawnictwo UMCS, Lublin.

Karmowska J., 2002, *Marketingowy wizerunek miejsca w architekturze krajobrazu*, „Teka Komisji Urbanistyki i Architektury", Wydawnictwo PAN, Oddział w Krakowie, s. 37–44.

Karp J., Tertelis M., Simon V., 2009, *Zarządzanie wartością nieruchomości mieszkaniowych*, C.H. Beck, Warszawa.

Karta Ateńska, 1998, Biuletyn Informacyjny (numer specjalny), Wydawnictwo Towarzystwo Urbanistów Polskich, Warszawa.

Karwińska A., 1998, *Wartości i potrzeby społeczne a przemiany środowiska miejskiego*, „Zeszyty Naukowe", Seria Specjalna: Monografie, nr 136, Akademia Ekonomiczna w Krakowie, Kraków.

Karwińska A., 2008, *Gospodarka przestrzenna. Uwarunkowania społeczno-kulturowe*, PWN, Warszawa.

Karwińska A., 2009, *Konflikty w przestrzeni społecznej miasta* [w:] *Czynniki społeczne w gospodarce przestrzennej i planowaniu przestrzennym*, Przestrzeń–Społeczeństwo –Gospodarka, nr 9, Wydawnictwo UŁ, Łódź.

Karwowski J. (red.), 2003, *Jakość życia w regionie*, Wydawnictwo US, Szczecin.

Kates R.W., 1962, *Hazard and choice perception in flood plain management*, Department of Geography Research Paper, 78, University of Chicago, Chicago.

Kaufman A., Schütz J., 1972, *Großstädtisches Lebensweise Teilsbericht*, Institut für Stadtforschung, Wien.

Kawałko B., Kowerski M., 1990, *Jak oceniać przestrzenne zróżnicowanie materialnych warunków życia ludności?*, „Wiadomości Statystyczne", nr 10.

Kilpper G., Einselc M., Fahlc B., Schreiber W., Wegener S., 1988, *Wohnumfeld Verbesserung – Analyse, Plannung und Dürchführung nach Wohngebietstypen, Bauverlag*.

Kiniorska J., 2004, *Percepcja i waloryzacja Kielc w ocenie mieszkańców*, „XVII Konwersatorium Wiedzy o Mieście", Wydawnictwo UŁ, Łódź.

Kistowski M., 1999, *Poradnik do opracowania gminnych i powiatowych programów zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska*, Bociek, Biuletyn Lubuskiego Klubu Przyrodników, nr 59, 3/99, s. 10–13.

Kistowski M., 2007, *Perspektywy zastosowania nauk geograficznych w gospodarce przestrzennej w świetle koncepcji rozwoju zrównoważonego* [w:] Kistowski M., Korwel-Lejkowska B. (red.), *Waloryzacja środowiska przyrodniczego w planowaniu przestrzennym*, Gdańsk–Warszawa.

Klaassen L.H., 1988, *Myśl i praktyka ekonomiczna a przestrzeń*, Wydawnictwo UŁ, Łódź.

Klima E., Rochmińska A., 2011, *Jakość życia na łódzkich osiedlach* [w:] Dzieciuchowicz J. (red.), *Współczesne przemiany środowiska mieszkaniowego – wybrane problemy*, „Space–Society–Economy", no 10, Wydawnictwo UŁ, Łódź.

Kłopotowski M., 2006, *Czas teraźniejszy polskiego budownictwa* [w:] Zaniewska H. (red.), *Tendencje w kształtowaniu zabudowy mieszkaniowej współczesnych miast*, Wydział Architektury Politechniki Białostockiej, Białystok.

Knox P.L., MacLaran A., 1978, *Values and perceptions in descriptive approaches to urban social geography* [w:] Herbert D., Johnston R.J. (red.), *Geography and the urban environment*, vol. 1, Viley Chichester.

Knox P.L., Pinch S., 2000, *Social urban geography. An introduction*, Pearson Education Limited, Edinburgh Gate, Harlow.

Kochanowski J., 2002, *Przestrzeń publiczna miasta postindustrialnego*, Wydawnictwo Politechniki Gdańskiej.

Kolenda M., 2006, *Taksonomia numeryczna, klasyfikacja, porządkowanie i analiza obiektów wielocechowych*, Seria Monografie i Opracowania, no 170, Wydawnictwo AE we Wrocławiu, Wrocław.

Kolman R., 1977, *Próba wartościowania jakości życia* [w:] *Kwalitologia, lepsza jakość życia*, Wydawnictwo NOT, Gdańsk.

Kolpiński J., 1980, *Systemy przestrzenne jako środowisko człowieka*, „Studia KPZK PAN", z. 73.

Komisja Europejska, 2007, *Karta Lipska na rzecz zrównoważonego rozwoju miast europejskich*, http://www.sarp.org.pl/pliki/karta_lipska_pl.pdf.

Konferencja Narodów Zjednoczonych w sprawie osiedli ludzkich – Habitat II, 1996, Ministerstwo Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa, Warszawa.

Korda M., Müller W., 1999, *Städtebau*, B.G. Teubner, Stuttgart−Leipzig.

Kordos J., 1991, *Metodologia i wykorzystanie wskaźników społecznych* [w:] *Jakość życia i warunki bytu*, Biblioteka Wiadomości Statystycznych, t. 40, GUS, Warszawa.

Kordos J., 1991, *Stan badań jakości życia i warunków bytu* [w:] *Jakość życia i warunki bytu*, Biblioteka Wiadomości Statystycznych, t. 40, GUS, Warszawa.

Kornik S., Słodczyk J. (red.), 2005, *Podstawy gospodarki przestrzennej – wybrane aspekty*, Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej we Wrocławiu, Wrocław.

Korniłowicz J., 2008, *Społeczne problemy polskiego mieszkalnictwa w miastach na przełomie XX i XXI wieku* [w:] Frąckiewicz L. (red.), *Przeszłość i przyszłość polskiej polityki mieszkaniowej*.

Korniłowicz J., Żelawski T., 2007, *Mieszkalnictwo w Polsce w latach 1991–2005*, Instytut Rozwoju Miast w Krakowie.

Korzeniowski W., 1998, *Odległość w zabudowie i zagospodarowaniu działek budowlanych według nowych warunków technologicznych*, Warszawa.

Kossowski T., 2005, *Modelowanie struktury sieci transportowej regionu wielkopolskiego*, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań.

Kostrowicki A.S., 1979, *Przestrzeń – jej istota i zróżnicowanie*, „Rzeki", t. 6, s. 125–139.

Kostrowicki A.S. (red.), 1981, *Wybrane zagadnienia teorii metod oceny oddziaływania człowieka na środowisko*, „Prace Geograficzne", nr 139, IGiPZ PAN.

Kostrowicki A.S., 1992, *System „człowiek−środowisko" w świetle teorii ocen*, „Prace Geograficzne", nr 156, IGiPZ PAN, Warszawa.

Kostrowicki J., 1969, *Typologia rolnictwa. Założenia, kryteria, metody*, „Przegląd Geograficzny", t. XLIII, z. 4.

Kostrowicki J., 1972, *Próba typologii rolnictwa świata*, „Przegląd Geograficzny", t. XLIV, z. 3.

Kotus J., 1999, *Zastosowanie skali dyferencjału do badania obrazu miasta w świadomości mieszkańców* [w:] Jażdżewska I. (red.), *Zróżnicowanie przestrzenne struktur społecznych w dużych miastach*, „XI Konwersatorium Wiedzy o Mieście", Łódź.

Kotus J., 2007, *Natura wielkomiejskich sąsiedztw. Analiza subsąsiedzkich i sąsiedzkich terytorialnych podsystemów społecznych w Poznaniu*, Wydawnictwo Naukowe UAM, Poznań.

Kowalczyk M., 1992, *„Miasto postrzegane" – między formą a treścią*.

Kowalczyk S., 2011, *Człowiek w poszukiwaniu wartości. Elementy aksjologii personalistycznej*, Wyd. KUL, Lublin.

Kozłowski S., 2010, *Przeszkody i bariery na drodze humanizacji osiedli* [w:] Jażdżewska I. (red.), *Osiedla blokowe w strukturze przestrzennej miast*, „XXIII Konwersatorium Wiedzy o Mieście", Wydawnictwo UŁ, Łódź.

Kozłowski S., 2012, *Zintegrowane planowanie zrównoważonego rozwoju – zarys metodyki*, Instytut Rozwoju Miast, Kraków.

Kozłowski S., Marszał T., 2008, *Małe miasta w obszarze metropolitalnym Łodzi (przypadek Strykowa i Tuszyna)* [w:] Marszał T., Heffner K. (red.), *Ośrodki lokalne w strefie oddziaływania wielkich miast*, „Biuletyn KPZK PAN", t. 238, Warszawa.

König C., 2005, *Auf der Suche nach der Zukunft von Rhein-Main. Kommunikation ohne Ergebnis?*, http://www.ifs.tu-darmstadt.de/fileadmin/pg/media/working-paper/2005/TUD-IfP_Working-Paper_2005-03_Koenig.pdf.

Kresl K., Fry E., 2005, *The urban response to internationalization*, Edwardson, Northampton.

Król-Bać E., 1992, *Wpływ uwarunkowań fizjofizycznych na kształtowanie najbliższego otoczenia człowieka: refleksje i syntezy*, Wydawnictwo Politechniki Wrocławskiej, Wrocław.

Królikowski J. T., 2010, *Identyfikacja wartości przestrzennych w krajobrazie miejskim* [w:] *Wartościowanie współczesnej przestrzeni miejskiej*, IGS-EiGP UW, Warszawa.
Kryczka P., 1981, *Społeczność osiedla mieszkaniowego w wielkim mieście. Ideologie i rzeczywistość*, PWN, Warszawa.
Kryteria oceny realizacji urbanistycznych w Polsce z okresu 1930−1989 na przykładzie zespołów mieszkaniowych Warszawy, 1996, grant Rektora PW nr 503/010/303/5, Warszawa.
Kucharska-Stasiak E., 1999, *Nieruchomość a rynek*, PWN, Warszawa.
Kucharska-Stasiak E., 2006, *Nieruchomość w gospodarce rynkowej*, PWN, Warszawa.
Kulesza H., 1971, *Zmiany warunków mieszkaniowych w miastach polskich w latach 1960–1970*, „Studia i Materiały", z. 10, IGM.
Kulesza H., 1974, *Charakterystyka mieszkań i sytuacji mieszkaniowej w Warszawskim Zespole Miejskim w 1970 roku*, „Miasto", nr 1.
Kulesza H., 2005, *Współczesna kwestia mieszkaniowa* [w:] Frąckiewicz L. (red.), *Przeszłość i przyszłość polskiej polityki mieszkaniowej*.
Kurek J., 1990, *Problemy obiektywizacji oceny formy architektonicznej na przykładzie budownictwa jednorodzinnego*, „Teka Komisji Urbanistyki i Architektury", t. XXIV.
Kuryj J., Wiśniewski R., Źróbek R., 2000, *Gospodarka nieruchomościami*, Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego, Olsztyn.
Kwiatkowska A., 2003, *Partycypacja użytkowników w projektowaniu architektury mieszkaniowej*, „Architectus", nr 1–2 (13–14), s. 111–117.
Lackowska M., Swianiewicz P., 2007, *Kosmopolici małych ojczyzn. Aglomeracja wrocławska w oczach mieszkańców* [w:] Madurowicz M. (red.), *Percepcja współczesnej przestrzeni miejskiej*, Wydawnictwo UW, Warszawa.
Lamprecht M., 2009, *Rozwój gospodarczy miasta* [w:] Lamprecht M., Marszał T. (red.), *Monografia miasta i gminy Stryków*, Urząd Miasta–Gminy Stryków, Łódź.
Landes D., 2003, *Kultura przesądza prawie o wszystkim* [w:] Harrison L. E., Huntington S. P. (red.), *Kultura ma znaczenie. Jak wartości wpływają na rozwój społeczeństw*, Wydawnictwo Zysk i S-ka, Poznań.
Lechowski T., 2001, *Uwarunkowania zdrowotności zabudowy mieszkaniowej pod względem nasłonecznienia, zieleni, mikroklimatu, czynników aerosanitarnych, stref geopatycznych i hałasu*, praca badawcza U1.07.01, IUiPP, Wydział Architektury PW.
Ledrut R., 1968, *L'espance social de la ville. Problemes de sociologie appliqués a l'amenagement urbain*, Paris.
Ledrut R., 1973, *Les images de la ville*, Anthropos, Paris.
Lefébvre H., 1974, *La production de l'espace*, Anthropos, Paris.
Leitmann J., 1999, *Can city old indicators be objective and relevant? Towards a participatory tool for sustaining urban development*, "Local Environment", vol. 4.
Lenartowicz K., 1998, *Architektura społeczeństwa obywatelskiego*, Zachowanie, Środowisko, Architektura, 1, s. 35–44.
Leszczycki S., 1972, *Pojęcie czynnika przestrzeni i jego rola we współczesnej gospodarce* [w:] Secomski K. (red.), *Elementy teorii planowania przestrzennego*, PWN, Warszawa, s. 5–32.
Leszczycki S., 1973, *Perspektywa rozwoju nauk geograficznych*, „Przegląd Geograficzny", nr 42, 2, s. 147–156.

Leszczycki S., 1977, *Geografia a planowanie przestrzenne i ochrona środowiska*, Warszawa.

Leszczyński K., 1985, *Rachunek ekonomiczny i jego zastosowanie w dziedzinie ochrony środowiska* [w:] Ginbert-Gebert A. (red.), *Ekonomiczne i socjologiczne problemy ochrony środowiska*, Ossolineum, Wrocław–Warszawa–Kraków–Gdańsk–Łódź.

Lewicka M., 2004, *Ewaluatywna mapa Warszawy: Warszawa na tle innych miast* [w:] Grzelak J., Zarycki T. (red.), *Społeczna mapa Warszawy. Interdyscyplinarne studium metropolii warszawskiej*, Instytut Studiów Społecznych UW, Wydawnictwo Naukowe Scholar, Warszawa.

Lewicka M., 2004, *Identyfikacja z miejscem zamieszkania mieszkańców Warszawy – determinanty i konsekwencje* [w:] Grzelak W., Zarycki T. (red.), *Społeczna mapa Warszawy. Interdyscyplinarne studium metropolii warszawskiej*, Wydawnictwo Naukowe Scholar, Warszawa.

Lewicka M., Trzebiński J. (red.), 1985, *Psychologia spostrzegania społecznego*, KiW, Warszawa.

Libura H., 1988, *Badania wyobrażeń geograficznych na przykładzie mieszkańców Sanoka*, „Dokumentacja Geograficzna", z. 1, IGiPZ PAN.

Libura H., 1989, *Geograficzne badania wyobrażeń, postaw i preferencji wobec środowiska. Próba wyjścia z impasu*, Studia z Gospodarki Przestrzennej, Wydawnictwo UW, Warszawa.

Libura H., 1990, *Percepcja przestrzeni miejskiej*, „Rozwój Regionalny, Rozwój Lokalny, Samorząd Terytorialny", nr 31, IGP UW, Warszawa.

Libura H., 1991, *Struktura wyobrażeń i postaw wobec miasta* [w:] Rykiel Z. (red.), *Studia z geografii społecznej*, „Dokumentacja Geograficzna", IGiPZ PAN, Zakład Narodowy im. Ossolińskich, Wrocław–Warszawa–Kraków.

Libura H., 1992, *Architektura i ideologia. Nowe miasta polskie* [w:] *Percepcja i waloryzacja środowiska naturalnego i antropogenicznego*, Studia z Gospodarki Przestrzennej UW, Warszawa.

Libura H., 2007, *Percepcja przestrzeni miejskiej – refleksje po latach* [w:] Madurowicz M. (red.), *Percepcja współczesnej przestrzeni miejskiej*, Wydawnictwo UW, Warszawa.

Libura H., Jałowiecki B., 1992, *Percepcja i waloryzacja środowiska naturalnego i antropogenicznego*, Wydawnictwo UW, Warszawa.

Lisowski A., 1989, *Geografia społeczna jako dyscyplina nauk geograficznych*, „Przegląd Geograficzny", t. 61, z. 4.

Lisowski A., 1990, *Wstęp do geografii społecznej*, Wydawnictwo UW, Warszawa.

Lisowski A., 1992, *Percepcja zagrożeń środowiskowych naturalnych i antropogenicznych* [w:] *Percepcja i waloryzacja środowiska naturalnego i antropogenicznego*, Studia z Gospodarki Przestrzennej UW, Warszawa.

Lisowski A., 1996, *Geografia społeczna – nowa koncepcja dyscypliny*, „Czasopismo Geograficzne", nr 2, s. 189–200.

Lisowski A., 2003, *Koncepcje przestrzeni w geografii człowieka*, Wydział Geografii i Studiów Regionalnych UW, Warszawa.

Lisowski A., 2005, *Geografia jako nauka chorologiczna* [w:] Maik W., Rembowska K., Suliborski A., (red.), *Podstawowe idee i koncepcje geograficzne w świetle przemian geografii i współczesnego świata*, Komitet Nauk Geograficznych PAN, UMK, UŁ, Łódź.

Lisowski A., 2007, *„Przestrzeń" i „percepcja" w transdyscyplinarnych badaniach miast – spojrzenie geografa* [w:] Madurowicz M. (red.), *Percepcja współczesnej przestrzeni miejskiej*, Wydawnictwo UW, Warszawa.

Liszewski S., 1988, *Geograficzno-ekonomiczne i społeczne problemy badania miast w Polsce*, „Seria Geografia", nr 42, UAM, Poznań.

Liszewski S., 1989, *Przemiany osadnicze w regionie miejskim Łodzi* [w:] Korcelli P., Gawryszewski A. (red.), *Współczesne przemiany regionalnych systemów osadniczych w Polsce*, „Prace Geograficzne", nr 152, IGiPZ PAN, Zakład Narodowy im. Ossolińskich.

Liszewski S., 1990, *Organizacja przestrzenna w okresie przejścia od systemu scentralizowanego do systemu gospodarki rynkowej*, „Biuletyn KPZK PAN", z. 149, s. 131–150.

Liszewski S., 1990, *Problemy i kierunki badawcze polskiej geografii osadnictwa w latach dziewięćdziesiątych i następnych* [w:] *Dyskusja przy okrągłym stole*, Wydawnictwo UŁ, Łódź.

Liszewski S., 1991, *Zadania geografii społecznej w Polsce na tle zachodzących przemian polityczno-ekonomicznych* [w:] Liszewski S. (red.), „IV Konwersatorium Wiedzy o Mieście", Wydawnictwo UŁ, Łódź.

Liszewski S., 1995, *Zróżnicowanie przestrzenne poziomu i jakości warunków życia ludności w aglomeracjach miejskich (program badań, pierwsze wyniki)*, „Acta Universitatis Lodziensis", Folia Geographica 20, Wydawnictwo UŁ, Łódź.

Liszewski S., 1997, *Miasto w centrum zainteresowania geografa* [w:] Kaczmarek J. (red.), *Współczesne przemiany struktur przestrzennych dużych miast*, „IX Konwersatorium Wiedzy o Mieście", Łódź.

Liszewski S., 1997, *Przestrzeń miejska i jej organizacja*, Geografia. Człowiek. Gospodarka, Kraków.

Liszewski S., 2001, *Model przemian przestrzeni miejskiej miasta postsocjalistycznego* [w:] Jażdżewska I. (red.), *Miasto postsocjalistyczne – organizacja przestrzeni miejskiej i jej przemiany (część II)*, „XIV Konwersatorium Wiedzy o Mieście", Łódź.

Liszewski S., 2001, *Zarys monografii województwa łódzkiego. Funkcja regionalna Łodzi i jej rola w kształtowaniu województwa*, ŁTN, Łódź.

Liszewski S., 2002, *Atlas Miasta Łodzi*, Urząd Miasta Łodzi, Łódź.

Liszewski S., 2004, *Rola i zadania geografii w badaniach zróżnicowania przestrzennego warunków życia mieszkańców miast. Założenia teoretyczne i program badań* [w:] Jażdżewska I. (red.), *Zróżnicowanie warunków życia ludności w mieście*, „XVII Konwersatorium Wiedzy o Mieście", Wydawnictwo UŁ, Łódź.

Liszewski S. (red.), 2009, *Łódź. Monografia miasta*, ŁTN, Łódź.

Liszewski S., 2009, *Warunki życia na przełomie wieków* [w:] Liszewski S. (red.), *Łódź. Monografia miasta*, ŁTN, Łódź.

Liszewski S., 2011, *Geografia jako nauka praktyczna* [w:] Kostrzewski A., Maik W., Brudnicki R. (red.), *Geografia wobec problemów współczesności. Funkcje poznawcze i praktyczne geografii*, Bydgoszcz.

Liszewski S., 2012, *Geografia urbanistyczna*, PWN, Warszawa.
Liu B.-Ch., 1970, *Quality of life in the US metropolitan areas*, MRI Rochest.
Lloyd R., 1976, *Cognition, preference and behavior in space: an examination of the structural linkages*, "Economic Geography", 52, 3.
London Development Agency, 2009, *London housing design guide, draft in July 2009*, London Development Agency, London.
Lorens P., 2002, *System zarządzania przestrzenią miasta*, Gdańsk.
Lorens P., 2005, *Tematyzacja przestrzeni publicznej miasta* [w:] Jałowiecki B., Majer A., Szczepański M. (red.), *Przemiany miasta*, Wydawnictwo Naukowe Scholar, Warszawa.
Lothian A., 1999, *Landscape and the philosophy of aesthetics, is landscape quality inherent in the landscape or in the eye of the beholder?*, "Landscape and Urban Planning", 44.
Lowenthal D., 1961, *Geography, experience and imagination: towards a geographical epistemology*, "Annals of the association of American Geographers", 51.
Luszniewicz A., 1982, *Statystyka społeczna: podstawowe problemy i metody*, PWE, Warszawa.
Lutyński J., 2000, *Metody badań społecznych, wybrane zagadnienia*, Prace Wydziału II – Nauk Historycznych i Społecznych, nr 96, ŁTN, Łódź.
Lynch K., 1960, *The image of the city*, MIT Press, Cambridge.
Łapczyński M., 2010, *Drzewa klasyfikacyjne I regresyjne w badaniach marketingowych*, Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie, Kraków.
Łustacz E., 1981, *Potrzeby – użyteczność – zadowolenie w teorii ekonomii*, PWN, Warszawa.
Madurowicz M., 2004, *Absolutny wymiar przestrzeni miejskiej* [w:] Jędrzejczyk D. (red.), *Humanistyczne oblicze miasta*, Wydawnictwo UW, Warszawa.
Madurowicz M., 2007, *Percepcja współczesnej przestrzeni miejskiej*, Warszawa.
Madurowicz M. (red.), 2010, *Wartościowanie współczesnej przestrzeni miejskiej*, Wydawnictwo WGiSR UW i Urząd m. st. Warszawy, Warszawa.
Magda-Żabińska K., 2010, *Przemiany funkcjonalne Mielca* [w:] *Kształtowanie środowiska geograficznego i ochrona przyrody na obszarach uprzemysłowionych i zurbanizowanych*, Uniwersytet Śląski.
Maik W., 2004, *Główne płaszczyzny między geografią fizyczną a geografią społeczno-ekonomiczną* [w:] Chojnicki Z. (red.), *Geografia wobec problemów teraźniejszości i przyszłości*, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań.
Maik W., 2006, *Problematyka człowieka w geografii w świetle tradycji rozwoju myśli geograficznej* [w:] Maik W., Rembowska K., Suliborski A. (red.), *Człowiek w badaniach geograficznych*, Wydawnictwo WSG, Bydgoszcz.
Maik W., Rembowska K., Suliborski A. (red.), 2005, *Geografia jako nauka o przestrzeni, środowisku i krajobrazie*, ŁTN, Łódź.
Majchrzyk J., 2010, *Odkrywcy Ziemi Obiecanej – wartościowanie przestrzeni Łodzi przez mieszkańców Osiedla Akademickiego Uniwersytetu Łódzkiego* [w:] *Wartościowanie współczesnej przestrzeni miejskiej*, IGS-EiGP UW, Warszawa.
Majer A., 2010, *Socjologia i przestrzeń miejska*, PWN, Warszawa.
Majer A., Starosta P. (red.), 2004, *Wokół socjologii przestrzeni*, Wydawnictwo UŁ, Łódź.

Malasek J., 2000, *Ocena atrakcyjności polskiego rynku nieruchomości miejskich na przykładzie Warszawy* [w:] *Wielkie miasto: problem czy wyzwanie*, „Człowiek i Środowisko”, nr 1 (24).

Malikowski M., 1992, *Socjologiczne badanie miasta*, Rzeszów.

Malikowski M., 1994, *Przestrzeń jako czynnik struktury społecznej i społecznych nierówności*, „Studia Socjologiczne”, nr 1.

Malina A., 2004, *Wielowymiarowa analiza przestrzennego zróżnicowania struktury gospodarki Polski według województw*, Wydawnictwo AE w Krakowie, Kraków.

Marcińczak S., 2004, *Ocena warunków zamieszkania w opinii mieszkańców osiedla im. M. Mireckiego w Łodzi* [w:] Jażdżewska I. (red.), *Zróżnicowanie warunków życia ludności w mieście*, „XVII Konwersatorium Wiedzy o Mieście”, Wydawnictwo UŁ, Łódź.

Marcińczak S., 2006, *Przemiany struktury rezydencjonalnej miasta – Łódź w okresie transformacji ustrojowej (1988–2002)* [w:] Marszał T., Stawasz D. (red.), *Przestrzeń rezydencjonalna w miastach polskich*, „Biuletyn KPZK PAN”, z. 227.

Marcińczak S., 2007, *Waloryzacja przestrzeni mieszkaniowej Łodzi. Studium z zastosowaniem skalowania wielowymiarowego* [w:] Madurowicz M. (red.), *Percepcja współczesnej przestrzeni miejskiej*, Wydawnictwo WGiSR UW, Warszawa.

Marczyńska-Witczak E., Michalski W., 1996, *Przestrzenne i czasowe zróżnicowanie warunków życia ludności w Polsce*, Centralny Urząd Planowania – Biuro Planowania Regionalnego w Łodzi, PTG Oddział w Łodzi, Łódź.

Markowski T., 1999, *Zarządzanie rozwojem miast*, PWN, Warszawa.

Markowski T., 2001, *Przestrzeń publiczna w ekonomice rozwoju miast* [w:] *Rozwój regionalny i przestrzeń publiczna*, „Biuletyn KPZK PAN”, z. 194, Warszawa.

Markowski T., Stawasz D., Sikora A.D., 2005, *Polityka mieszkaniowa obszaru – cele i instrumenty*, Zintegrowany Program Rewitalizacji Obszaru Centralnego Łodzi, Urząd Miasta Łodzi, Łódź; www.uml.lodz.pl/prorevita/mieszk.html.

Marszał T., 1996, *Problemy zagospodarowania przestrzeni miast. Wybrane zagadnienia z zakresu gospodarki lokalnej w świetle doświadczeń krajów Unii Europejskiej*, Wydawnictwo UŁ, Łódź.

Marszał T., 1999, *Budownictwo mieszkaniowe w latach dziewięćdziesiątych – zróżnicowanie przestrzenne i kierunki rozwoju*, „Biuletyn KPZK PAN”, z. 190, Warszawa.

Marszał T., 2002, *Zagospodarowanie przestrzeni miejskiej Łodzi*, „Biuletyn KPZK PAN”, z. 203, Warszawa.

Marszał T., 2003, *Budownictwo w przestrzeni lokalnej*, Seria: Gospodarka w przestrzeni lokalnej, Wydawnictwo UŁ, Łódź.

Marszał T., Kulesza M., 1998, *Małe miasta obszaru Polski Środkowej w okresie transformacji ustrojowej* [w:] Markowski T., Marszał T. (red.), *Gospodarka przestrzenna miast polskich w okresie transformacji*, „Biuletyn KPZK PAN”, z. 182, s. 197–215.

Marszał T., Stawasz D., 2006, *Przestrzeń rezydencjalna w miastach polskich*, „Biuletyn KPZK PAN”, z. 227, Warszawa.

Marzęcki W., 2002, *Ciągłość kulturowa w kształtowaniu przestrzeni miejskiej. Charakterystyka i metoda oceny jakości i zmienności tej przestrzeni*, Prace Naukowe Politechniki Szczecińskiej, nr 564, Instytut Architektury i Planowania Przestrzennego, nr43, Szczecin.

Masik G., 2004, *Jakość życia oraz działalność samorządu Gdańska w ocenie jego mieszkańców* [w:] Jażdżewska I., *Zróżnicowanie warunków życia ludności w mieście*, „XVII Konwersatorium Wiedzy o Mieście", Wydawnictwo UŁ, Łódź.

Masik G., 2006, *Ład miejskiej przestrzeni publicznej elementem jakości życia. Przykład Trójmiasta* [w:] Czepczyński M. (red.), *Przestrzenie miast postsocjalistycznych. Studia społecznych przemian przestrzeni zurbanizowanej*, Bogucki, Gdańsk–Poznań.

Maslow A.H., 1954, *Motivation and personality*, Harper, New York. (Wyd. polskie "Motywacja i osobowość", PAX, Warszawa 1990, w przekładzie P. Sawickiej).

Maslow A.H. (ed.), 1959, *New knowledge in human values*, Harper Inc., New York.

Massey D.B., 1985, *New directions in space* [w:] Gregory D., Urry J. (red.), *Social relations and spatial structures*, Macmillan, London.

Massey D.B., 2005, *For space*, Sage, London.

Massam B.H., 2002, *Quality of live: public planning and private living*, "Progress in Planning", 58, Toronto, Canada.

Matczak A., 1999, *Studia nad strukturą funkcjonalno-przestrzenną miasta. Przykład Łasku*, Wydawnictwo UŁ, Łódź.

Matczak A., 2011, *Zmiany w strukturze funkcjonalnej małych miast w regionie łódzkim w latach 1973–2007* [w:] Sitek S. (red.), *„Stare i nowe" problemy badawcze w geografii społeczno-ekonomicznej*, PTG, Oddział Katowicki, Sosnowiec.

Matejko A., 1959, *Wartość użytkowa nowych mieszkań w świetle doświadczeń ich mieszkańców* [w:] *Zaludnienie i użytkowanie mieszkań w nowych osiedlach*, Prace Instytutu Budownictwa Mieszkaniowego, Warszawa.

Matusewicz C., 1975, *Psychologia wartości*, Warszawa.

Matuszak N., 2012, *Analiza SROI. Ile warta jest społeczna odpowiedzialność? Waloryzacja w raportowaniu społecznym*, Baza Wiedzy – Publikacje.

Mayhew S., 1997, *A dictionary of geography*, Oxford University Press, Oxford–New York.

Mazurkiewicz L., Wróbel A., 1990, *Problematyka badawcza geografii medycznej – stan współczesny i perspektywy*, Conference Papers, 9.

McCranahan G., Songsore J., 1994, *Wealth, health and the urban household*, "Environment", vol. 36.

McKenzie E., 1996, *Privatopia: homeowner associations and the rise of residential private government*, Yale University Press, New Haven.

McKenzie E., 2003, *Common-interest housing in the communities of tomorrow*, "Housing Policy Debate", no 14, 1/2.

McMahon S. (red.), 2002, *Indicators of quality of live in Bristol 2002*, The Environmental Quality Unit, Bristol.

Mehrabian A., Russell J. A., 1974, *An approach to environmental psychology*, MIT Press, Cambridge.

Meier B. P., Robinson M. D., Clore G. L., 2004, *Why good guys wear white: automatic inferences about stimulus valence based on brightness*, "Psychological Science", no 15 (2).

Mendel M., 2010, *Nowe bloke – stare problemy. Koncepcje deweloperskie w kształtowaniu osiedli mieszkaniowych w Warszawie w latach 2004–2009* [w:] Jażdżewska I. (red.), *Osiedla blokowe w strukturze przestrzennej miast*, „XXIII Konwersatorium Wiedzy o Mieście", Wydawnictwo UŁ, Łódź.

Merlin T., 2007, *Space race*, “Building”, no 11 (2007).
Męczyński M., 2009, *Miasto jako środowisko życia kreatywnych ludzi – przykład Poznania* [w:] Klasik A. (red.), *Kreatywne miasto – kreatywna aglomeracja*, Prace Naukowe Akademii Ekonomicznej im. Karola Adamieckiego w Katowicach, Katowice.
Męczyński M., 2010, *Poziom rozwoju społeczno-gospodarczego i klasyfikacja małych miast w Wielkopolsce*.
Miasto jako przedmiot badań naukowych – refleksje po 10 latach, 1982, Jałowiecki B. (red.), Górnośląskie Studia Socjologiczne, t. 15, Śląski Instytut Naukowy, Katowice.
Mierzejewska L., 2006, *Rola planowania przestrzennego w rozwoju zrównoważonym miast* [w:] Słodczyk J., Rajchel D. (red.), *Polityka zrównoważonego rozwoju oraz instrumenty zarządzania miastem*, Uniwersytet Opolski, Opole.
Mieszkanie w strukturze przestrzennej miasta, 1985, Biuro Rozwoju Krakowa, Kraków.
Michalski T., 1995, *Problematyka badawcza dużych miast na łamach Przeglądu Geograficznego i Czasopisma Geograficznego w latach 1918–1994*, „VIII Konwersatorium Wiedzy o Mieście”, Wydawnictwo UŁ, Łódź.
Michałowska-Furman J., Wysokińska K., 1969, *W sprawie wielkości osiedli mieszkaniowych*, „Miasto”, nr 4.
Mierzejewska L., 2001, *Tereny zielone w strukturze przestrzennej Poznania*, PTPN, Poznań.
Milewska K., 2009, *Rozwój i struktura przestrzenno-funkcjonalna Strykowa* [w:] Lamprecht M., Marszał T. (red.), *Monografia miasta i gminy Stryków*, Łódź.
Milewska-Osiecka K., 2010, *Budownictwo mieszkaniowe aglomeracji łódzkiej (zróżnicowanie i struktura przestrzenna po roku 1994*), Łódź.
Milewska-Osiecka K., 2011, *Fizjonomia i układy urbanistyczne nowego budownictwa mieszkaniowego jako element kształtowania warunków mieszkaniowych (na wybranych przykładach)* [w:] Dzieciuchowicz J. (red.), *Współczesne przemiany środowiska mieszkaniowego – wybrane problemy*, „Space–Society–Economy”, no 10, Wydawnictwo UŁ, Łódź.
Milewska K., Ogrodowczyk A., 2008, *Gospodarka mieszkaniowa w małych miastach województwa łódzkiego – wybrane przykłady* [w:] Heffner K. (red.), *Współczesne problemy rozwoju ośrodków lokalnych*, Wydawnictwo AE w Katowicach, Katowice.
Millward Brown SMG/KRC, 2009, *Polski rynek mieszkaniowy. Popyt i preferencje nabywców*.
Mirowski W., 1992, *Koncepcja szkoły chicagowskiej a koncepcja ekologii F. Znanieckiego* [w:] Wódz K., Czekaj K. (red.), *Szkoła chicagowska w socjologii. Tradycja myśli społecznej i wymogi współczesnej socjologii empirycznej*, Katowice–Warszawa, US–PTS.
Misiak W., 1993, *Jakość życia w osiedlach miejskich*, Wydawnictwo Uniwersytetu Wrocławskiego, Wrocław.
Miszewska B., 1988, *Aktualne i perspektywiczne kierunki badań w geografii osadnictwa*, „Seria Geografia”, nr 42, UAM, Poznań.
Miszewska B., Szmytke R., 2010, *Staromiejskie blokowiska w strukturze przestrzeni miast Dolnego Śląska* [w:] Jażdżewska I. (red.), *Osiedla blokowisk w strukturze przestrzeni miast*, „XXIII Konwersatorium Wiedzy o Mieście”, Wydawnictwo UŁ, Łódź.
Misztal M., 1980, *Problematyka wartości w socjologii*, PWN, Warszawa.

Molski P., 1988, *Mieszkalnictwo a przemiany przestrzenne miasta – Warszawa 1945−1980*, Instytut Urbanistyki i Planowania Przestrzennego PW, PWN, Warszawa−Łódź.

Moor W.G., 1989, *A dictionary of geography*, Penguin Reference Books.

Morawska S., 1983, *Struktura społeczno-przestrzenna Trójmiasta. Studium z ekologii czynnikowej*, Gdańsk.

Mordwa S., 1993, *Wyobrażenia przestrzeni miejskiej Łodzi*, „Kronika Miasta Łodzi", z. 2.

Mordwa S., 2003, *Wyobrażenia przestrzeni miast Polski środkowej na podstawie badań grupy młodzieży licealnej*, Wydawnictwo UŁ, Łódź.

Mordwa S., 2009, *Bezpieczeństwo a kształtowanie przestrzeni* [w:] Klima E. (red.), *Czynniki społeczne w gospodarce przestrzennej i planowaniu przestrzennym*, „Space –Society–Economy", no 9, Department of Spatial Economy and Spatial Planning, Wydawnictwo UŁ, Łódź.

Mordwa S., 2010, *Poczucie bezpieczeństwa mieszkańców wybranych osiedli w Łodzi* [w:] Madurowicz M. (red.), *Wartościowanie współczesnej przestrzeni miejskiej*, Warszawa, s. 307–316.

Morecka Z., 1969, *Problemy warunków życia i pracy ludności (w świetle działalności MOP i osiągnięć Polski Ludowej)*, Instytut Pracy, Warszawa.

Mowszowicz J., 1985, *Zieleń wydłuża życie*, „Problemy", nr 1.

Mularczyk M., 2007, *Percepcja środowiska przyrodniczego, społecznego i gospodarczego Kielc przez różne grupy społeczne* [w:] Madurowicz M. (red.), *Percepcja współczesnej przestrzeni miejskiej*, Wydawnictwo UW, Warszawa.

Mularska-Kucharek M., Wiktorowicz J., 2012, *Jakość życia mieszkańców Łodzi. Wymiar subiektywny*, „Studia Regionalne i Lokalne", nr 2, Warszawa.

Musil J., 2003, *Pięćdziesiąt lat socjologii miasta*, „Studia Regionalne i Lokalne", nr 1 (11).

Muzioł A., 1981, *Syntetyczna analiza zróżnicowania warunków życia ludności w miastach wojewódzkich*, „Przegląd Geograficzny", t. 53, z. 4.

Muzioł A., 1983, *Typologia miast Polski na podstawie zróżnicowania warunków życia ludności*, „Biuletyn Informacyjny IGiPZ PAN", z. 42.

Myga-Piątek U., 2007, *Kryteria i metody oceny krajobrazu kulturowego w procesie planowania przestrzennego na tle obowiązujących procedur prawnych* [w:] Kistowski M., Korwel-Lejkowska B. (red.), *Waloryzacja środowiska przyrodniczego w planowaniu przestrzennym*, Gdańsk–Warszawa.

Myga-Piątek U., 2012, *Krajobraz kulturowy. Aspekty ewoluujące i typologiczne*, Wydawnictwo Uniwersytetu Śląskiego.

Mysłek P., 2007, *Wartościowanie przestrzeni zamieszkania na przykładzie Łodzi* [w:] Majer A. (red.), *Socjologia miasta*, Wydawnictwo UŁ, Łódź.

Nachmias Ch.F., Nachmias D., 2001, *Metody badawcze w naukach społecznych*, Wydawnictwo Zysk i S-ka, Poznań.

Namyślak B., 2007, *Wizerunek Wrocławia w opinii studentów Geografii i Ochrony Środowiska Uniwersytetu Wrocławskiego* [w:] Madurowicz M. (red.), *Percepcja współczesnej przestrzeni miejskiej*, Wydawnictwo UW, Warszawa.

Narkiewicz J., 1996, *Regionalne zróżnicowanie poziomu życia ludności*, „Wiadomości Statystyczne", nr 12.

Nęcki Z., 1988, *Percepcja środowiska – ujęcie psychologiczne*, „Teka Komisji Urbanistyki i Architektury", t. XXII.
Nicholls J., Lawlor E., Neitzert E. & Goodspeed T., 2011, *A guide to social return on investment*, (S. Cupitt, Ed.) The SROI Network.
Nieciuński W., 1999, *Czterdzieści pięć i dziewięć lat polityki mieszkaniowej w Polsce*, „Sprawy Mieszkaniowe", z. 2–3.
Niezabitowski A., 1990, *Środowisko zamieszkania a potrzeby psychiczne człowieka. Wybrane uwagi o metodyce badań*, Teka Komitetu Architektów i Urbanistów, t. 24, PAN, Kraków.
Norberg-Schulz Ch., 2000, *Bycie, przestrzeń i architektura*, tłum. B. Gadomska, Murator, Warszawa.
Nowak E., 1990, *Metody taksonomiczne w klasyfikacji obiektów społeczno-gospodarczych*, PWE, Warszawa.
Nowak S., 1985, *Metodologia badań społecznych*, PWN, Warszawa.
Nowakowski Z., 1987, *Normy, wskaźniki i informacje dla potrzeb planowania przestrzennego*, IGPiK, Warszawa.
Nowicki J., 2004, *Środowisko mieszkaniowe. Podstawy teoretyczne i aksjologiczne projektowania*, Oficyna Wydawnicza WSEiZ w Warszawie, Warszawa.
Nurek S., 1982, *Waloryzacja przestrzeni osiedli mieszkaniowych*, Prace Naukowe Uniwersytetu Śląskiego, nr 387, Katowice.
Nyka L., 2002, *Pomiędzy ideą i materią – architektura w kontekście zmiennych koncepcji przestrzeni* [w:] Materiały: Międzynarodowa Konferencja Naukowa Instytutu Projektowania Architektonicznego. Definiowanie Przestrzeni Architektonicznej. Projektowanie Architektury a Teoria, 15–16 listopada 2002, Kraków.
Obrębalski M., 2003, *Jakość życia w miastach Europy – problemy pomiaru i oceny* [w:] *Miasta w okresie przemian*, Uniwersytet Opolski, Opole.
Obrębalski M., 2004, *Jakość życia w miastach Europy* [w:] Słodczyk J., Rajchel D. (red.), *Przemiany demograficzne i jakość życia ludności miast*, Wydawnictwo UO, Opole.
Obuchowski K., 1995, *Przez galaktykę potrzeb*, Poznań.
OECD, 2006, *OECD territorial review: competitive cities in global economy*, OECD Publishing, Paris.
Offer A. (red.), 1996, *In pursuit of the quality of life*, Oxford University Press, New York.
Ogrodowczyk A., 2011, *Polityka przestrzenna a rozwój budownictwa mieszkaniowego po 1990 roku na przykładzie małych miast w województwie łódzkim*, „Acta Universitatis Lodziensis. Folia Geographica Socio-Oeconomica", nr 11, Wydawnictwo UŁ, Łódź.
Oktabska E., 1990, *Pomiar jakości życia* [w:] Holzer J. Z. (red.), *Uwarunkowania demograficzne rozwoju społeczno-gospodarczego Polski*, (12), Monografie i opracowania, nr 319, Instytut Statystyki i Demografii SGPiS.
Olearczyk A., 1981, *Lokalizacja ośrodków handlowych w planie jednostek osiedleńczych*, Zakład Wydawnictw Naukowych, Instytut Handlu Wewnętrznego i Usług.
Oleś P., 1989, *Wartościowanie a osobowość – psychologiczne badania empiryczne*, Wydawnictwo KUL, Lublin.

Orzeszek-Gajewska B., 1982, *Kształtowanie terenów zieleni w miastach*, Instytut Urbanistyki i Planowania Przestrzennego PW, PWN, Warszawa.

Osborne D., Gaebler T., 1992, *Rządzić inaczej*, Media Rodzina, Poznań.

Ostasiewicz W., 2004, *Badanie jakości życia z perspektywy historycznej* [w:] Ostasiewicz W. (red.), *Ocena i analiza jakości życia*, Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej we Wrocławiu, Wrocław.

Paasi A., 1991, *Deconstructing regions: notes on the scale of spatial life*, "Environment and Planning", A. 23, s. 239–256.

Pacione M., 1982, *Evaluting the quality of the residential environment in a deprivet council estate*, "Geoforum", vol. 13.

Pacione M., 1982, *The use of obiektive and subiektive measures of life quality in human geography*, "Progress in Human Geography", vol. 6, no 4.

Pacione M., 2005, *Urban geography*, Routledge, London & New York.

Pancewicz Ł., 2010, *Od 'Parker Morris Standards' do 'Building for Life': normatyw urbanistyczny jako narzędzie wartościowania przestrzeni miasta – doświadczenie krajów anglosaskich* [w:] *Wartościowanie współczesnej przestrzeni miejskiej*, IGS--EiGP UW, Warszawa.

Pankau F., 2001, *Narzędzia kształtowania ładu przestrzennego polskich metropolii* [w:] Kołodziejski J., Parteka T. (red.), *Kształtowanie ładu przestrzennego polskich metropolii w procesie transformacji ustrojowej III RP*, „Biuletyn KPZK PAN", z. 193, Warszawa.

Papińska E., 2006, *Opracowanie ekofizjograficzne podstawowym narzędziem wdrażania zrównoważonego rozwoju w gminie* [w:] Richling A., Stojek B., Strzyż M., Szumacher I., Świercz A. (red.), *Regionalne Studia Ekologiczno-Krajobrazowe*, Problemy Ekologii Krajobrazu, XVI/2, Warszawa.

Paprzyca K., 2000, *Środowiska mieszkaniowe w naszych czasach* [w:] *Mieszkanie, dom, środowisko mieszkaniowe na przełomie wieków*, Instytut Projektowania Urbanistycznego, Wydział Architektury Politechniki Krakowskiej, Zeszyty Naukowe, nr 7, Kraków.

Parysek J., 1997, *Podstawy gospodarki lokalnej*, Wydawnictwo UAM, Poznań.

Parysek J., 2001, *Główne kierunki rozwoju miast polskich na tle przemian strukturalnych miast Europy* [w:] Billert A. (red.), *Nowoczesne zarządzanie rozwojem miast*, Projekt TEMPUS−PHARE, UAM w Poznaniu, Collegium Polonicum w Słubicach, Słubice.

Parysek J., 2003, *Ład przestrzenny jako kategoria pojęciowa i planistyczna* [w:] Zioło Z., Ślęzak T. (red.), *Społeczno-gospodarcze i przyrodnicze aspekty ładu przestrzennego*, „Biuletyn KPZK PAN", z. 205, Warszawa.

Parysek J., 2004, *Warunki życia w miastach polskich w okresie transformacji* [w:] Jażdżewska I. (red.), *Zróżnicowanie warunków życia ludności w mieście*, „XVII Konwersatorium Wiedzy o Mieście", Wydawnictwo UŁ, Łódź.

Parysek J., 2006, *Wprowadzenie do gospodarki przestrzennej*, Wydawnictwo Naukowe UAM, Poznań.

Parysek J., 2010, *Gospodarka przestrzenna i rola partycypacji społecznej w procesie planowania przestrzennego* [w:] Ratajczak W., Stachowiak K. (red.), *Gospodarka przestrzenna społeczeństwu*, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań.

Patoczka P., 1992, *Granice wnętrz nierzeczywistych (teoria wnętrz architektoniczno--krajobrazowych)*, Teka Komitetu Architektów i Urbanistów, t. 25.

Pawłowska K., 2001, *Idea swojskości miasta*, Politechnika Krakowska, Kraków.
Pęski W., 1999, *Zarządzanie zrównoważonym rozwojem miast*, Arkady, Warszawa.
Pfeil E., 1972, *Großstadtforschung*, Hannover.
Piasny J., 1993, *Problem jakości życia ludności oraz źródła i mierniki ich określenia*, Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny, nr 2.
Pieniążek M., 2010, *Wartościowanie i kształtowanie przestrzeni miejskiej przez deweloperów* [w:] *Wartościowanie współczesnej przestrzeni miejskiej*, IGS-EiGP UW, Warszawa.
Piotrowski W., 1960, *Badania w nowych osiedlach mieszkaniowych*, „Przegląd Socjologiczny", t. XIV, Łódź.
Pióro Z., 1962, *Ekologia społeczna*, Arkady, Warszawa.
Pióro Z. (red.), 1982, *Przestrzeń i społeczeństwo. Z badań ekologii społecznej*, KiW, Warszawa.
Pociecha J., Podolec B., Sokołowski A., Zając K., 1988, *Metody taksonomiczne w badaniach społeczno-ekonomicznych*, PWN, Warszawa.
Pocock D.C.D., 1974, *The Nature of Environmental Perception*, Durham.
Pocock D., Hudson R., 1978, *Images of the urban environment*, Macmillan, London.
Podoski K. (red.), 1978, *Potrzeby społeczne jako wyznaczniki polityki społecznej*, Materiały z konferencji „Teoretyczne podstawy polityki społecznej", Komitet Problemów Pracy i Polityki Społecznej PAN, Instytut Pracy i Spraw Socjalnych, Warszawa.
Pohorille M., 1985, *Potrzeby, podział, konsumpcja*, PWE, Warszawa.
Polkowska D., 2010, *Ekonomiczna wartość przestrzeni miejskiej* [w:] *Wartościowanie współczesnej przestrzeni miejskiej*, IGS-EiGP UW, Warszawa.
Porteous J.D., 1990, *Landscapes of the mind, worlds of sense and metaphor*, University of Toronto Press.
Potoczek A., 2003, *Polityka regionalna i gospodarka przestrzenna*, Wydawnictwo TNOiK, Toruń.
Prawelska-Skrzypek G., 1989, *Waloryzacja przestrzeni miejskiej Krakowa w subiektywnej ocenie mieszkańców*, „Folia Geographica, Series Geographica-Oeconomica", vol. XXII, PAN – oddział w Krakowie.
Prawelska-Skrzypek G., 1990, *Miasta o niezharmonizowanym rozwoju w świadomości mieszkańców (na przykładzie miast polskich)*, Wydawnictwo UJ, Kraków.
Prawelska-Skrzypek G., 1991, *Mieszkanie w strukturze przestrzennej miasta*, Biuro Rozwoju Krakowa.
Prawelska-Skrzypek G., 1991, *Życie w Krakowie w ocenie jego mieszkańców* [w:] Rykiel Z. (red.), *Studia z geografii społecznej*, „Dokumentacja Geograficzna", z. 3–4, IGiPZ PAN, Warszawa.
Prawelska-Skrzypek G., 1992, *Waloryzacja przestrzeni polskich miast w opinii ich mieszkańców* [w:] Jałowiecki B., Libura H. (red.), *Percepcja i waloryzacja środowiska naturalnego i antropogenicznego*, Wydawnictwo UW, Warszawa.
Prinz D., 1987, *Städtebau, Band 2: Städtebauliches Gestalten*, Verlag W. Kohlhammer, Stuttgart–Berlin–Köln–Mainz.

Propozycje wskaźników do oceny i monitorowania zagospodarowania przestrzennego w gminach ze szczególnym uwzględnieniem zagadnienia ładu przestrzennego, 2011, opracowanie IGiPZ PAN dla Departamentu Gospodarki Przestrzennej Ministerstwa Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej, Warszawa.

Przeciszewski T., 1974, *Osiedle mieszkaniowe środowiskiem człowieka*, Warszawa.

Przesmycka E., Pytlarz E., 2006, *Współczesne standardy w budownictwie mieszkaniowym w Polsce* [w:] Tokajuk A., Zaniewska H. (red.), *Tendencje w kształtowaniu zabudowy mieszkaniowej współczesnych miast*, Wydział Architektury Politechniki Białostockiej, Białystok.

Przetacznik-Gierowska M., Tyszkowa M., 1996, *Psychologia rozwoju człowieka. Zagadnienia ogólne*, t. 1, PWN, Warszawa.

Przewoźniak M., 1999, *O badaniach struktury przestrzennej środowiska przyrodniczego w polskiej geografii fizycznej* [w:] Domański B., Widacki W. (red.), *Geografia polska u progu trzeciego tysiąclecia*, Uniwersytet Jagielloński, Kraków.

Raczkiewicz T., 1990, *Wzajemne socjalno-funkcjonalne oddziaływanie terenów mieszkaniowych i przestrzeni otwartych*, Zeszyty Naukowe Politechniki Białostockiej, Architektura, z. 8.

Raczkowski S., 1963, *Tereny zielone*, Warszawa.

Radwańska M., 2007, *Percepcja przestrzeni miejskiej – przykład miasta Torunia* [w:] Madurowicz M. (red.), *Percepcja współczesnej przestrzeni miejskiej*, Wydawnictwo UW, Warszawa.

Raport na temat wielkich miast polskich, 2007, PwC, Warszawa.

Redmond D., Scott M., Howley P., 2007, *Quality of life and apartments living in Dublin*, Dublin City Council, Dublin.

Regulski J., 1982, *Ekonomika miast*, PWE, Poznań.

Rek A., 1988, *Terytorialne zróżnicowanie warunków mieszkaniowych ludności miast polskich w latach 1978–1984 na tle poziomu życia*, Zeszyty Naukowe AE, nr 277, Kraków.

Relph E., 1976, *Place and placeressness. Pion*, Brondesbury Park, London.

Rembowska K., 2004, *Nowe formy zamieszkiwania w miastach amerykańskich*, „XVII Konwersatorium Wiedzy o Mieście", Wydawnictwo UŁ, Łódź.

Rembowska K., 2005, *Zapomniany wymiar czasoprzestrzeni*, "Space–Society–Economy", no 7, Department of Spatial Economy and Spatial Planning, Łódź.

Retkiewicz W., 2002, *Przestrzeń wirtualna jako miejsce pracy, usług wypoczynku i „zamieszkania"*, „XV Konwersatorium Wiedzy o Mieście", Wydawnictwo UŁ, Łódź.

Rębowska A., 1982, *Użytkowanie mieszkań w gospodarce przestrzennej* [w:] Kaltenberg-Kwiatkowska E. (red.), *Mieszkanie – analiza socjologiczna*, Warszawa.

Rębowska A., 1999, *Rehabilitacja wielkoblokowych zespołów mieszkaniowych w Polsce*, IGPiK, Kraków.

Rochmińska A., 2013, *Atrakcyjność łódzkich centrów handlowych oraz zachowania nabywcze i przestrzenne ich klientów*, Wydawnictwo UŁ, Łódź.

Rodzoś J., 2010, *Wartości i funkcje środowiska przyrodniczego w przestrzeni miejskiej Lublina w opinii mieszkańców miasta* [w:] *Wartościowanie współczesnej przestrzeni miejskiej*, IGS-EiGP UW, Warszawa.

Roger Evans Assoc., 2007, *Delivering Quality Spaces, Urban Design Compendium 2*, English Partnership, London.

Rogerson R.J., 1999, *Quality of life and city competitiveness*, "Urban Studies", vol. 36, nr 5−6.

Rogerson R., Findlay A., Morris A., 1986, *Indicators of quality of life: some methodological issues* [w:] *Environment and Planning A*, 21.

Rueckert R.W., Churchill G., 1984, *A reliability and validity of alternative measures of channel member satisfaction*, "Journal of Marketing", no 21.

Runge J., 2007, *Metody badań w geografii społeczno-ekonomicznej – elementy metodologii, wybrane narzędzia badawcze*, Wydawnictwo UŚ, Katowice.

Runge A., Runge J., 2008, *Słownik pojęć z geografii społeczno-ekonomicznej*, Wyd. Videograf, Katowice.

Rusnak Z., 2002, *Badania dotyczące oceny jakości życia* [w:] Ostasiewicz W. (red.), *Metodologia pomiaru jakości życia*, AE, Wrocław.

Rybicki P., 1972, *Społeczeństwo miejskie*, PWN, Warszawa.

Rybicki P., 1979, *Struktura społecznego świata. Studia z teorii społecznej*, PWN, Warszawa.

Rydz E., Szymańska W., 2007, *Waloryzacja przestrzeni miejskiej pod względem atrakcyjności mieszkaniowej i poczucia bezpieczeństwa średnich miast Pomorza* [w:] Madurowicz M. (red.), *Percepcja współczesnej przestrzeni miejskiej*, Wydawnictwo UW, Warszawa.

Rykiel Z., 1991, *Koncepcje geografii społecznej* [w:] *Studia z geografii społecznej*, „Dokumentacja Geograficzna", z. 3–4, IGiPZ PAN, Warszawa.

Rykiel Z., 1999, *Przemiany struktury społeczno-przestrzennej miasta polskiego a świadomość terytorialna jego mieszkańców*, „Prace Geograficzne", IGiPZ PAN, 170, Warszawa.

Rykiel Z., 2005, *Miasto jako miejsce a przemiany jego architektury, symboliki i świadomości terytorialnej mieszkańców* [w:] Jałowiecki B., Majer A., Szczepański M.S. (red.), *Przemiany miasta. Wokół socjologii Aleksandra Wallisa*, Wydawnictwo Naukowe Scholar, Warszawa.

Rykiel Z., Pirveli M., 2005. *Przestrzeń a środowisko w geografii. Ujęcie krytyczne* [w:] Maik W., Rembowska K., Suliborski A. (red.), *Geografia jako nauka o przestrzeni, środowisku i krajobrazie*, ŁTN, Łódź.

Saarinen T.F., 1971, *Research approaches and questionnaire design*, Department of Energy, Ottawa.

Sadowski J., 1980, *Problematyka hałasu zewnętrznego w ochronie środowiska w Polsce*, Wydawnictwo Czasopism i Książek Technicznych SIGMA, Warszawa.

Sagan I., 1995, *Miejsce, źródła identyfikacji z nim, proces transformacji w miastach* [w:] *Centra i peryferie dużych miast. Transformacja i przyszłość. Pojęcia i metody badawcze*, „VIII Konwersatorium Wiedzy o Mieście", Łódź.

Sagan I., 1998, *Percepcja i waloryzacja przestrzeni miejskiej Gdyni* [w:] Piekarek-Jankowska H., Dutkowski M. (red.), *Zespół miejski Gdyni. Przyroda−gospodarka−społeczeństwo*, GTN, Gdańsk.

Sagan I., 1998, *Gdynia – miasto, miejsce, dom*, „Rocznik Gdyński", nr 13, TMG, Gdynia.

Sagan I., 2000, *Miasto – scena konfliktów i współpracy. Rozwój miast w świetle koncepcji reżimu miejskiego*, Wydawnictwo UG, Gdańsk.

Sagan I., 2001, *Koncepcja reżimu miejskiego jako metoda analizy polityki miejskiej* [w:] Rogacki H. (red.), *Koncepcje teoretyczne i metody badań geografii społeczno-ekonomicznej i gospodarki* przestrzennej, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań.

Sagan I., 2008, *Miasto jako przedmiot badań geografii* [w:] Jałowiecki B. (red.), *Miasto jako przedmiot badań naukowych w początkach XXI wieku*, Wydawnictwo Naukowe Scholar, Warszawa.

Sagan I., 2009, *Polityka miejskiego współzarządzania. Walory koncepcji i ograniczenia praktyki* [w:] Gorzelak G., Szczepański M. S., Ślęzak-Tazbir W. (red.), *Człowiek – Miasto – Region. Związki i interakcje*, Wydawnictwo Naukowe Scholar, Warszawa.

Sagan I., Czepczyński M. (red.), 2001, *Wybrane problemy badawcze geografii społecznej w Polsce*, Katedra Geografii Ekonomicznej, Uniwersytet Gdański, Gdańsk.

Sanetra A., Cieślak I., 2004, *Kartograficzne aspekty oceny i waloryzacji przestrzeni*, Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego, Olsztyn.

Scheller M., 1977, *Resentyment a moralność*, tłum. J. Garewicz, Czytelnik, Warszawa.

Scheuch E.K., 1973, *Der Künftige Städte und Wohnungsbau*, "Gemeinnutziges Wohnungsneßen", no 8.

Schmidt-Relenberg N., 1968, *Soziologie und Städtebau. Versuch einer systematischen Grundlegung*, Stuttgart–Bern.

Schmieder A.A. (red.), 1970, *A dictionary of basic geography*, Allyn and Bacon Inc., Boston.

Schneider-Skalska G., 2000, *Czym było, czym jest i będzie środowisko mieszkaniowe?*, [w:] *Mieszkanie, dom, środowisko mieszkaniowe na przełomie wieków*, „Zeszyty Naukowe", nr 7/00, Instytut Projektowania Urbanistycznego, Wydział Architektury Politechniki Krakowskiej, Kraków.

Schneider-Skalska G., 2003, *Kompozycja urbanistyczna a środowisko mieszkaniowe* [w:] Gzell S. (red.), *Kazimierz Wejchert. Teoria kompozycji urbanistycznej*, Urbanistyka. Międzyuczelniane Zeszyty Naukowe, R. VII, Warszawa.

Schneider-Skalska G., 2007, *Kształtowanie zdrowego środowiska mieszkaniowego. Wybrane zagadnienia*, Politechnika Krakowska, Kraków.

Schneider-Skalska G., 2012, *Zrównoważone środowisko mieszkaniowe, społeczne –oszczędne – piękne*, Kraków.

Schwartz A., 2001, *Good parks are good for the economy*, "Gotham Gazette" z dnia 24.06.2001 (wydanie internetowe).

Sen A.K., 1997, *Choice, welfare and measurement*, Harvard University Press, Harvard.

Senetra A., Szczepańska A., 2011, *Dźwięk jako determinanta wartości nieruchomości mieszkalnych na przykładzie Olsztyna* [w:] Bernat S. (red.), *Niematerialne wartości krajobrazów kulturowych*, Prace Komisji Krajobrazu Kulturowego, nr 15, Sosnowiec.

Siemiński W., 1992, *Społeczne wartościowanie przestrzeni małych miast polskich* [w:] Jałowiecki B., Libura H. (red.), *Percepcja i waloryzacja środowiska naturalnego i antropogenicznego*, Warszawa.

Siemiński W., Zalewska E., 1989, *Opinie mieszkańców o potrzebach w zakresie remontów i modernizacji zespołów mieszkaniowych wybudowanych w latach powojennych w świetle warunków zamieszkania*, IGPiK, Warszawa.

Silverman E., Lupton R., Fenton A., 2006, *Attracting and retaining families in new urban mixed income communities*, Joseph Rowntree Foundation, London.

Simmel G., 2008, *Socjologia przestrzeni* [w:] idem, *Pisma socjologiczne*, tłum. M. Łukasiewicz, Oficyna Naukowa, Warszawa.

Skalski K., 1977, *Francuskie doświadczenia w rewaloryzacji osiedli mieszkaniowych*, „Architektura", nr 9–10.

Skiba M., 2005, *Miary atrakcyjności krajobrazu na obszarach miast* [w:] *Renowacja budynków i modernizacja obszarów zabudowanych*, t. 1, Oficyna Wydawnicza Uniwersytetu Zielonogórskiego, Zielona Góra.

Skrzypski J., 2004, *Zróżnicowanie jakości przestrzeni miast w aspektach areosanitarnych. Skala dysproporcji metod badań*, „XVII Konwersatorium Wiedzy o Mieście", Łódź.

Słaby T., 1990, *Poziom życia, jakość życia*, „Wiadomości Statystyczne", nr 6, GUS.

Słaby T., 1994, *Systemy wskaźników społecznych w polskich warunkach transformacji rynkowej*, Warszawa.

Słodczyk J., 1982, *Zagadnienia preferencji przestrzennych ludności w zakresie miejsca zamieszkania i zatrudnienia w badaniach geograficznych*, „Studia Społeczno-Ekonomiczne", t. 11.

Słodczyk J., 1984, *Mapy mentalne i ich zastosowanie w badaniach geograficznych*, „Czasopismo Geograficzne", nr 1.

Słodczyk J., 2001, *Przestrzeń miasta i jej przeobrażenia*, Wydawnictwo UO, Opole.

Słodczyk J., 2003, *Percepcja przestrzeni w badaniach geograficznych* [w:] Kowalski P. (red.), *Wędrować, pielgrzymować, być turystą. Podróż w dyskursach kultury*, Wydawnictwo UO, Opole.

Smith D.M., 2002, *The quality of life: human welfare and social justice*, Routledge, London−New York.

Sobala-Gwosdz A., 2004, *Zmiany poziomu życia i rozwój gospodarczy w miastach województwa podkarpackiego po 1990 r.* [w:] Słodczyk J. (red.), *Miasta w okresie przemian.*

Sobczyńki M., Wojtkiewicz J., 2012, *Kontrasty w przestrzeni Łodzi w oczach jej mieszkańców (analiza wybranych fragmentów miasta)*, „Studia Miejskie", 8, Opole, s. 25–43.

Sołowiej D., 1999, *Waloryzacja ekologiczna, jej istota i etapy*, „Przegląd Komunalny", nr 5, Poznań.

Staniszkis M., 2006, *Normatyw urbanistyczny – prawo do dobrej przestrzeni*, „Urbanista", nr 7/2006.

Stanley J.K., 1977, *An evaluation of residential area improvement strategies from the residents' viewpoint*, "Socio-Economic Planning Sciences", vol. 11, Issue 3, Melbourne, Australia.

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.

Styrna-Bartkowiczowa K., Szafer T.P., 1977, *Ekologia środowiska mieszkaniowego*, KUiA PAN oddział w Krakowie, Ossolineum, Wrocław−Warszawa−Kraków−Gdańsk.

Suliborski A., 1976, *Środowisko mieszkaniowe miasta jako przedmiot badań geografii osadnictwa*, „Acta Universitatis Lodziensis", Zeszyty Naukowe UŁ, Nauki Matematyczno-Przyrodnicze, seria II, z. 7.

Suliborski A., 2001, *Funkcje i struktura funkcjonalna miast. Studia empiryczno-teoretyczne*, Wydawnictwo UŁ, Łódź.
Suliborski A., 2012, *Funkcje miast* [w:] Liszewski S. (red., *Geografia urbanistyczna*, PWN, Warszawa.
Suliborski A., Walkiewicz D., 2009, *Współczesne zróżnicowanie społeczno-gospodarcze województwa łódzkiego* [w:] Badziak K., Łapa M. (red.), *Województwo łódzkie 1919–2009*, Polskie Towarzystwo Historyczne, Łódź.
Sumień T., 1985, *Kształtowanie i percepcja formy środowiska miejskiego*, „Człowiek i Środowisko", nr 1.
Sumień T., 1989, *Kreacja i percepcja architektury miasta*, Instytut Gospodarki Komunalnej i Przestrzennej, Warszawa.
Sumień T., 1992, *Forma miasta, kontekst i anatomia*, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej, Warszawa.
Survey on perceptions of quality of life in 75 European cities, 2007, European Commission, Brussels.
Swianiewicz P., 1985, *Warunki bytowe ludności Warszawy jako problem gospodarki przestrzennej*, Wydawnictwo UW, Warszawa.
Swianiewicz P., 2001, *Życzliwa obojętność. Władze lokalne i reforma samorządowa w oczach opinii publicznej w krajach Europy Środkowej*, Warszawa.
Swianiewicz P., 2004, *Obszary metropolitalne – wewnętrzna dynamika zmian* [w:] Kukliński A. (red.), *Globalizacja Warszawy – strategiczny problem XXI wieku*, Oficyna Wydawnicza „Rewasz", Pruszków.
Syrkus H., 1976, *Ku idei osiedla społecznego*, PWN, Warszawa.
Syrkus H., 1984, *Społeczne cele urbanizacji. Człowiek i środowisko*, PWN, Warszawa.
Szacka B., 2003, *Wprowadzenie do socjologii*, Wydawnictwo Oficyna Naukowa, Warszawa.
Szafrańska E., 2003, *Percepcja przestrzeni regionu łódzkiego w środowisku władz samorządowych*, ŁTN, Łódź.
Szafrańska E., 2007, *Mieszkańcy z wyższym wykształceniem w przestrzeni Łodzi*, „Acta Universitatis Lodziensis", Folia Geographica Socio-Oeconomica 8, Wydawnictwo UŁ, Łódź.
Szafrańska E., 2010, *Przemiany struktury społeczno-przestrzennej i funkcjonalnej wielkich zespołów mieszkaniowych w mieście postsocjalistycznym. Przykład Łodzi*, „Studia Miejskie", t. 2, Wydawnictwo UO, Opole.
Szafrańska E., 2010, *Stereotypy i rzeczywistość. Atrakcyjność mieszkaniowa blokowiska w opinii mieszkańców* [w:] *Wartościowanie współczesnej przestrzeni miejskiej*, IGS--EiGP UW, Warszawa.
Szafrańska E., 2011, *Wielkie osiedla mieszkaniowe w okresie transformacji – próba diagnozy i kierunki przemian na przykładzie Łodzi* [w:] *Osiedla blokowe w strukturze przestrzennej miast*, „XXIII Konwersatorium Wiedzy o Mieście", KGMiT UŁ, ŁTN, Łódź.
Szafrańska E., 2012, *Geografia społeczna miast. Struktury społeczno-przestrzenne* [w:] Liszewski S. (red.), *Geografia urbanistyczna*, (wyd. II), PWN, Warszawa.

Szafrańska E., 2012, *Geografia społeczna miast i socjologia miasta – wspólnota podejść teoretyczno-metodologicznych i pól badawczych oraz wzajemne inspiracje* [w:] Maik W., Rembowska K., Suliborski A. (red.), *Związki geografii z innymi naukami*, Podstawowe idee i koncepcje w geografii, no 7, Wydawnictwo Uczelniane WSG, Bydgoszcz.

Szafrańska E., 2012, *Niechciane dziedzictwo czyli wielkie zespoły mieszkaniowe w strukturze społeczno-przestrzennej postsocjalistycznej Łodzi*, „Acta Universitatis Lodziensis", Folia Sociologica 36, Wydawnicwo UŁ, Łódź.

Szafrańska E., 2012, *Przemiany struktury społecznej, przestrzennej i funkcjonalnej wielkich osiedli mieszkaniowych na przykładzie osiedla Widzew-Wschód w Łodzi* [w:] Dzieciuchowicz J., Groeger L. (red.), *Kształtowanie przestrzeni mieszkaniowej miast*, „Space–Society–Economy", no 11, Katedra Gospodarki Przestrzennej i Planowania Przestrzennego, Wydawnictwo UŁ, Łódź.

Szafrańska E., Kaczmarek J., 2007, *Percepcja przestrzeni – pomiędzy prawdą a autentycznością* [w:] Madurowicz M. (red.), *Percepcja współczesnej przestrzeni miejskiej*, Wydawnictwo UW, Warszawa.

Szatur-Jaworska B., 2000, *Ludzie starzy i starość w polityce społecznej*, Oficyna Wydawnicza Aspra-Jr, Warszawa.

Szczepanowska H.B., 1984, *Wpływ zieleni na kształtowanie środowiska miejskiego*, Instytut Kształtowania Środowiska, PWN, Warszawa.

Szczepański M.S., 1991, *Miasto socjalistyczne i świat społeczny jego mieszkańców*, Europejski Instytut Rozwoju Regionalnego i Lokalnego, Wydawnictwo UW, Warszawa.

Szczepański M.S., Szczepańska D., 1990, *Rytm i cykle mieszkańców osiedla a zagospodarowanie jego przestrzeni* [w:] Jałowiecki B. (red.), *Region. Miasto. Osiedle. Studia z gospodarki przestrzennej*, Wydawnictwo UW, Warszawa.

Szczepański M.S., Nurek S., 1997, *Miasto i świat społeczny jego mieszkańców w perspektywie socjologicznej* „IX Konwersatorium Wiedzy o Mieście", Wydawnictwo UŁ, Łódź.

Szkiłądz J., 1979, *Elementy zagospodarowania terenów osiedlowych*, Zakład Wydawniczy CRS, Warszawa.

Szkurłat E., 2000, *Akceptacja miejsca zamieszkania w Łodzi, Warszawie, Krakowie – studium porównawcze* [w:] Jażdżewska I. (red.), *Miasto postsocjalistyczne. Organizacja przestrzeni miejskiej i jej przemiany*, „XII Konwersatorium Wiedzy o Mieście", Łódź.

Szkurłat E., 2004, *Więzi terytorialne młodzieży z miastem. Uwarunkowania, przemiany*, Wydawnictwo UŁ, Łódź.

Szkurłat E., 2007, *Psychologiczne i kulturowe uwarunkowania percepcji środowiska* [w:] Madurowicz M. (red.), *Percepcja współczesnej przestrzeni miejskiej*, Wydawnictwo UW, Warszawa.

Szkurłat E., 2009, *Wartość zamieszkiwanej przestrzeni w świadomości młodzieży* [w:] Janicki G., Łańczot M. (red.), *Geografia i wartości*, Lublin.

Szlajfer F., 1991, *Poziom życia. Zarys podejść i koncepcji* [w:] Rościszewski M. (red.), *Zmiany w światowej przestrzeni społeczno-gospodarczej*, „Dokumentacja Geograficzna", nr 6, IGiPZ PAN, 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.
Sztybel M., 2011, *Miejsca niebezpieczne w przestrzeni miejskiej. Przykład Łodzi* [w:] Wysota W., Biegańska J. i in. (red.), *Rozwój zrównoważony regionów Polski*, Toruń.
Szymczak M. (red.), 1981, *Słownik języka polskiego*, Warszawa.
Szymski A., 1997, *Twórczość architektoniczna. Wstęp do teorii projektowania systemowego*, Prace Naukowe, nr 101, Politechnika Szczecińska.
Śleszyński J., 2004, *Warunki życia w Warszawie w świetle dostępności przestrzennej mieszkańców do wybranych usług na początku XXI wieku* [w:] Jażdżewska I. (red.), *Zróżnicowanie warunków życia ludności w mieście*, „XVII Konwersatorium Wiedzy o Mieście", Wydawnictwo UŁ, Łódź.
Śliwińska-Ładzińska W., 1992, *Urządzenia społeczno-usługowe elementem kształtowania strefy przychylnej społecznie polskich zespołów mieszkaniowych*, Wydawnictwo PW, Warszawa.
Śmiłowska T., 1995, *Statystyczna analiza poziomu życia ludności Polski w ujęciu przestrzennym*, Studia i Prace, nr 247, ZBSE GUS.
Świda H., 1979, *Młodzież a wartości*, WSiP.
Tatarkiewicz W., 1978, *Parerga*, PWN, Warszawa.
Tobiasz-Lis P., 2008, *Przestrzeń Łodzi w świadomości kobiet i mężczyzn* [w:] Zaręba A., Chylińska D. (red.), *Studia krajobrazowe jako podstawa właściwego gospodarowania przestrzenią*, Instytut Geografii i Rozwoju Regionalnego, Wydawnictwo Uniwersytetu Wrocławskiego, Wrocław.
Tobiasz-Lis P., 2008, *Wyobrażenia kobiet i mężczyzn o przestrzeni Łodzi*, „Acta Universitatis Lodziensis. Folia Geographica Socio-Oeconomica", nr 9, Wydawnictwo UŁ, Łódź.
Tobiasz-Lis P., 2010, *Przemiany społeczno-ekonomiczne w Łodzi w świetle badań nad wyobrażeniami miast* [w:] Wójcik M. (red.), *Studia nad bazą ekonomiczną miast i rynkiem pracy w województwie łódzkim*, Nowy Sącz–Łódź.
Tobiasz-Lis P., 2010, *Wyobrażenie Łodzi w świadomości mieszkańców w kształtowaniu wizerunku metropolii* [w:] Suliborski A., Przygodzki Z. (red.), *Łódzka Metropolia – problemy integracji społecznej i przestrzennej*, Łódź.
Tobiasz-Lis P., 2011, *Osiedla grodzone w Łodzi. Przyczyny i konsekwencje zjawiska* [w:] Dzieciuchowicz J. (red.), *Współczesne przemiany środowiska mieszkaniowego – wybrane problemy*, „Space–Society–Economy", no 10, Wydawnictwo UŁ, Łódź.
Tomaszewski T., 1986, *Główne idee współczesnej psychologii*, Warszawa.
Trzebiński J., 1985, *Rola schematów poznawczych w zachowaniach społecznych* [w:] Trzebiński J., Lewicka M. (red.), *Psychologia postrzegania społecznego*, Warszawa.
Trzeciak P., 1988, *Historia, psychika, architektura*, PIW, Warszawa.
Tuan Y.F., 1971, *Geography, phenomenology and the study of human nature*, "Canadian Geographers", 15.
Tuan Y.F., 1976, *Humanistic geography*, "Annals of the Association of American Geographers", 66.
Tuan Y.F., 1987, *Przestrzeń i miejsce*, Warszawa.
Turowski J., 1979, *Środowisko mieszkaniowe w świadomości ludności miejskiej*, Ossolineum, PAN, Wrocław−Warszawa−Kraków−Gdańsk.

Turowski J., 1983, *Środowisko mieszkaniowe w świadomości mieszkańców*, „Studia Socjologiczne”, nr 2.
Turowski J., 1983, *W poszukiwaniu socjologicznej teorii miasta* [w:] Kaltenberg--Kwiatkowska E., Kryczka P., Mirowski W. (red.), *Teorie socjologii miasta a problemy społeczne miast polskich*, Ossolineum, Wrocław.
Ullman J.M., 1997, *Wartościowanie przestrzeni użytkowych w architekturze*, Rozprawy Naukowe, nr 55, Politechnika Białostocka, Białystok.
Urban Audit. Methodological Handbook, 2004, Office for Official Publications of the European Communities, Luxembourg.
Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Dz.U., 2003, nr 80, poz. 717.
van Kamp I., Ruysbroek A., Stellato R., 2009, *Residential environment quality and quality of life* [w:] Ormandy D. (ed.), *Housing and Health in Europe – The WHO LARES Project*, Abingdon–NewYork, Routledge, s. 220–247.
van Kempen R., Murie A., Knorr-Siedow T., Tosics I., 2006, *Regenerating large housing estates in Europe: a guide to better practice*, RESTATE, Utrecht University, Utrecht.
Vinpenny J.T., 1995, *Wartość środowiska. Metody wyceny ekonomicznej*, PWE, Warszawa.
Walkiewicz D., 2012, *Geografia regionalna w ośrodku łódzkim – teoria i praktyka badawcza* [w:] Maik W., Suliborski A., Rembowska K. (red.), *Podstawowe idee i koncepcje w geografii*, t. 6, Geografia regionalna – scalenie i synteza wiedzy geograficznej, Wydawnictwo UŁ, Łódź.
Wallis A., 1964, *Opinie o miastach*, OBOP, Warszawa.
Wallis A., 1965, *Atrakcyjność miast w opinii studentów*, PWN, Warszawa.
Wallis A., 1967, *Socjologia wielkiego miasta*, PWN, Omega, Warszawa.
Wallis A., 1971, *Socjologia i kształtowanie przestrzeni*, PIW, Warszawa.
Wallis A., 1977, *Miasto i przestrzeń*, PWN, Warszawa.
Wallis A., 1983, *Przestrzeń jako wartość* [w:] *Naród–Kultura–Osobowość*, Ossolineum, Wrocław.
Wallis A., 1990, *Socjologia przestrzeni*, Niezależna Oficyna Wydawnicza, Warszawa.
Walmsley D.J., Lewis G.J., 1997, *Geografia człowieka, podejścia behawioralne*, PWN, Warszawa.
Ward B., 1983, *Dom człowieka*, PIW, Warszawa.
Warunki życia ludności w latach 2004–2005, 2007, Departament Statystyki Społecznej, GUS, Warszawa.
Wejchert K., 1988, *Elementy kompozycji urbanistycznej*, Arkady, Warszawa.
Wejchert K., 1993, *Przestrzeń wokół nas*, Fibak Noma Press, Katowice.
Węcławowicz G., 1975, *Struktura przestrzeni społeczno-gospodarczej Warszawy w latach 1931–1970 w świetle analizy czynnikowej*, Prace Geograficzne IGiPZ PAN, nr 116, Ossolineum, Wrocław.
Węcławowicz G., 1982, *Struktura wewnętrzna wybranych miast Polski w świetle analizy czynnikowej* [w:] Pióro Z. (red.), *Przestrzeń i społeczeństwo. Z badań ekologii społecznej*, KiW, Warszawa.

Węcławowicz G., 1986, *Struktura społeczno-przestrzenna miasta Katowic* [w:] Pióro Z. (red.), *Struktury i problemy społeczno-demograficzne regionu katowickiego*, IGiPZ PAN.

Węcławowicz G., 1991, *Zagrożenia i szanse geografii społecznej w ostatniej dekadzie XX wieku*, „IV Konwersatorium Wiedzy o Mieście", Łódź.

Węcławowicz G., 1999, *Miasto polskie w transformacji – kształtowanie się miasta post-socjalistycznego* [w:] Kaczmarek J. (red.), *Zróżnicowanie przestrzenne struktur społecznych w dużych miastach*, „XI Konwersatorium Wiedzy o Mieście", Łódź.

Węcławowicz G., 2002, *Przestrzeń i społeczeństwo współczesnej Polski*, PWN, Warszawa.

Węcławowicz G., 2003, *Geografia społeczna miast: zróżnicowanie społeczno-przestrzenne*, PWN, Warszawa.

Węcławowicz G., 2003, *Restrukturyzacja wielkich osiedli mieszkaniowych w miastach europejskich – opis projektu badawczego*, „Przegląd Geograficzny", 75, 2.

Węcławowicz G., Jarosz A., 1995, *Warunki mieszkaniowe ludności w świetle Narodowego Spisu Powszechnego 1988*, Atlas Warszawy 3, IGiPZ PAN, Warszawa.

Węcławowicz G., Kozłowski S., 2003, *Large housing estate in Poland. Overview of developments and problems in Warsaw*, RESTATE report 2f, Urban and Regional Research Centre, Utrecht University, Utrecht.

Węcławowicz G., Guszcza A., 2004, *Transformation of large housing estate. The case of Warsaw.*

Węcławowicz G., Guszcza A., Kozłowski S., 2004, *Large housing estates in Poland. Policies and practices*, RESTATE report 3f, Urban and Regional Research Centre, Utrecht University, Utrecht.

Węcławowicz G., Guszcza A., Kozłowski S., Bielawska A., Adamiak A., Krasowska M., Fader A., Bierzyński A., 2004, *Large housing estates in Poland. Opinions of rewident on recent development*, RESTATE report 4f, Urban and Regional Research Centre, Utrecht University, Utrecht.

White G.F., 1960, *Papers an flood problems*, University of Chicago, Department of Geography, "Research Paper", no 70.

Wieczorkowska G., Wierzbiński J., 2005, *Badania sondażowe i eksperymentalne, wybrane zagadnienia*, Wydawnictwo Naukowe Wydziału Zarządzania UW, Warszawa.

Wiench J., 1980, *Atrakcyjność miejsca zamieszkania w aglomeracji warszawskiej*, Sprawy Mieszkaniowe, nr 18.

Więcław J., 2002, *Jakość życia w suburbiach Krakowa – podstawowe wymiary życia społecznego* [w:] *Demograficzne i społeczne aspekty rozwoju miast*, UO, Opole.

Więcław-Michniewska J., 2010, *Działania samorządu lokalnego w ocenie mieszkańców na przykładzie osiedli blokowych w wybranych miastach* [w:] Jażdżewska I. (red.), *Osiedla blokowe w strukturze przestrzennej miast*, „XXIII Konwersatorium Wiedzy o Mieście", Wydawnictwo UŁ, Łódź.

Wilczyński W., 2005, *Ewolucja poglądów geograficznych na środowisko* [w:] Maik W., Rembowska K., Suliborski A. (red.), *Geografia jako nauka o przestrzeni, środowisku i krajobrazie. Podstawowe idee i koncepcje w geografii*, ŁTN, Łódź.

Wilk W., 2007, *Miasto jako miejsce* [w:] Madurowicz M. (red.), *Percepcja współczesnej przestrzeni miejskiej*, Wydawnictwo UW, Warszawa.

Wirth L., 1938, *Urbanism as a way of life*, "American Journal of Sociology", no 44.

Włodarczyk B., 2009, *Przestrzeń turystyczna, istota, koncepcje, determinant rozwoju*, Wydawnictwo UŁ, Łódź.

Włodarczyk J.A., 1997, *Żyć znaczy mieszkać*, PWN, Warszawa–Kraków.

Wojciechowski K.H., 1986, *Problemy percepcji i oceny estetycznej krajobrazu*, Wydawnictwo UMCS, Lublin.

Wojciechowski K.H., 1994, *Parametry jakościowe środowiska jako wskaźniki jakości życia* [w:] Wilgat T. (red.), *Ogólnopolski Zjazd Polskiego Towarzystwa Geograficznego. Referaty i postery*, Towarzystwo Wolnej Wszechnicy Polskiej Oddział w Lublinie, Lublin.

Wojciechowski K.H., 1995, *Miejsce parametrów jakości środowiska i jakości krajobrazu w systemie jakości życia* [w:] Materiały konferencji *„Jakość krajobrazu jakość życia"*, Płock 6−8.10.1994, Wydział Geografii i Studiów Regionalnych UW, PAEK, Warszawa.

Wojciechowski K.H., 1998, *Miejsce postrzeganego krajobrazu w całościowym ujęciu jakości życia*, Zakład Ochrony Środowiska UMCS, Lublin, maszynopis.

Wojtanowicz J., 1998, *Geografia a ochrona środowiska*, „Przegląd Geograficzny", 70 (1–2), s. 3–10.

Wojtanowicz J., 2006, *Wartości geografii*, Wydawnictwo UMCS, Lublin.

Wojtanowicz J., 2001, *Zagadnienie wartości w geografii* [w:] Kostrzewski A. Zwoliński Z. (red.), *Funkcjonowanie geosystemów w zróżnicowanych warunkach morfoklimatycznych – monitoring, ochrona, edukacja*, Poznań.

Wojtkun G., 2004, *Osiedle mieszkaniowe w strukturze miasta XXI wieku*, Wydawnictwo Uczelniane Politechniki Szczecińskiej, Szczecin.

Wojtkun G., 2005, *Wartościowanie obszarów mieszkaniowych jako metoda delimitacji struktury miasta XXI wieku*, Wydawnictwo Uczelniane Politechniki Szczecińskiej, Szczecin.

Wolaniuk A., 2010, *Uniwersytety i ich rola w organizacji przestrzeni*, Wydawnictwo UŁ, Łódź.

Wolaniuk A., Drozdowska M., 2011, *Przestrzeń publiczna. Przykład centrum Łodzi* [w:] Jażdżewska I. (red.), *Człowiek w przestrzeni publicznej miasta*, „XXIV Konwersatorium Wiedzy o Mieście", Wydawnictwo UŁ, Łódź.

Wolpert J., 1964, *The decision process in spatial context*, "Annals of the Association of American Geographers" 54.

Woszczyk P., 2009, *Rynek dóbr i usług konsumpcyjnych dla seniorów – stan obecny i perspektywy* [w:] Kowalewski J. T., Rossa A. (red.), *Przyszłość demograficzna Polski*, „Acta Universitatis Lodziensis", Folia Economica 231, Wydawnictwo UŁ, Łódź.

Wódz J. (red.), 1989, *Przestrzeń znacząca. Studia socjologiczne*, Śląski Instytut Naukowy, Katowice.

Wódz J., 1989, *Przestrzeń w teorii i badaniach psychologicznych* [w:] Wódz J. (red.), *Przestrzeń znacząca*, Śląski Instytut Naukowy, Katowice.

Wódz J., 1999, *Społeczna rola przestrzeni – wprowadzenie do rozważań socjologicznych nad przestrzenią* [w:] Malikowski M., Solecki S. (red.), *Socjologia miasta. Wybór tekstów*, Wydawnictwo Mana, Rzeszów.

Wysocka E., Koziński J., 1992, *Strategia rozwoju gminy*, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej, Warszawa.

Zając M., 2010, *Percepcja przestrzeni miejskiej* [w:] *Wartościowanie współczesnej przestrzeni miejskiej*, IGS-EiGP UW, Warszawa.

Załęcki J., 2003, *Przestrzeń społeczna Gdańska w świadomości jego mieszkańców*, Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Gdańskiego, Gdańsk.

Zamojska B., 1980, *Preferencje mieszkaniowe ludności małych miast*, Instytut Kształtowania Środowiska, Warszawa.

Zaniewska H., Kowalewski A.T., Thiel M., Barek R., 2008, *Zrównoważony rozwój osiedli i zespołów mieszkaniowych w strukturze miasta. Kryteria i poziomy odpowiedzialności*, Instytut Rozwoju Miast, Kraków.

Zaniewska H., Thiel M., Urbańska W., Barek R., 2012, *Mieszkaniowe obszary problemowe w przestrzeni miast i wsi z zabudową popegeerowską. Teraźniejszość i przyszłość*, Instytut Rozwoju Miast, Kraków.

Zborowski A., 2000, *Przemiany przestrzeni miasta postsocjalistycznego, teoria i praktyka* [w:] Jażdżewska I. (red.), *Miasto postsocjalistyczne – organizacja przestrzeni miejskiej i jej przemiany*, „XIII Konwersatorium Wiedzy o Mieście", Łódź.

Zborowski A., 2004, *Wybrane aspekty badań poziomu i jakości życia w dużym mieście* [w:] Jażdżewska I. (red.), *Zróżnicowanie warunków życia ludności w mieście*, „XVII Konwersatorium Wiedzy o Mieście", Wydawnictwo UŁ, Łódź.

Zborowski Z. (red.), 2009, *Demograficzne i społeczne uwarunkowania rewitalizacji miast w Polsce*, Kraków.

Zborowski Z., Więcław J., 1999, *Struktura społeczna a poziom i jakość życia w suburbiach na przykładzie Krakowa*, „XI Konwersatorium Wiedzy o Mieście", Łódź.

Zeliaś A., 2000, *Taksonomiczna analiza przestrzennego zróżnicowania poziomu życia w Polsce w ujęciu dynamicznym*, Wydawnictwo AE w Krakowie, Kraków.

Zienkowski L., 1979, *Poziom życia. Metody mierzenia i oceny*, PWE, Warszawa.

Ziobrowski Z., 1992, *Mierniki jakości przestrzeni miejskiej*, Poprawa Funkcjonowania Gospodarki Miejskiej, IGPiK, Warszawa.

Ziobrowski Z., 2012, *Przestrzenne i funkcjonalne wymiary miast – wartości modelowe*, Instytut Rozwoju Miast, Kraków.

Ziobrowski Z., Array-Podhalańska E., 1996, *Zmiany jakości przestrzeni dużych miast w Polsce. Mierniki i metoda oceny*, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Planowania, Kraków.

Zipser T., 2006, *Aktualna doktryna urbanistyczna wśród ślepych uliczek* [w:] Ossowicz T., Zipser T. (red.), *Urbanistyka w działaniu. Teoria i praktyka*, Urbanista, Warszawa.

Zmienność społecznego wartościowania przestrzeni miasta. Pamięć, symbolika, ład, 2010, społeczna dyskusja panelowa (Fuhrmann M., Gendźwiłł A., Kusiak J., Kuzko K., Pieniążek M.) [w:] *Wartościowanie współczesnej przestrzeni miejskiej*, IGS-EiGP UW, Warszawa.

Znaniecki F., 1938, *Socjologiczne podstawy ekologii ludzkiej*, Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny, Poznań.

Zuziak Z.K., 2002, *Nowe przestrzenie podróży. Przestrzenie publiczne węzłów transportu* [w:] Kochanowski M. (red.), *Przestrzeń publiczna miasta postindustrialnego*, Wydawnictwo Politechniki Gdańskiej.

Zuziak Z.K., 2008, *O tożsamości urbanistyki*, Politechnika Krakowska, Kraków.