https://doi.org/10.18778/7525-580-5.09

ROZDZIAŁ 8

Humanizacja powojennych osiedli mieszkaniowych

8.1. Negatywne i pozytywne cechy współczesnych osiedli mieszkaniowych

Intensywny rozwój budownictwa mieszkaniowego w formie osiedli wielkopłytowych nastąpił w Europie w latach sześćdziesiątych i siedemdziesiątych. Wystąpił wtedy znaczny wzrost liczby urodzeń, nasiliły się migracje do miast w wyniku silnego uprzemysłowienia, a wiele regionów odczuwało brak mieszkań zniszczonych w trakcie wojny. W okresie pomiędzy rokiem 1960 a końcem wieku zbudowano w całej Europie ok. 45 mln mieszkań w formie osiedli, w technologii uprzemysłowionej, z tego ok. 34 mln w Europie Środkowej i Wschodniej[1]. O ile jednak w krajach zachodniej Europy tego rodzaju budownictwo stanowiło uzupełnienie oferty nowych zasobów na rynku mieszkaniowym, to w Polsce np. stanowiło dominujący typ nowej zabudowy miejskiej, kompletnie zmieniającej krajobraz wielu miast. W technologii wielkopłytowej wybudowano w Polsce ponad 3 mln mieszkań, w których mieszka ok. 8 mln osób, z tego znaczna część w dużych miastach, np. w Warszawie ok. 600 tys. Jedną tylko spółdzielnię – Osiedle Młodych w Poznaniu zamieszkuje ok. 90 tys. osób. Niektóre szacunki sięgają 500 tys. mieszkańców osiedli w Krakowie i połowy mieszkańców innych wielkich miast: Wrocławia, Poznania, Gdańska, Łodzi i Szczecina[2].

Znaczną część tych osiedli zbudowano na peryferiach miast i do dziś mają one słabe połączenia komunikacyjne z centrum i z sąsiednimi dzielnicami. Mieszkania są zbyt małe w stosunku do dzisiejszych standardów, nieustawne, często ze ślepą kuchnią. Przestrzenne rozmieszczenie budynków, zgodne z zaleceniami Karty Ateńskiej, powoduje, że są one oddzielone od jezdni pasem niezagospodarowanego terenu. Monotonne i szare, oddalone są także wzajemnie od siebie. W parterach brak jest usług i sklepów, zanikła w takich osiedlach tradycyjna, handlowa i spacerowa funkcja ulicy. Nie ma miejsc służących

[1] A. Murie, T. Knorr-Siedow, R. van Kempen, *Large Housing Estates in Europe, General Developments and Theoretical Backgrounds*, RESTATE report 1, Faculty of Geosciences, Utrecht University, Utrecht 2003.

[2] K. Gorczyca, *Wielkie osiedla mieszkaniowe – diagnoza stanu obecnego, podejmowane działania rewitalizacyjne*, [w:] W. Jarczewski (red.), *Przestrzenne aspekty rewitalizacji – śródmieścia, blokowiska, tereny poprzemysłowe, pokolejowe i powojskowe*; seria: Rewitalizacja Miast Polskich, t. 4, IRM, Kraków 2009, s. 92.

integracji mieszkańców ani na otwartej przestrzeni, ani pod dachem. Budynki są mocno wyeksploatowane, rzadko remontowane; odrapane mury, częste awarie instalacji i prowizoryczne naprawy nie zachęcają lokatorów do większej dbałości o ich stan. Większość instalacji, wraz z windami, powinno się całkowicie wymienić, ale wiele spółdzielni i wspólnot mieszkańców nie ma na to pieniędzy[3]. Tereny zieleni, które miały cieszyć oko mieszkańców, są często porośnięte chaszczami albo przypominają klepisko. Brak jest sklepów, kawiarni, restauracji, barów, pubów, banków, aptek, klubów itp.

Sytuacja ta najbardziej frustruje młodzież, dla której nie ma tam miejsca, szczególnie odczuwa się brak boisk i innych urządzeń sportowych. Ludzie w takich osiedlach, szczególnie w wieżowcach, prawie się nie znają, co zwiększa poczucie wyobcowania, rodzi frustracje prowadzące w skrajnych przypadkach do depresji, wykroczeń, wandalizmu, alkoholizmu, narkomanii i przestępstw. Zmniejszone jest poczucie bezpieczeństwa mieszkańców. W konsekwencji ci, którzy osiągną wyższy status finansowy, opuszczają takie osiedla, kupując większe mieszkania w innych dzielnicach, budując własne domy za miastem. Na ich miejsce wprowadzają się ludzie o niższych dochodach, niższym statusie społecznym, co powoduje wzmożoną chęć kolejnych grup mieszkańców do ucieczki. Coraz więcej rodzin zalega z opłatą czynszu i skutkiem tego spółdzielnie mieszkaniowe i wspólnoty mają ograniczone możliwości utrzymania osiedla. Podupadających osiedli unikają nowi inwestorzy, gdyż mieszkańcy nie tworzą wystarczającego popytu na ich usługi. W skrajnych przypadkach prowadzi to do wzrostu liczby pustostanów i konieczności wyburzeń[4].

Taką spiralę degradacji trudno zatrzymać bez pomocy z zewnątrz. Jest to jednak możliwe, jeśli odpowiednio wcześnie rozpocznie się działania moderni-

---

[3] Z badań ankietowych zarządów spółdzielni mieszkaniowych wynika, że zaległości w płaceniu czynszów ma 40–70% lokatorów mieszkań. (K. Skalski, 2006, *Rewitalizacja na bokowisku*), http://www.rewitalizacja.krakow.pl/index.php?TYPE=ART&ART_ID=396. K. Gorczyca (*Wielkie osiedla…*, s. 116) w swoich badaniach wykazuje, że w innych osiedlach odsetek ten wynosi zaledwie kilka procent.

[4] Taka sytuacja powstała na terenie b. NRD, gdzie na odnowę wielkopłytowych osiedli wydano ok. 100 mld DM (odpowiednik 50 mld euro; por K. Skibińska, *Pustostan* NRD, „Polityka" 2002, nr 49), ale osiedla te miały tak niski prestiż, że zasiedlone były w kilku procentach. Złożyło się na to także wysokie bezrobocie, migracje do zachodniej części Niemiec itp. Modernizacje w 130 miastach b. NRD łącznie z Berlinem objęły naprawy dachów, termoizolację i przeróbki wejść do budynków, wymianę okien, odnowę klatek schodowych, balkonów, obniżenie części najwyższych budynków o kilka pięter, zmianę elewacji. W wielu domach zmodernizowano kuchnie i łazienki. Zadbano również o poprawę otoczenia budynków, posadzono mnóstwo nowych drzew, puste przestrzenie wypełniano funkcjami rekreacyjnymi, placami zabaw. Po tej wielkiej operacji było w osiedlach w roku 2000 ponad milion pustych mieszkań. Rezultatem była konieczność wyburzenia blisko 400 tys. mieszkań, głównie w miastach przemysłowych, takich jak Halle, Gera, Hoyeswerda, Eisenhüttenstadt, ale także w Berlinie, ponieważ koszty ich eksploatacji znacznie przekraczały kwoty uzyskiwane z czynszów.

zacyjne i ożywiające osiedla. Praktycznie postęp można tu uzyskać głównie siłami zarządów osiedli (spółdzielni, administracji, wspólnot mieszkaniowych) we współdziałaniu z władzami gminy.

Fot. 5. Typowe modernistyczne osiedle wielorodzinne (peryferie Radomia)

Ciekawym przykładem przełamania bezsilności jest przypadek w warszawskiej spółdzielni Wola, która przejęła pojedynczy budynek na Służewcu. Wybudowany w końcu lat sześćdziesiątych od dawna nie był remontowany. Odpadające tynki, częste awarie instalacji, zamknięta dla bezpieczeństwa winda i odcięty z powodu nieszczelnej instalacji gaz wskazywały na pilną potrzebę generalnego remontu budynku. Sytuacja wydawała się bez wyjścia, gdyż spółdzielnia nie miała na to środków, a lokatorzy tego budynku mieli tak niskie dochody, że nie godzili się na podwyższenie opłaty na fundusz remontowy. Zarząd spółdzielni postanowił nadbudować trzy kondygnacje i sprzedać uzyskane w ten sposób nowe mieszkania, a pieniądze ze sprzedaży przeznaczyć na remont budynku. Mieszkańcy protestowali obawiając się długotrwałych robót budowlanych, hałasu i bałaganu, jednak zarząd, wbrew woli lokatorów, przeforsował tę budowę i zrealizował swoje zamiary. Budynek wyremontowano, uzyskał nawet ciekawszy kształt, gdyż pokryty został lekko spadzistym dachem, co wyróżnia go pośród pudełkowatych sąsiednich budynków. Nie jest to przykład wzorcowy do naśladowania ze względu na to, że projekt ten zrealizowany został wbrew woli mieszkańców, a po drugie podwyższony został wysoki, 7-piętrowy budynek. Jest to niezgodne z tendencją do obniżania wysokich

bloków mieszkalnych, która podyktowana jest niską integracją społeczną, jaką obserwuje się w takich blokach. Przykłady obniżania wieżowców mieszkalnych i rozcinania „mrowiskowców" na mniejsze znane są w literaturze polskiej z terenu Francji i Niemiec[5].

Fot. 6. Nadbudowa 7-piętrowego budynku o 3,5 kondygnacji w celu uzyskania pieniędzy na remont bloku. S.M. Wola, ul. Rzymowskiego w Warszawie (fot. S. J. Kozłowski)

Jednym z nielicznych wielkopłytowych osiedli w Polsce, które trudno jest dalej nazywać blokowiskiem, jest warszawski Ursynów. Wielkie osiedle, którego ludność wraz z ciągle rozbudowywanym pasmem Natolin-Kabaty przekroczyła 120 tys. mieszkańców, budowane było w końcu lat siedemdziesiątych i w latach osiemdziesiątych. Miało wówczas wszystkie negatywne cechy modernistycznego osiedla – duże i niezagospodarowane latami przestrzenie między budynkami, sklepy w kontenerach, brak usług, w tym także szkół podstawowych – dzieci wożone były do sąsiednich dzielnic itp. Jednak splot korzystnych okoliczności sprawił, że osiedle to bardzo zmieniło się i przestało praktycznie być „sypialnią"

[5] Bardzo ciekawy przykład rozcięcia długiego budynku z bretońskiego miasta Lorient przedstawiony jest w książce J. M. Chmielewskiego i M. Mireckiej, *Modernizacja osiedli mieszkaniowych*, Warszawa 2007, s. 145. Obniżanie o kilka kondygnacji i rozcinanie wieżowców mieszkalnych stosowane było podczas rewitalizacji wielkich osiedli w Niemczech (E. Gronostajska, *Kreacja i modernizacja przestrzeni mieszkalnej. Teoria i praktyka na przykładzie wybranych realizacji wrocławskich z lat 1970–1990*, http://ksiegarnia.serenissima.pl/index.php?s=karta &id=8051; J. M. Chmielewski i M. Mirecka, *Modernizacja osiedli…*

Warszawy. Jednym z ważniejszych czynników, jakie do tego doprowadziły, był skład społeczny mieszkańców. Znaczny odsetek otrzymujących w tym osiedlu mieszkanie stanowili młodzi, ok. 30-letni wykształceni ludzie, reprezentujący sferę inteligencji (dziennikarze, reżyserzy, aktorzy, pisarze, urzędnicy, naukowcy, artyści malarze, lekarze itp.). Dzięki pasji ówczesnego zarządu spółdzielni wielu z tych ludzi organizowało różne imprezy, spotkania i wspólne przedsięwzięcia, dzięki którym nastąpiła szersza i silniejsza niż gdzie indziej integracja społeczna mieszkańców. Wielu z tych ludzi, mając większą świadomość potrzeb społecznych, walczyło o ich zaspokojenie, w tym na polu kultury, ale także sportu, rekreacji.

Drugim bardzo ważnym impulsem, który przyczynił się do humanizacji tego osiedla, było zbudowanie linii metra, które połączyło to osiedle z centrum odległym o 10 km (1995 r.). Spowodowało to wiele pozytywnych zmian w wizerunku osiedla i jego sytuacji ekonomicznej. Ceny mieszkań, szczególnie w pobliżu linii metra, znacznie się podniosły. Z biegiem lat zaowocowało to budową nowych budynków mieszkalnych zarówno przez lokalne spółdzielnie mieszkaniowe, jak i deweloperów. Większość tych budynków zlokalizowano na pustych przestrzeniach wzdłuż ważnych ulic, a w parterach zapewniono miejsce dla usług i handlu. Dzięki temu przywrócony został tradycyjny układ zabudowy miejskiej, który bardziej zaczął przypominać normalne miasto, z witrynami sklepów i usług wzdłuż ulicy.

Nasycenie osiedla nowymi placówkami, przy jednoczesnym rozwoju komunikacji autobusowej z innymi dzielnicami, doprowadziło do zaniku peryferyjności osiedla w odczuciu mieszkańców i większej integracji z innymi dzielnicami. Jednocześnie wymiana wewnętrznych instalacji technicznych w budynkach (gazowych, wodnych, CO, elektrycznych, wind), a następnie ocieplenie i odświeżenie elewacji, wymiana nawierzchni ciągów pieszo-jezdnych, tworzenie nowych placów zabaw, boisk, urozmaicenie wielkopłytowej zabudowy ładniejszą architekturą, budowa garaży podziemnych itp. przyczyniło się do zmiany wizerunku tego osiedla zarówno w oczach jego mieszkańców, jak i mieszkańców innych dzielnic. Od wielu lat pasmo Ursynów-Natolin jest w czołówce warszawskich dzielnic preferowanych przez kupujących i wynajmujących mieszkania. Dzięki dobrej współpracy spółdzielni i lokalnych placówek społecznych z władzami gminy (z czasem gminy-dzielnicy) poprawił się stan bezpieczeństwa, podjęto energiczne działania na rzecz ograniczenia narkomanii i alkoholizmu, szczególnie wśród najmłodszych, ograniczono bezrobocie do poziomu poniżej 5%. Wielu mieszkańców, zmieniając mieszkanie, szukało nowego tylko w obrębie swojego osiedla.

Podsumowując można stwierdzić, że choć poprawa jakości życia w osiedlu nie została zaprogramowana jako jego rewitalizacja czy humanizacja, uruchomione mechanizmy podziałały w tym właśnie kierunku. Bardzo duże znaczenie dla poprawy sytuacji miały korzystne dla tej dzielnicy rozwiązania ustrojowe (dzielnica była przez wiele lat samodzielną gminą z własnym budżetem i sama finansowała swoje przedsięwzięcia). Później, po kolejnej zmianie ustroju

Warszawy, władze miasta podejmowały wiele korzystnych dla osiedla decyzji w sferze polityki społecznej. Splot tych sprzyjających okoliczności przyciąga na teren osiedla nowych inwestorów, tworzących nowe firmy, gdyż mieszkańcy tego osiedla prezentują relatywnie wysoki status społeczny (wykształcenie, kwalifikacje) i mają dochody gwarantujące duży popyt na rosnący wachlarz usług. W obrębie pasma osiedlowego Ursynów-Natolin funkcjonuje kilka dużych hipermarketów (TESCO, LECLERC, REAL), szereg średniej wielkości (Globi, Marc-Pol, Mokpol), kilka galerii-pasaży, Multikino, liczne domy kultury, dwie wyższe uczelnie, w tym wielka publiczna SGGW itp. W stosunku do początku lat 90, kiedy przejazdy mieszkańców odbywały się wahadłowo w jednym kierunku: rano do centrum, po południu do osiedla, obecnie obserwuje się ruch w obu kierunkach niezależnie od pory dnia. Świadczy to o powstaniu dużej liczby miejsc pracy w obrębie osiedla, co zwiększa jego potencjał ekonomiczny i stanowi jeden z podstawowych warunków prawidłowej rewitalizacji zaniedbanych dzielnic miast – w tym wypadku humanizacji wielkiego osiedla zbudowanego z wielkiej płyty.

Nie jest to jednak sytuacja, która występuje często w innych osiedlach całego kraju. Dramatyczny w swej wymowie tekst przedstawił animator kultury w jednym z osiedli w Białymstoku, który stwierdził kompletny brak zrozumienia wagi rozwoju kultury na szczeblu lokalnym i osiedlowym przez władze miasta i negowanie wszelkich inicjatyw w tej dziedzinie[6].

Niestety aktualnie nie można liczyć na inicjatywę i pomoc ze strony państwa w sferze humanizacji wielkich osiedli. W odróżnieniu od krajów Europy Zachodniej brak jest w Polsce kompleksowej polityki państwa wobec miast. Siłą rzeczy nie ma jej także w odniesieniu do procesów rewitalizacji czy humanizacji wielkich osiedli mieszkaniowych.

Postęp w tej dziedzinie hamowany jest głównie przez brak pieniędzy i świadomości wagi problemu. Środki w dyspozycji władz samorządowych są bardzo ograniczone. Unia Europejska nie wspomagała dotychczas praktycznie procesu rewitalizacji osiedli mieszkaniowych, finansuje jednak badania naukowe na temat potrzeb i możliwości rewitalizacji powojennych osiedli mieszkaniowych. W dwóch takich programach badawczych uczestniczyła również Polska[7].

---

[6] H. Wawrzyński, *Spółdzielcza kultura osiedlowa*, [w:] *Spółdzielczość mieszkaniowa w Polsce – stan obecny i perspektywy*, I Ogólnopolskie Forum Spółdzielczości Mieszkaniowej, Warszawa 2006.

[7] Jednym z nich był program SUREURO (Sustainable Refurbishment Europe), zakończony w 2004 roku(http://www.sureuro.com/). Drugim był Projekt Badawczy RESTATE (Restructuring Large-scale Housing Estates in European Cities: Good Practices and new Visions for Sustainable Neighbourhoods and Cities) realizowany w latach 2003–2005. W Polsce badania w ramach RESTATE prowadził zespół pod kierunkiem G. Węcławowicza w IGiPZ PAN. Pełne informacje o programie znajdują się na stronie Instytutu: http://www.igipz.pan.pl/miasto/restate/restate.htm, a także http://www.igipz.pan.pl/miasto/restate/Opis-projektu-RESTATE-pl.rtf.

Problem ten najwcześniej dostrzeżono w krajach zachodniej Europy, szczególnie w tych, w których położone na peryferiach dużych miast osiedla zamieszkiwane są w większości przez imigrantów z Afryki[8]. Kraje te dysponujące odpowiednimi funduszami i, co nie mniej ważne, klarowną polityką państwa w sferze rozwoju miast, rozpoczęły proces rewitalizacji wielkich osiedli mieszkaniowych już w latach siedemdziesiątych. Pozwala to na skorzystanie z ich doświadczeń i zastosowanie w Polsce rozwiązań, które przyniosły pozytywne efekty oraz uniknięcie popełnionych tam błędów np. w b. NRD, gdzie poniesiono olbrzymie nakłady na modernizację osiedli bez rozpoznania preferencji i zamiarów ich mieszkańców, którzy z odnowionych budynków przenieśli się albo do innych części Niemiec, albo na peryferie miasta – m.in. do małych domów, w tym jednorodzinnych, pozostawionych przez emigrantów do innych miast.

8.2. Partycypacja społeczna

Chcąc uzyskać pożądane efekty, proces rewitalizacji wielkich osiedli mieszkaniowych musi być poprzedzony dialogiem ze społecznością, która w tym osiedlu zamieszkuje. W tym okresie należy poznać preferencje i życzenia mieszkańców, ich największe bolączki, oczekiwania i zamiary. Ten proces można nazwać **partycypacją społeczną**. Można go przeprowadzić w różny sposób: poprzez ankiety, zebrania z mieszkańcami, przedstawianie różnych zamierzeń w lokalnej prasie osiedlowej, w ostatnich latach rozwinęły się też lokalne telewizje kablowe, mieszkańcy zakładają strony internetowe, na których wymieniają się uwagami krytycznymi i dyskutują z miejscowymi urzędnikami. Przystępując do kompleksowej rewitalizacji osiedla, trzeba po pierwsze wybadać mieszkańców na temat ich wizji przyszłości osiedla, oczekiwanych zmian, zamiaru zmiany miejsca zamieszkania itp.[9] Wtedy dopiero, gdy w drodze negocjacji przekona się znaczną część mieszkańców do proponowanych rozwiązań modernizacyjnych, można przystąpić do remontów i inwestycji. Zignorowanie potrzeby szerokiej partycypacji społecznej może łatwo się zemścić na losach podejmowanych

[8] Problem stanowią zarówno przybysze z tzw. czarnej Afryki, jak i z krajów arabskich, bardzo trudno integrujący się z lokalną społecznością, nie znający języka, co ogranicza dostęp do informacji, edukacji, wpływa na wysoki poziom bezrobocia, wzrost liczby wykroczeń, przestępstw itp.

[9] Trzeba tu mieć świadomość, że jest bardzo wiele czynników wpływających na ocenę swojego osiedla, w tym m.in. urbanistyczne (sposób zabudowy, tereny rekreacyjne, zieleń itp.), społeczne, w tym prestiż osiedla, struktura własnościowa mieszkań, struktura społeczno-zawodowa, płeć, sąsiedzi itp., osobiste preferencje wynikające z wykształcenia, czasu zamieszkiwania w osiedlu, przebyte doświadczenia, informacje z mediów itp. Pełniejszy przegląd literatury na ten temat przedstawiła M. Górczyńska, *Percepcja i waloryzacja osiedla mieszkaniowego (na podstawie badań prowadzonych w Warszawie w ramach projektu RESTATE)*, „Przegląd Geograficzny" 2008, t. 80, z. 2.

działań naprawczych i w konsekwencji przynieść stratę poniesionych nakładów. Negocjacje z mieszkańcami są niekiedy bardzo trudne, różne są ich preferencje, występują liczne animozje, spotkania są czasem zdominowane przez frustratów czy niezbyt trzeźwych mieszkańców. Wymaga to zaangażowania naprawdę utalentowanych i cierpliwych negocjatorów, którzy będą zdolni do długotrwałych negocjacji i uzasadniania planowanych przedsięwzięć. Często zdarza się, że uwzględniane są postulaty mieszkańców i zmieniane są proponowane przez władze rozwiązania, czy kolejność podejmowanych działań.

Charakterystyczny przykład braku partycypacji społecznej dotyczy spektakularnej rewitalizacji doków londyńskich. Niezwykle kosztowny i na ogromną skalę program skupił się na problemach fizycznej przebudowy i ekonomicznego rozwoju tego obszaru, na którym stworzono mnóstwo nowych miejsc pracy w bankach, hotelach, instytucjach naukowych i kulturalnych. Stworzenie w tej strefie skupiska luksusowych apartamentów i mieszkań nie rozwiązało problemów mieszkaniowych dotychczasowych mieszkańców tego obszaru. W ciągu kilku lat liczba osób czekających na mieszkanie komunalne zwiększyła się tam niemal 4-krotnie. Wynikało to z nadmiernej wiary, że stworzenie nowych miejsc pracy, ożywienie gospodarcze i zwiększenie wpływów podatkowych pociągnie za sobą również pozytywne zmiany w sferze społecznej. Tak się jednak nie stało i dzięki krytycznym raportom dotyczącym różnych programów rewitalizacji, kolejny rząd Tony'ego Blaira rozpoczął w 1997 r. walkę z zanikiem więzi społecznych i wykluczeniem społecznym w miastach. Projekty rewitalizacyjne zaczęły uwzględniać potrzeby środowisk lokalnych, odnowy więzi sąsiedzkich itp.[10]

8.3. Współpraca osiedli z samorządem miasta

Kolejnym, ważnym czynnikiem warunkującym uzyskanie pozytywnych rezultatów jest współpraca z lokalnym samorządem. Gminy finansują niektóre inwestycje, jak remonty dróg, niektórych partii zieleni, placów zabaw czy szkół itp., które wpływają na pewną poprawę jakości życia w osiedlach, są to jednak działania sporadyczne, nie mają charakteru kompleksowego i nie wynikają z długofalowej polityki wobec osiedli. Gminy chętnie jednak przyłączają się do działań spółdzielni mieszkaniowych czy wspólnot (np. jako właściciele części mieszkań komunalnych). W wielu osiedlach tereny należące do gminy czy spółdzielni przeplatają się, tworząc swoistą mozaikę, co utrudnia podejmowanie działań naprawczych. Żadna ze stron nie chce podjąć inwestycji na terenie, który

[10] Por. R. Guzik (red.), *Rewitalizacja miast w Wielkiej Brytanii*, seria: Rewitalizacja Miast Polskich, t. 1., Kraków 2009, s. 31 i n.

do niej nie należy, np. na urządzenie nowego placu zabaw dla dzieci, mimo że będzie on służyć jej mieszkańcom, wspólnota nie chce przeznaczyć pieniędzy, gdy położony jest na terenie należącym do gminy i odwrotnie[11]. Jednak rozpoczęcie takich działań przez jedną ze stron i zabieganie o współpracę może przynieść znakomite rezultaty. Władze samorządowe są w stanie sfinansować np. naprawę chodników i jezdni, stworzenie nowych miejsc do parkowania, założenie parku, czy terenu rekreacyjnego[12], szczególnie, jeśli wcześniej spółdzielnia lub wspólnota podejmie już jakieś działania zakończone sukcesem.

8.4. Fizyczna odnowa osiedla

Pierwszym krokiem na drodze rewitalizacji jest najczęściej **odnowa fizyczna osiedla**. Jej skala jest zależna od posiadanych środków i często odbywa się małymi krokami. Doświadczenia polskich i zagranicznych osiedli wskazują, że nawet małe usprawnienia i udogodnienia, jak nowe place zabaw dla dzieci, czy zadbanie o zieleń, stworzenie boisk, wymiana instalacji w budynkach, wywołują u mieszkańców zwiększone nadzieje na poprawę warunków życia w przyszłości i znacznie większą dbałość o nowe urządzenia. Każdy następny element tej poprawy zmniejsza chęć opuszczenia własnego osiedla. Dzięki temu, nawet przy ograniczonych funduszach, można małymi krokami zachęcić mieszkańców do wspierania programu naprawy, w tym także do udziału finansowego.

Doskonałym instrumentem, który przyczynił się w krótkim czasie do fizycznej odnowy wielu osiedli w Polsce, stała się ustawa o termomodernizacji[13]. Jej zapisy sprawiły, że każdy właściciel budynku (indywidualnego, przemysłowego, spółdzielczego, należącego do wspólnoty itp.) mógł dla jego ocieplenia wziąć kredyt (do 80% kosztu, na okres do 10 lat) w jednym z wytypowanych banków, np. BGK. Należało dokonać tzw. audytu energetycznego przed i po ociepleniu obiektu, a po udokumentowaniu oszczędności energii o 40%, złożyć wniosek do banku o premię wynoszącą 25% kosztu inwestycji. Tym sposobem właściciel ponosił koszty jedynie w wysokości 75% ceny inwestycji (pozostałe 25% pokrywało państwo). Kwota kredytu i odsetek spłacana jest w ratach, których wysokość odpowiada niższym kosztom zużywanej energii cieplnej. Tym sposobem właściciele mieszkań w budynkach

[11] Sytuację pogarsza fakt, że zazwyczaj wspólnoty stają się właścicielami gruntu tylko w obrysie własnego budynku, a teren wokół należy do gminy.

[12] W osiedlach z lat 70. projektowano zbyt mało miejsc parkingowych w stosunku do dzisiejszych potrzeb. Wynikało to z ówczesnych normatywów. Wystarczy porównać poziom motoryzacji: w roku 1970 było w Polsce 15 samochodów osobowych na 1000 mieszkańców, obecnie jest blisko 400! A w dużych miastach znacznie więcej.

[13] Ustawa o wspieraniu przedsięwzięć termoizolacyjnych z 18 grudnia 1998 (DzU nr 162).

spółdzielczych lub należących do wspólnoty, płacąc czynsz w dotychczasowej wysokości, spłacają raty za ocieplenie budynku i mogą nawet nie zauważyć różnic jego wysokości[14].

Zaletą funkcjonowania tego przepisu jest to, że przy okazji ocieplania i położenia nowych, kolorowych tynków w wielkich osiedlach mieszkaniowych, w tym także zbudowanych z wielkiej płyty, wielu właścicieli modernizuje wejścia do budynków, wymienia okna w klatkach schodowych, remontuje chodniki, balkony i rynny, a czasem także dofinansowuje wymianę okien przez prywatnych właścicieli mieszkań. Dzięki temu 30-letnie domy wyglądają jak nowe, a mieszkania uzyskują relatywnie wysoką cenę na rynku[15].

Można sądzić, że podobnie jak powyższa ustawa w odniesieniu do budynków, zbliżony efekt w stosunku do samych mieszkań przyniosłoby przywrócenie tzw. dużej ulgi budowlanej (choćby tylko w zakresie remontów). Ulgę tę wprowadził rząd w 1991 roku[16]. Polegała ona na pomniejszeniu podatku PIT o 19 proc. wydatków na budowę, rozbudowę lub remont mieszkania, mieszczących się w granicach limitu 189 tys. zł. Oznaczało to, że każdy, kto podjął inwestycję w swoje mieszkanie, mógł pomniejszyć jej koszt o 19%. Z czasem się okazało, że z programu tego skorzystało tak wielu podatników, iż lewicowy rząd zdecydował, że nie będzie dalej wspierał najbogatszej części społeczeństwa i „wstawiania złotych klamek" w rezydencjach. „Duża ulga budowlana" została okrojona do „małej" i siłą rzeczy zmniejszyła poważnie liczbę i zakres remontów podejmowanych przez mieszkańców. Dla rozwiązania problemu zużywania się substancji mieszkaniowej w obecnych czasach można przywrócić działanie tej ustawy choćby w zakresie samych remontów (ustawa z 1991 r. pozwalała także na dofinansowanie budowy nowych mieszkań). Rozpoczęcie tego procesu jest bardzo ważne. Z badań nad poziomem życia przeprowadzonych w Krakowie wynika, że „poprawa, szczególnie standardu technicznego mieszkań, jest jednym z naczelnych zadań rewitalizacyjnych. A zatem w projektach rewitalizacji miast powinno się zwracać baczną uwagę na społeczne skutki poprawy standardu

[14] Przykładem ciekawej inicjatywy jest także program duńskiej firmy Velux (producent okien dla poddaszy), która proponuje spółdzielniom, wspólnotom i samorządom nadbudowy w istniejących, pudełkowatych budynkach, w formie poddaszy ze stromym dachem. Dzięki takiej inwestycji uzyskuje się poprawę wyglądu budynku, znaczne jego ocieplenie, zmienić się może korzystnie struktura mieszkańców. Koszty w części pokrywane są z funduszy ochrony środowiska, sprzedaży uzyskanych tą drogą mieszkań i ze zmniejszonych opłat za ogrzewanie budynku (S. J. Kozłowski, *Niektóre wyniki badań osiedli Wrzeciono i Ursynów w Warszawie (w ramach programu RESTATE)*, [w]: T. Marszał i D. Stawasz (red.), *Przestrzeń rezydencjonalna w miastach polskich*, „Biuletyn KPZK PAN" 2006, z. 227.

[15] S. J. Kozłowski, *Pozytywne przykłady modernizacji osiedli mieszkaniowych,* [w:] *Współczesne procesy urbanizacji i ich skutki,* XVIII Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Łódź 2005.

[16] Ustawa z dn. 26.7.1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (tekst jedn. DzU 2002 r., nr 14, poz. 176 ze zm.; w brzmieniu obowiązującym do 31.12.2001 r.).

technicznego mieszkań"[17]. Jeżeli uznamy, że jednym z głównych celów rewitalizacji miast jest poprawa poziomu i jakości życia mieszkańców, to powszechny wzrost satysfakcji z zajmowanych mieszkań jest w tym procesie niezwykle ważny.

Bardzo cenną książką, w której można znaleźć mnóstwo przykładów fizycznej odnowy osiedli w kilku krajach Europy Zachodniej, jest bogato ilustrowana praca J. M. Chmielewskiego i M. Mireckej pt. *Modernizacja osiedli mieszkaniowych*. Jasno z niej wynika, że inwencja i pomysłowość architektów i urbanistów jest w tej dziedzinie nieograniczona. Z szarych, pudełkowatych, modernistycznych budynków wyczarowują barwne obiekty o urozmaiconych kształtach dzięki wprowadzaniu nowych balkonów, pionów windowych dobudowanych na zewnątrz, zdejmowaniu górnych pięter z wieżowców, nadbudowę stromych dachów, tworzenie tradycyjnych uliczek poprzez dobudowę nowych budynków, małą architekturę itp.

Dochodzimy tu do zagadnienia przestrzeni pomiędzy budynkami[18]. Jej zagospodarowanie jest również istotne z punktu widzenia zarówno percepcji mieszkańców, jak i walorów użytkowych, jakim ta przestrzeń powinna odpowiadać. W wielu osiedlach jest to teren porośnięty trawą i chwastami, niezbyt często koszony i poprzecinany błotnistymi ścieżkami. Stosunkowo niewielkim kosztem można go doprowadzić do stanu, który przyniesie zadowolenie wielu mieszkańcom. Przy urządzaniu kolejnych terenów zielonych mieszkańcy spontanicznie przyłączają się do takich prac, pomimo że (szczególnie u starszego pokolenia) pojęcie czynu społecznego mocno się w poprzednim ustroju zdewaluowało[19].

Niezwykle ważna i ciągle niedoceniana jest rola zieleni w osiedlach mieszkaniowych. Budowane zgodnie z zasadami Karty Ateńskiej posiadają mnóstwo wolnej przestrzeni między budynkami, ale przestrzeń ta jest traktowana jako niczyja. W rezultacie pas „ziemi niczyjej" pomiędzy jezdnią a budynkami, nierzadko szerszy niż 100 m, jest najczęściej niezbyt wyrównanym klepiskiem, porośniętym kępkami trawy. Spółdzielniom żal było pieniędzy na należyte urządzenie tam zieleni, a gminy też nie przywiązywały do tego wagi. Ta

---

[17] A. Zborowski, M. Dej., K. Gorczyca, O*cena jakości życia w wymiarze obiektywnym i subiektywym w zdegradowanych dzielnicach śródmiejskich i w strefie wielkich osiedli mieszkaniowych w wybranych miastach Polski,* [w]: A. Zborowski (red.), *Demograficzne i społeczne uwarunkowania rewitalizacji miast w Polsce*, seria: Rewitalizacja Miast Polskich, t. 5, IRM, Kraków 2009, s. 155.

[18] Por. G. Rembarz, *Rola przestrzeni publicznych w procesie rewitalizacji wielkich osiedli mieszkaniowych*, [w:] M. Kochanowski (red.), *Przestrzeń publiczna miasta postindustrialnego*, Gdańsk 2002.

[19] Występują i odmienne sytuacje. Na warszawskim Natolinie mieszkańcy, zarażeni entuzjazmem jednego z nich, stworzyli własnym sumptem park w sąsiedztwie nowoczesnego bokowiska i musieli przez miesiące walczyć o jego przetrwanie z lokalnymi urzędnikami, którzy dla tego terenu proponowali inne przeznaczenie (W. Tymowski, *Na początek był buk. Rozkosznie nielegalna inicjatywa*, „Gazeta Wyborcza", 4.04.2008.

prowizorka przestała razić większość mieszkańców i urzędników. Jednak możemy odnotować pozytywne przykłady zakładania układów zadbanej zieleni, a nawet parków na terenach dotychczas niezagospodarowanych wewnątrz osiedli, często w powiązaniu z obiektami sportowymi jak korty i boiska oraz z placami zabaw. Daje to wielki komfort psychiczny mieszkańcom i stanowi pewien substytut zieleni pozamiejskiej, do której tęsknią zamieszkujący monotonne blokowiska.

Fot. 7. W niektórych osiedlach są już przykłady pięknej i zadbanej zieleni (for. S. J. Kozłowski)

Kolejną grupą elementów przestrzeni osiedla, związanych z zielenią, są tereny rekreacyjne i sportowe. Ich brak jest szczególnie silnie odczuwany przez młodzież, a w konsekwencji także przez pozostałych użytkowników osiedli. Młodzież pozbawiona możliwości zużycia nadmiaru energii na boiskach wyładowuje ją czasem w sposób uciążliwy dla mieszkańców, a nawet stanowi dla nich zagrożenie. Częściej wtedy ulega zagrożeniom współczesnej cywilizacji, takim jak alkoholizm, narkomania, depresja. Rośnie liczba wykroczeń, a nawet przestępstw. Niektórzy urbaniści negują wpływ właściwego zagospodarowania przestrzennego na zachowania ludzi, jednak doświadczenia dobrze zagospodarowanych osiedli wskazują na korzystniejsze zachowania młodych ludzi w lepiej zorganizowanych blokowiskach[20]. Z boisk i sąsiadujących z nimi terenów

[20] W jednym z angielskich osiedli wielkopłytowych radni zaproponowali utworzenie kilku pubów, aby nieco ucywilizować pijatyki młodych. Mieszkańcy ostro protestowali, obawiając się

rekreacyjnych w osiedlach lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie korzystają całe rodziny, sprzyja to także integracji mieszkańców, którzy przez sport łatwiej się poznają. Dotyczy to także usług związanych z kulturą fizyczną, np. klubów fitness. W wielu miastach powstają nowe ścieżki rowerowe, ich budowa może być nawet współfinansowana z funduszy europejskich. Jednak nieporozumieniem jest stosowanie dla nich nawierzchni w postaci kostki brukowej[21]. Na warszawskim Ursynowie mieszkańcy doprowadzili do zerwania pokrycia nowej ścieżki taką kostką, którą położono niezgodnie z wcześniejszymi uzgodnieniami. Interwencję tę wsparła nawet pani prezydent miasta.

8.4.1. Rozbudowa osiedla

Jednym z najbardziej widocznych sposobów rewitalizacji fizycznej osiedli jest ich rozbudowa. Nie zastąpi ona oczywiście koniecznych remontów w istniejących budynkach, może jednak w znacznym stopniu poprawić jakość życia w osiedlach. Większość osiedli dysponuje wolnymi, nie zabudowanymi przestrzeniami, jednak nowe budynki stawiane przez deweloperów lub przez spółdzielnie mieszkaniowe na tych terenach w obrębie osiedli są czasem źródłem konfliktów. Protestują dotychczasowi mieszkańcy, którym zasłania się słońce, widok na otwartą przestrzeń, zabiera teren wybiegu dla psów itp. Z drugiej strony ich budowa może stanowić bardzo pozytywny element jako uzupełnienie luźno rozrzuconych budynków wielkopłytowych osiedli. Ważnym czynnikiem poprawy jest domknięcie otwartych, „niczyich" przestrzeni, co zwiększa poczucie bezpieczeństwa mieszkańców, tym bardziej że w godzinach wieczornych wystawy dobrze oświetlają ulice. Nowe budynki, zlokalizowane wzdłuż ulicy przywracają osiedlu tradycyjny, miejski wygląd i mogą stanowić element indywidualizacji osiedla. Ich usytuowanie, wysokość i relacje w stosunku do istniejącej zabudowy są niezwykle ważne. Jak wspomniano, mogą rodzić protesty i należy w rozmowach z dotychczasowymi mieszkańcami przekonać ich o pozytywnych stronach rozbudowy ich osiedla. Jak dowodzą wyniki badań osiedla Jary na warszawskim Ursynowie, mieszkańcy byli przeciwni budowie nowych budynków od strony głównej ulicy osiedla. Jednak po zakończeniu tej inwestycji większość przyznała, że poprawił się wygląd i funkcjonowanie tego fragmentu osiedla:

---

wzrostu pijaństwa, jednak po pewnym czasie stwierdzono, że poziom bezpieczeństwa w tym osiedlu wyraźnie się podniósł.

[21] Nagminne stosowanie kostki brukowej (której sama nazwa określa, do czego powinna być używana) dla chodników w reprezentacyjnych miejscach, musi budzić sprzeciw. Niektórzy „oryginalni" projektanci stosują nawet kostkę granitową na chodniki; ci z pewnością nie chodzili nigdy w szpilkach…

1) dawne budynki zostały odizolowane od arterii biegnącej do centrum, co zmniejszyło w nich poziom hałasu;

2) nowe budynki usytuowane są wzdłuż tej arterii, a w parterach stworzono ciąg lokali dla usług i handlu; dzięki temu w tej części osiedla pojawiło się mnóstwo nowych usług, co poprawiło znacząco jakość życia mieszkańców;

3) nowe budynki w formie zwartej zabudowy tworzą ulicę w tradycyjnym stylu, o funkcji handlowej, przypominającą ulicę w centrum miasta; zanikło wrażenie peryferyjności tego osiedla;

4) w podziemiach nowych budynków zbudowano więcej garaży niż wynoszą potrzeby nowych mieszkańców i pewna ich liczba jest dostępna dla dawnych mieszkańców;

5) w końcowej fazie budowy uporządkowane zostały tereny przylegające: nowe alejki, dojazdy, nasadzenia zieleni itp.; dawniej tereny te nie były trwale zagospodarowane, upstrzone szpetnymi kioskami-budami, obskurnymi parkingami strzeżonymi itp.

Najważniejszym bodaj efektem uzupełniania zabudowy jest wymienione w punkcie 2. nasycenie osiedla usługami, co minimalizuje potrzebę wyprawy do centrum miasta dla zaspokojenia wielu potrzeb. Jeśli zestawimy usługi, które są dostępne w strefie 10-minutowego dojścia w tym osiedlu, będziemy mieli obraz poprawy jakości życia jego mieszkańców w okresie ostatnich kilku lat: dwa hipermarkety, trzy supermarkety, multikino, trzy baseny kryte, kilkadziesiąt lokali gastronomicznych, ponad 10 aptek i oddziałów banków, nie licząc mnóstwa sklepów i usług, jak biura podróży, kluby fitness, serwis komputerowy, ubezpieczenia, lecznice, salony kosmetyczne itp.

Z dużą ostrożnością należy podchodzić do działalności deweloperów. W ostatnich latach obserwuje się niezbyt korzystne tendencje w sferze inwestowania. W odróżnieniu od dawnych spółdzielni, dominujący na rynku mieszkaniowym deweloperzy budują w istniejących osiedlach najczęściej pojedyncze budynki z mieszkaniami na sprzedaż. Inne jest również ich podejście do terenu otaczającego budynki – deweloperzy nie zarządzają budynkami i terenami wokół, jak to robiły spółdzielnie, a krótko po sprzedaniu mieszkań ich działalność się w danym miejscu kończy. Stąd znacznie mniejsza ich dbałość o otwarte przestrzenie, wypełnianie ich zadbaną zielenią, nierzadko nie budują odpowiedniej liczby miejsc parkingowych w odpowiedniej proporcji do liczby nowych mieszkań itp. Działalność deweloperów, jeśli ich dominacja będzie się umacniać, wymagać będzie znacznie większej kontroli zgodności ich realizacji z planami zagospodarowania przestrzennego, ograniczenia stawiania monstrualnych budynków mieszkalnych dla osiągnięcia maksymalnego zysku z każdego metra kwadratowego zakupionego terenu itp. Koncentracja tego rodzaju budownictwa na południowym krańcu Pasma Ursynów-Natolin świadczy o tym, że pogoń za zyskiem nie idzie w parze z tworzeniem nowej jakości urbanistycz-

nej. Nadmierne zagęszczenie zabudowy, niemal zupełnie pozbawionej miejsca na zieleń, jest widoczne gołym okiem[22].

Rozbudowa osiedla, jako element rewitalizacji, może odbywać się według różnych koncepcji urbanistycznych. Wymogi partycypacji społecznej nakazują skonsultować z mieszkańcami, która z tych koncepcji najbardziej im odpowiada (mimo że w tych nowych budynkach będą mieszkać inni ludzie, z którymi nie konsultuje się na ogół, jaki układ przestrzenny preferują). W trakcie badań RESTATE zadano mieszkańcom pytanie, który sposób dalszej rozbudowy osiedla byłby ich zdaniem najodpowiedniejszy. Wśród 150 osób ankietowanych, rozkład odpowiedzi był następujący:

– 30% opowiada się za kontynuacją w stylu postmodernistycznym – luźno rozmieszczone budynki; do tego typu zabudowy już się przez lata przyzwyczaili,

– 53% preferuje tzw. osiedla zamknięte (*gated communities*), podkreślając znacząco wyższy poziom bezpieczeństwa w takich enklawach, głównie ze względu na dzieci,

– 11% chciałoby tradycyjnej „miejskiej" zwartej zabudowy wzdłuż ulicy.

Ten układ odpowiedzi jest nieco zaskakujący, odzwierciedla jednak odczucia mieszkańców osiedli, a także stosunkowo niski poziom ich wiedzy w sferze zagospodarowania przestrzeni.

Wynika stąd wniosek, że przed przystąpieniem do planowej rewitalizacji osiedla wymagane jest pewne rozszerzenie wiedzy społeczności lokalnej w sferze prawidłowo zagospodarowanej przestrzeni, roli ładu przestrzennego w życiu mieszkańców i funkcjonowaniu osiedla itp.

Trzeba prowadzić szeroko zakrojone działania uświadamiające, przedstawiając dobre i złe strony różnorodnych rozwiązań. Dopiero wtedy partycypacja społeczna może mieć sens. W przeciwnym razie napotykać się będzie opór mieszkańców wobec nowych rozwiązań[23].

---

[22] Dążenie do uzyskania większego poczucia bezpieczeństwa, czy podniesienia prestiżu nowych mieszkańców może jednak prowadzić do niekorzystnych zmian w przestrzeni osiedla. Świadczą o tym zaobserwowane na osiedlu Wrzeciono (dzielnica Bielany, Warszawa) przypadki. Nowe budynki, wybudowane przez deweloperów na otwartej przestrzeni wewnątrz osiedla z lat 60. zaprojektowane były jako wolnostojące, w dawnym „osiedlowym" stylu. Osiedle to, zamieszkiwane jest raczej przez niezamożnych ludzi, z dużym udziałem bezrobotnych, często przez robotnicze rodziny pracujące w pobliskiej hucie. Nowi mieszkańcy szybko doszli do wniosku, że trzeba odgrodzić własne budynki od reszty, aby ich dzieci nie bawiły się z „tymi gorszymi" i aby obcy ludzie nie kręcili się wokół ich domu. Efektem tych działań było bezplanowe zawłaszczenie znacznej przestrzeni, ogrodzonej płotami, która kompletnie zakłóciła wewnętrzną komunikację wewnątrz osiedla, blokując m.in. dojście do kościoła i obiektów handlowych. Tego rodzaju twory trudno nazwać osiedlami zamkniętymi, są to bowiem pojedyncze budynki w bezplanowy (a zgodny z prawem) sposób wygrodzone od reszty osiedla.

[23] Przykładem może być inicjatywa prof. M. Budzyńskiego – jednego z głównych projektantów wielkiego osiedla budowanego na przełomie lat 70. i 80. w Warszawie. Po zmianie normaty-

Jak wskazują obserwacje zachowań mieszkańców w jednym z warszawskich osiedli, postawienie nowych budynków od strony ulicy rodziło początkowo ich sprzeciw, gdy jednak zaczęli korzystać z usług, jakie uruchomiono w parterach tych budynków, docenili to i zmienili zdanie.

8.5. Problemy komunikacji

Kolejnym, obok fizycznej odnowy osiedli wielorodzinnych, elementem, który jest bardzo istotny z punktu widzenia ich mieszkańców, jest komunikacja. Na ogół osiedla takie budowane były na dalekich peryferiach miast, co w Polsce i innych krajach środkowej Europy wynikało z dyktatu kombinatów budowlanych, którym łatwiej było budować na pustych, podmiejskich terenach, niż uzupełniać istniejącą tkankę miejską w obszarach zainwestowanych. W rezultacie osiedla takie, oddalone od centrum miasta, mają często jeszcze dzisiaj słabe powiązania komunikacyjne z centrum, a także z sąsiednimi dzielnicami. Jeśli zestawimy tę ułomność z wyraźnym niedoborem usług publicznych i komercyjnych w osiedlach, konieczność uciążliwych dojazdów w celu zaspokojenia podstawowych potrzeb przez mieszkańców jawi się jako kolejna uciążliwość, na jaką są skazani. Wynika stąd jasno, że zdecydowana poprawa komunikacji publicznej, łączącej osiedla z innymi dzielnicami i z centrum jest jednym z warunków autentycznej poprawy jakości życia mieszkańców peryferyjnych osiedli. Zaniechanie takich działań i opieranie się na komunikacji indywidualnej prowadzi w prostej linii do wydłużania się czasu dojazdów, zakorkowania ulic dojazdowych i centralnych dzielnic miast, nacisków na budowę coraz nowych parkingów i garaży, poszerzanie ulic. Ten problem nigdy nie będzie w ten sposób rozwiązany – potrzeby zmotoryzowanych zawsze będą wyprzedzały możliwości ich zaspokojenia przez miasta[24].

Komunikacja publiczna może być rozwijana przez stworzenie nowoczesnych linii trolejbusowych, autobusowych i tramwajowych (np. w największych miastach Francji, w tym w Paryżu i Lyonie, następuje renesans tramwaju). Chodzi o zwiększenie gęstości linii, skracanie czasu przejazdu, zwiększanie komfortu jazdy i częstotliwości kursów. W niektórych miastach zaprojek-

---

wów, wobec głodu mieszkaniowego zaprojektował dobudowę mieszkań do ślepych ścian bloków, nadbudowę niskich 3-piętrowych budynków o jedną kondygnację, dodając strome dachy, co urozmaicało pudełkowatą zabudowę. Cały ten projekt został zdecydowanie odrzucony przez mieszkańców tego osiedla, co wynikało z ich niedoinformowania i nieodpowiedzialnych artykułów w lokalnej prasie.

[24] Dotykamy tu pojęcia rozwoju zrównoważonego miast. Potrzebę zmiany filozofii rozwoju miast w kontekście komunikacji i infrastruktury technicznej przedstawił A. T. Kowalewski (*Społeczne, ekonomiczne i przestrzenne bariery rozwoju zrównoważonego*, Kraków 2006) w rozdz. 7 i 8.

towano nawet nowe linie metra do wielkich osiedli. Niestety, nawet w najbogatszych krajach części tych projektów nie zrealizowano z powodu zbyt wysokich kosztów tak szeroko pojętej rewitalizacji.

Elementem komunikacji są także drogi wewnątrz osiedli, często budowane niegdyś jako ciągi pieszo-jezdne, dziś zbyt wąskie w stosunku do współczesnego nasycenia samochodami. Powinny one być poszerzane, jednak tu napotykamy problem własności. Często te tereny należą do gminy i to samorząd lokalny powinien zaprojektować i sfinansować poprawę tych ciągów, a także stworzyć nowe miejsca do parkowania. Zdarza się, że napotyka to opór niezmotoryzowanych fanatyków ochrony trawników i wymaga, jak wiele innych zmian, żmudnych negocjacji.

W osiedlach mamy często do czynienia ze zdewastowanymi chodnikami i alejkami spacerowymi. Upływ czasu, korzenie drzew, ciężkie samochody powodują zniszczenia nawierzchni. Naprawy podejmowane przez spółdzielnie czy gminy powinny być jednocześnie wykorzystane dla stworzenia miejsca na ogródki przydomowe. Uzyskuje się to w bardzo prosty sposób przez odsunięcie chodnika od budynku i dzięki temu przestrzeń między nimi może być przez mieszkańców zagospodarowana jako ogródek, albo można tam stworzyć przestrzeń sąsiedzką, odgradzając ją choćby symbolicznie żywopłotem od przestrzeni publicznej[25].

8.6. Struktura społeczna

Próbując dociec, dlaczego akurat w osiedlu Jary (warszawski Usynów) nastąpiła tak dynamiczna poprawa jakości życia, trzeba wymienić dwie ważne przyczyny:

1) na jego terenie są dwie stacje metra biegnącego z centrum Warszawy,
2) struktura społeczna i ekonomiczna mieszkańców jest korzystniejsza niż w innych osiedlach[26].

O ile w przypadku komunikacji problem jest łatwy do rozwiązania – jest to głównie kwestia zdobycia środków finansowych i wyboru koncepcji (np. szybki tramwaj, ekspresowy autobus), to dążenie do uzyskania pożądanej struktury mieszkańców jest zadaniem bardziej skomplikowanym.

---

[25] Szersze omówienie zagadnień dotyczących przestrzeni publicznej, sąsiedzkiej i prywatnej znajdzie czytelnik w pracy J. M. Chmielewskiego i M. Mireckiej *Modernizacja…* Próby przełamywania kryzysu przestrzeni publicznej przedstawione zostały w pracy zbiorowej pod red. M. Kochanowskiego, *Przestrzeń publiczna…*

[26] Większość mieszkańców Ursynowa otrzymała mieszkanie spółdzielcze na przełomie lat 70. i 80. w wieku ok. 30 lat. Dziś jest to pokolenie 60-latków. Szczęśliwy był dobór pierwotnych mieszkańców – byli to w znaczącym procencie ludzie wykształceni: urzędnicy, dziennikarze, naukowcy, aktorzy, reżyserzy, pisarze itp. Siłą rzeczy ich dzieci też należą do elity intelektualnej, a po zmianie ustroju także finansowej. Dzięki temu tworzą oni aktualnie grupę silną finansowo, przyciągającą inwestorów (nowych deweloperów, banki, dealerów drogich samochodów, markowe firmy, dobre restauracje itp.).

Pozbycie się tzw. elementów niepożądanych drogą administracyjnego przymusu możliwe jest jedynie w skrajnych i jednostkowych przypadkach, np. poprzez eksmisję rodzin, które notorycznie nie płacą czynszu. Często są to rodziny patologiczne, na ogół przenoszone do mieszkań o niższym standardzie, bez niektórych wygód. Należy przy tym wystrzegać się pokusy koncentracji takich rodzin w jednym miejscu, prowadzi to do powstania swoistego getta, gdzie nasilenie zjawisk patologicznych powoduje kompletne usunięcie jego mieszkańców poza nawias społeczeństwa. Przypadki takie wystąpiły np. w Warszawie. Na osiedlu Wrzeciono przy hucie, duże grupy takich rodzin przeniesiono do pobliskich baraków, dawniej zajmowanych przez ekipy budowlane. Koncentracja patologii była na tyle duża, że nie tylko mieszkańcy osiedla omijali ten rejon, ale nawet policja nie podejmowała tam interwencji. Problem „szczęśliwie" rozwiązał się sam: baraki spłonęły i ich użytkownicy musieli ulec rozproszeniu. Charakterystyczne jest to, że władze miasta, niepomne tych doświadczeń, zdecydowały o modernizacji dwóch wieżowców (b. hotele robotnicze) po ok. 100 mieszkań na peryferiach Warszawy i przeznaczeniu ich na mieszkania socjalne… Trzeba zaznaczyć, że koszt prac remontowo-budowlanych był niewiele wyższy od kosztu budowy nowych mieszkań.

Z drugiej strony niektóre rodziny mają problemy z regularnym płaceniem czynszu przejściowo, w wyniku choroby, utraty pracy itp. Spółdzielnie czy administracje w drodze negocjacji uzgadniają procedury stopniowego zmniejszania zadłużenia i pomagają w ten sposób przetrwać tym rodzinom trudny okres.

Gminom i zarządom spółdzielni czy osiedli powinno zależeć na zwiększaniu udziału mieszkańców o wysokim statusie społecznym i finansowym, ale nie tylko. Spółdzielnia Jary na Ursynowie w Warszawie (osiedle istnieje od 1978 r.) podjęła budowę dwóch budynków na ok. 100 mieszkań. Chcąc zasiedlić je mieszkańcami, którzy czuliby się do tego osiedla przywiązani, zaproponowała prawo pierwokupu dotychczasowym członkom spółdzielni po cenie ok. 10% niższej od rynkowej. Wszystkie mieszkania zostały przez nich wykupione. W rezultacie drugie już pokolenie (60-latków i 30-latków) ma samodzielne mieszkanie w tym osiedlu, co powoduje, że rodziny te bardziej się z nim identyfikują, mają silniejsze poczucie tożsamości i lokalnego patriotyzmu. Siłą rzeczy i rodzice i ich dorosłe dzieci nie myślą o rychłym opuszczeniu tego osiedla i traktują to miejsce zamieszkania bardziej perspektywicznie (nie da się jednak wykluczyć, że niektórzy z nich wykupili te mieszkania w celu ich odsprzedania z zyskiem).

W części krajów zachodnich prowadzona jest świadoma polityka utrzymywania pożądanych struktur społecznych w osiedlach. W niektórych miastach niemieckich przebiega ona w iście niemieckim stylu, poprzez ustalenie procentowego udziału nowych mieszkańców z określonych kierunków: imigrantów z różnych krajów, migrantów z innych regionów Niemiec itp. Miasta francuskie, realizując politykę znaną pod nazwą „mix społeczny",

narzucają konieczność przemieszania mieszkańców osiedli komunalnych (tzw. HLM-ów) według miejsca pochodzenia: z krajów arabskich, czarnej Afryki, wschodniej Europy, rdzennych Francuzów itp. Jednostki, które nie realizują polityki mixu społecznego, mają zmniejszane dotacje na bieżącą działalność i w ten sposób, stosując instrumenty ekonomiczne, osiąga się stopniowo pożądany stan.

8.7. Wprowadzanie nowych usług

Większość osiedli, mając peryferyjne położenie, cierpi na niedostatek usług. Koncepcja budowy osiedli modernistycznych oparta na zaleceniach Karty Ateńskiej zakładała wręcz oddzielanie usług (i przemysłu) od osiedli mieszkaniowych i skutkiem tego w całej Europie powstały osiedla-sypialnie, tych usług niemal pozbawione. Nie ma ich też w najbliższym sąsiedztwie. Z jednej strony powoduje to, że mieszkańcy są źle obsługiwani, a z drugiej strony brak jest w osiedlu miejsc pracy i ludzie muszą wyjeżdżać do pracy w centrum lub do strefy przemysłowej. W większych osiedlach zbudowano niewielkie, odizolowane centra handlowo-usługowe, często w jednym „pawilonie", rozmieszczono szkoły i przychodnie, zlokalizowano pocztę i aptekę, co wyczerpuje katalog dostępnych usług w danym rejonie.

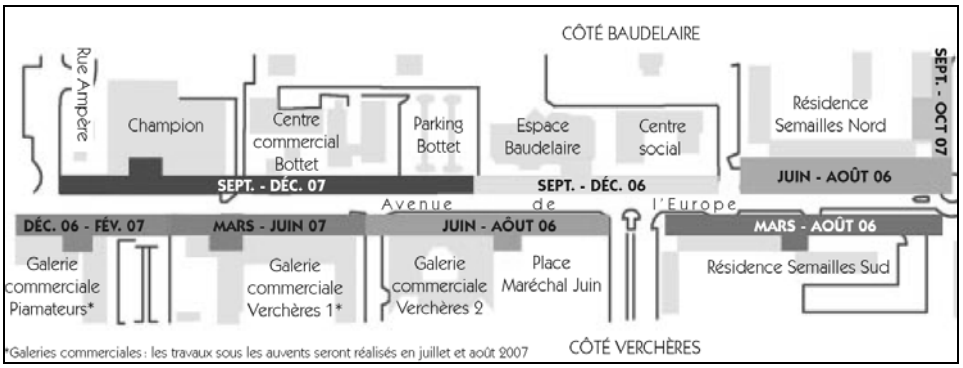
Uzupełnienie sieci usług, łącznie ze sklepami, jest w istniejącej zabudowie bardzo trudne. Typowo mieszkalne budynki osiedlowe są tak zaprojektowane, że nie ma w nich praktycznie miejsca na żadne sklepy i inne usługi. Zdarzają się desperackie próby uruchamiania niewielkiej działalności w suterenach takich budynków, czasem przeznacza się parterowe mieszkania na usługi, lecz z natury rzeczy mają one niewielki zasięg i ograniczoną klientelę, gdyż rozmieszczone są punktowo i znane są jedynie mieszkańcom najbliższych budynków.

Jedynym sposobem na znaczne rozszerzenie skali usług w takich osiedlach jest zbudowanie wzdłuż ulicy nowych budynków, w których partery przeznaczy się na lokale użytkowe. Istnieje wtedy szansa na stworzenie uliczek i ulic handlowych, a w połączeniu z różnymi super- i hipermarketami powstanie lokalnych centrów. W przeciwnym razie osiedla te będą skazane na rozsiane wzdłuż ulic dojazdowych kioski, budy, szopy i „szczęki".

W krajach zachodniej Europy podjęto już w ramach rewitalizacji próby ożywienia odizolowanych osiedli poprzez stworzenie w nich silnego centrum i koncentracji sklepów i usług. Korzystniejsze wydają się jednak rozwiązania przywracające tradycyjną handlowo-spacerową funkcję ulicy. Ciekawą próbę podjęto w osiedlu-sypialni Rillieux la Pape na peryferiach Lyonu. Pośród luźno rozmieszczonych budynków mieszkalnych zaprojektowano uliczkę handlową, z normalnym ruchem samochodowym, przecinającą to osiedle. Niektóre budynki przegradzające projektowaną ulicę przeznaczone zostały do wyburzenia. Nowe budynki utworzyły bardziej zwartą zabudowę. Uzyskano w ten sposób przyjemny

ciąg handlowo-usługowy, wzbogacony małą architekturą i zadbaną zielenią[27]. Można w ten sposób stworzyć bardziej indywidualną formę osiedla, różniącego się od innych.

Fot. 8. Jedynym sposobem na wprowadzenie usług jest dobudowanie nowych budynków mieszkalnych z lokalami użytkowymi w parterach (fot. S. J. Kozłowski)



Ryc. 1. Osiedle w Ville de Rillieux la Pape, w aglomeracji Lyonu. Tworzenie ulicy handlowej w centrum osiedla

Ź r ó d ł o: http://www.ville-rillieux-la-pape.fr/ressources/avenue_de_leurope_site.pdf

[27] Les Orientation Strategiques du Projet Urbain, 2004, Communaute Urbain de Lyon, Grand Projet de Ville de Rillieux la Pape, Mairie principale,165, rue Ampère.

Niedocenianą formą ułatwiania mieszkańcom zakupów jest promowanie rynków-targów. Być może wynika to z pewnego dziedzictwa przeszłości, gdy rynek kojarzony był z obskurnymi budami, bałaganem i nieprzyjemnym zapachem.

Fot. 9. Prymitywizm wielu targowisk osiedlowych nieodłącznie wiąże się z pajęczyną wiszących kabli (fot. S. J. Kozłowski)

Fot. 10. Niektóre targowiska powoli cywilizują się (fot. S. J. Kozłowski)

Fot. 11. Zarząd spółdzielni ma zamiar zlikwidować to targowisko. Słusznie, ale co w zamian? (fot. S. J. Kozłowski)

Tymczasem w stosunkowo łatwy sposób można znaleźć odpowiednie miejsce na targowisko stałe lub czasowe i urządzić je w cywilizowany sposób. W miastach francuskich czy angielskich funkcjonują rynki w pewne dni, do określonej godziny i to w eleganckich dzielnicach. Sprzedawana jest głównie żywność, ale nie stawia się ograniczeń asortymentowych. Po ustalonej godzinie znikają stragany, namioty i samochody, ekipa sprzątająca błyskawicznie usuwa ślady handlu. Takie dzielnicowe targi cieszą się dużą popularnością wśród gospodyń domowych i turystów.

W niektórych dzielnicach i osiedlach polskich miast funkcjonują różne targowiska, jednak ich wygląd niejednokrotnie odstrasza i władze gminne raczej skłaniają się do ich likwidacji niż do rozwoju. Wystarczy jednak określić i przestrzegać pewnych reguł i także rynek może ożywić wielkie osiedla mieszkaniowe.

8.8. Pakiet społeczny

Równolegle z innymi działaniami powinien być realizowany program naprawczy w sferze społecznej. Jednym z najistotniejszych problemów w obszarach deprywacji jest intensywna walka z bezrobociem, szczególnie z bezrobociem długotrwałym, przeradzającym się niekiedy w dziedziczne (przykłady takie zanotowano w trakcie wywiadów z mieszkańcami warszawskiego osiedla Wawrzyszew, w ramach programu RESTATE).

Godny naśladowania jest sposób podejścia do tej walki zastosowany przez Brytyjczyków[28]. Jeden z doradców premiera T. Blaira skłonił rząd do przekazania odpowiedzialności za uporczywie bezrobotnych firmom prywatnym. Modelowy bezrobotny albo nigdy nie pracował, albo stracił pracę 20 lat temu i nie ma już żadnej motywacji do szukania i podjęcia pracy. Pobiera zasiłki, ma za sobą wyroki. Firma prywatna ma za zadanie skłonić takiego delikwenta do znalezienia i utrzymania się w pracy przez rok. Za każdego bezrobotnego, który podejmie pracę, firma otrzymuje 5 tys. funtów, co kosztuje taniej niż doprowadzenie do zatrudnienia przez instytucje państwowe. Jej specjaliści muszą się naprawdę natrudzić, żeby takim zniechęconym, niedomytym przypomnieć, jak się powinno pisać, rozmawiać itp. Udostępniają im często mieszkanie, uczą zasad higieny, pomagają uzyskać pewność siebie. Ci specjaliści (*providers*) nagrywają też scenki z rozmów z pracodawcami, pomagają przy pierwszych próbach znalezienia pracy. Na wszystko mają pół roku. Efektem ich działań był spadek bezrobocia do 1,5% w okresie 1997–2007, choć nie bez wpływu na to była dobra koniunktura gospodarcza Wielkiej Brytanii. W Polsce długotrwale bezrobotni stanowią aż 65% zarejestrowanych.

Pakiet społeczny obejmuje także edukację wspieraną przez działalność społeczno-wychowawczą i sportowo-rekreacyjną. Jest to niezwykle ważne, aby u dzieci od najmłodszych lat rozwijać różnorodne zainteresowania (rysunek, tańce, modelarstwo, gitara, ceramika itp.) i dzięki temu nawet dzieci, dla których rodzice nie mają czasu, rozwijają się pod fachową opieką, a w latach późniejszych nie dają się wciągać do grup osiedlowych włóczęgów. W minionej epoce, w licznych osiedlach spółdzielczych funkcjonowało wiele klubików i klubów dla dzieci i młodzieży, finansowanych przez tzw. fundusz społeczno-wychowawczy, tworzony z kilkuzłotowych opłat obok czynszu.

[28] E. Winnicka, *Holownik osobisty*, „Polityka” 2009, nr 18.

Dobrze jest, gdy działania te uzupełniane są przez zorganizowane zajęcia rekreacyjno-sportowe, najlepiej we współpracy ze szkołami. Zaginęła niemal tradycja SKS-ów (szkolne koła sportowe), na których dzieci i młodzież mogła się wyżyć na boiskach i w salach gimnastycznych czy basenach. Wszystkie te działania wymagają pewnych funduszy, których nie chcą dziś tworzyć samodzielnie wspólnoty mieszkańców i spółdzielnie mieszkaniowe, ale wspólnym wysiłkiem gminy i osiedli można takie działania permanentnie finansować. Zapewnia to w przyszłości zarówno wyższy poziom zdrowotności młodzieży, jak i wyższy poziom bezpieczeństwa mieszkańców, gdyż młodzież, znajdując ujście dla nadmiaru swojej energii w sporcie, jest mniej agresywna, mocniej zintegrowana i ma bardziej społeczne podejście do otoczenia.

Wyższy poziom bezpieczeństwa można też osiągać poprzez działania w sferze zdrowia. Znaczny wysiłek powinien być skierowany na zwalczanie alkoholizmu i narkomanii. W gminach, w których podjęto wieloletnią profilaktykę i zwalczanie tych plag współczesności, osiąga się naprawdę dobre rezultaty[29]. Gminy miejskie przeznaczają obecnie pewne środki na te cele i koordynacja poczynań różnych instytucji mających wpływ na tę sferę, wraz ze spółdzielniami i wspólnotami, może się okazać bardzo korzystna.

Częścią pakietu społecznego są też permanentne działania o charakterze psychologiczno-prawnym skierowane na przeciwdziałanie przemocy w rodzinie, objęcie opieką rodzin dysfunkcyjnych, młodocianych przestępców itp. Działania te, prowadzone konsekwentnie i profesjonalnie, mogą przynieść znakomite rezultaty, z jednej strony poprawiając komfort życia zagrożonym wykluczeniem społecznym, z drugiej podnosząc poziom bezpieczeństwa współmieszkańców. Niezwykle istotne jest objęcie opieką dzieci i młodzieży z rodzin patologicznych, które bez takiej pomocy przejmą wzorce wyniesione z domu, a bieda wraz z wykluczeniem społecznym będą kontynuowane. Bardzo ważna jest pomoc m.in. młodocianym przestępcom, których dobry kurator potrafi przywrócić do normalnego życia w społeczeństwie.

Od gminy w dużym stopniu zależą też sprawy komunikacji, kultury, bezpieczeństwa. Dlatego niezwykle ważna jest współpraca z samorządem lokalnym na wszystkich możliwych polach – od lokalizacji nowych obiektów poczynając,

[29] Przykładem może być gmina–dzielnica Ursynów w Warszawie badana w programie RESTATE. Zintegrowana została działalność Ośrodka Pomocy Społecznej ze szkołami, policją, szpitalem i organizacjami pozarządowymi. Przeprowadzono setki spotkań z rodzicami i dziećmi w szkołach, przedstawiając im techniki asertywności wobec dealerów, sposoby wykrywania początków narkomanii, przedstawiając też możliwości wyjścia z nałogów. Z drugiej strony zapewniono możliwości szpitalnego leczenia, a dzięki wolontariuszom z organizacji pozarządowych (na ogół studentom psychologii, psychiatrii itp.), którzy przenikali do podwórkowych grup młodzieży, udawało się wyłuskać i wyleczyć wielu młodocianych alkoholików i narkomanów, popadających w nałóg z powodu kłopotów w szkole czy z braku porozumienia z rodzicami.

poprzez poprawę rozwiązań komunikacyjnych, do współpracy z policją, ośrodkami pomocy społecznej itp. Im ta współpraca będzie bardziej widoczna i odczuwalna przez mieszkańców, tym większym prestiżem będą cieszyły się władze i wyżej oceniane będą osiedla[30].

8.9. Podsumowanie

Chcąc uzyskać najkorzystniejsze efekty rewitalizacji osiedli wielorodzinnych trzeba połączyć kilka kierunków działań:

1. Podstawowym czynnikiem poprawy jest modernizacja fizycznego stanu osiedla: budynków wraz z instalacjami wewnętrznymi, mieszkań (w tym powiększania części z nich) oraz całego otoczenia: dróg wewnętrznych, parkingów, zieleni, terenów rekreacyjno-sportowych, małej architektury i innych elementów odróżniających konkretne osiedle od osiedli sąsiednich.
2. Musi nastąpić zdecydowana poprawa komunikacji – konieczna jest tu współpraca gminy z mieszkańcami osiedli[31].
3. Niezbędne jest nasycenie osiedla usługami.
4. Rozmaitymi działaniami trzeba dokonać poprawy struktury mieszkańców: pod względem wieku, statusu społecznego, poziomu dochodów itp. W żargonie zawodowym określa się to terminem „mix społeczny".
5. Pakiet społeczny.

Cały proces rewitalizacji może przynieść nadspodziewanie dobre rezultaty, jeśli jego operatorzy dopuszczą do autentycznej partycypacji społecznej przez cały okres realizacji. Dotyczy to w szczególności dwóch pierwszych punktów: modernizacji fizycznej i poprawy komunikacji. Liczne przykłady za granicą i w Polsce wskazują, że część mieszkańców (zazwyczaj niewiele więcej niż 5–6% ogólnej ich liczby) angażuje się silnie w takie działania i swoim entuzjazmem i energią przyczynia się do korzystnych zmian.

---

[30] Przykładami takich lokalnych inicjatyw i rozwiązań, o których mieszkańcy dowiadują się m.in. z lokalnej prasy, jest ufundowanie przez spółdzielnię mieszkaniową SIM Ursynów części wyposażenia posterunku policji, zakup dodatkowego radiowozu i rozbudowa budynku posterunku policji z funduszy gminy. Podobnie przytoczyć można przykłady urządzenia przez gminę pięknych terenów zabaw dla dzieci (osobno dla starszych i młodszych) wewnątrz osiedla Wrzeciono, stworzenie biblioteki i klubu seniora w tym osiedlu. Działania takie, odpowiednio nagłośnione zmniejszają poczucie wyobcowania mieszkańców, zwiększają ich poczucie bezpieczeństwa i identyfikują mieszkańców z osiedlem.

[31] Wiadomo, że w wielu największych miastach Polski metro nie powstanie w najbliższych latach, ale, jak wskazuje przykład Kurytyby, można doskonałe efekty osiągnąć znacznie taniej niż poprzez budowę metra (por. D. Szymańska, *Urbanizacja na świecie*, 2007, s. 349–357, A. Kowalewski, *Społeczne…*, s. 228–229). Podobne rozwiązanie przyjęła też Bogota.

Na podstawie doświadczeń niektórych osiedli zagranicznych i polskich można stwierdzić, że najważniejszym celem rewitalizacji czy humanizacji osiedli wielorodzinnych w Polsce jest likwidacja ich peryferyjności. Osiągnąć ten stan można poprzez realizację wymienionych wyżej punktów, a w szczególności poprawę komunikacji, nasycenie usługami i zapewnienie pakietu społecznego, w tym głównie kultury.

W Wielkiej Brytanii, kraju o największych tradycjach, gdzie myślenie kategoriami rewitalizacji sięga lat trzydziestych, stwierdzono, że najlepsze rezultaty osiąga się poprzez realizację jak najszerszego programu, łącznie z dążeniem do zrównoważonego rozwoju[32].

[32] R. Guzik (red.), *Rewitalizacja miast…*, s. 32.