

**Katarzyna Milewska-Osiecka**

## **1. FIZJONOMIA I UKŁADY URBANISTYCZNE NOWEGO BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO JAKO ELEMENT KSZTAŁTOWANIA WARUNKÓW MIESZKANIOWYCH (NA WYBRANYCH PRZYKŁADACH W ŁODZI)**

### **1.1. Uwagi wstępne**

Obraz środowiska zamieszkania w zdecydowanej większości miast Polski można sprowadzić do modelu osiedla. Negatywne oceny dotyczące tego modelu zaczęły pojawiać się dopiero wówczas, gdy zyskał status jedynej obowiązującej doktryny dla zabudowy wielomieszkaniowej, stając się dominującą formą zamieszkania. W latach 70. XX w. ujednoliceniu uległa forma budynków i schemat ich rozplanowania (budynki wolno stojące, typowe, o wysokości od pięciu do jedenastu kondygnacji, ze wspólną klatką schodową, o poprzecznym układzie konstrukcyjnym oraz z elewacjami, których jedynym wyróżnikiem architektonicznym był balkon lub loggia) (Rokicki, 1986). Forsowanie ujednoliconych form zabudowy, redukującej do minimum obiekty o indywidualnych rozwiązaniach, krytykowane było nie tylko za względów wizualnych. W ich rezultacie wyłoniło się zjawisko niemal całkowitego rozpadu więzi społecznych na terenie jednostki mieszkaniowej. Jedną z najbardziej rażących konsekwencji tego stanu rzeczy był wzrost przestępczości (por. *Raport Komitetu...*, 1977). Dehumanizacja zabudowy mieszkaniowej, osłabienie kontaktów międzyludzkich, wzrost zagrożenia spowodowały znaczące pogorszenie warunków mieszkaniowych. Wejście Polski w okres transformacji ustrojowej spowodowało zasadnicze zmiany w warunkach funkcjonowania budownictwa mieszkaniowego i roli mieszkania. W miejsce spółdzielczych form budownictwa, które nie były w stanie oferować mieszkania jako dobra społecznego na warunkach z lat siedemdziesiątych i osiemdziesiątych wkroczyli prywatni inwestorzy oferujący mieszkania na sprzedaż bądź wynajem na zasadach rynkowych. Mieszkalnictwo realizowane w ostatnich latach zaczęło przybierać bardzo zróżnicowane formy. Osiedla domków jednorodzinnych to zarówno skupiska

domków szeregowych, wolnostojących, jak i dzielnice willowe w miastach, czy rezydencjonalne na terenach podmiejskich. Budownictwo wielorodzinne to z kolei ogromne zróżnicowanie gabarytów i fizjonomii oraz układów urbanistycznych (por. Biderman, 1998).

Mieszkanie pełni dwie ważne funkcje: zapewnia ochronę przed kontaktami zarówno zewnętrznymi, jak i wewnątrz rodziny, wówczas gdy nie są one pożądane oraz umożliwia kontakty wewnętrzne i pozarodzinne, wtedy gdy są one pożądane. Można zatem powiedzieć, że pozwala na zaspokojenie dwóch przeciwstawnych potrzeb: intymności i kontaktów społecznych.

Kontakt z ludźmi zależy m.in. od charakteru zabudowy, w jakiej mieszkają ludzie. Fizycznie jest on znacznie łatwiejszy w bloku mieszkalnym niż w osiedlu domków jednorodzinnych, gdzie nasilenie częstotliwości kontaktów sprzyja nawiązywaniu większej liczby interakcji. O poczucie niezależności znacznie łatwiej jest natomiast w osiedlu domków jednorodzinnych. W zabudowie blokowej wysoka częstotliwość kontaktów w pewnym stopniu to utrudnia. W zabudowie tej niższe jest także poczucie bezpieczeństwa. Zdarza się tam przeciętnie więcej włamań i napadów rabunkowych niż w osiedlach domków jednorodzinnych. Zapewnieniu wspomnianych wyżej psychologicznych warunków życia i rozwoju, stanowiących część wartości społecznych miejsca zamieszkania, służy kształtowanie „strefy przychylniej społecznie” dla mieszkańca. Jest to takie środowisko mieszkalne, które zaspokaja potrzeby intymności i indywidualności życia jednostki w zbiorowisku oraz stwarza dogodne warunki do rozwoju akceptowanych przez jednostkę form życia społecznego i bliskich usług (Śliwińska-Ładzińska, 1992). Uznanie miejsca zamieszkania za strefę przychylną społecznie zależy w znacznym stopniu od fizycznego wyglądu tego miejsca, sposobu i zasięgu funkcjonowania instytucji i organizacji działających na danym terenie oraz od stosunków między ludźmi współużytkującymi ten teren.

## **1.2. „Oswajanie” przestrzeni oraz izolacja – układy kompozycyjne i grodzenie posesji**

W okresie powojennym w Polsce podstawą projektowania zespołów mieszkaniowych była teoria osiedla. Nie ulegała ona znacznym zmianom i nie przeciwstawiono jej żadnych przekonywujących koncepcji teoretycznych. Brak było ostatecznych rozstrzygnięć w zakresie kształtowania zespołów mieszkaniowych jako pełnowartościowego środowiska życia człowieka. Pojawiały się nawiązania do teorii jednostki sąsiedzkiej, jako podstawowej formy organizacji mieszkalnictwa w miastach. Jej wizja stanowiła syntezę następujących założeń przestrzennych:

- odrębności (izolacji przestrzennej),
- zielonego otoczenia,
- wyposażenia w urządzenia społeczne,
- odpowiedniego kształtu przestrzeni kontaktów międzyludzkich

(Wojtkun, 2004). Poszukiwania w obrębie tych kryteriów zaowocowały powstaniem na terenie Polski (oraz Niemiec) *idei osiedla społecznego* (jednej z trzech zasadniczych form organizacji mieszkalnictwa w miastach obok *jednostki sąsiedzkiej Perry'ego* charakterystycznej dla krajów anglojęzycznych, skandynawskich i Holandii oraz *radzieckich koncepcji społecznej organizacji bytu*). Program socjalistycznej przebudowy kraju zakładał tworzenie możliwie jednakowych warunków mieszkaniowych dla wszystkich obywateli. Wiązała się z tym konieczność podjęcia przez państwo działań o charakterze normatywnym i umasowienie budownictwa. Zmiany polityczne i społeczno-ekonomiczne jakie nastąpiły w latach 1949–1955 spowodowały odrzucenie koncepcji osiedla społecznego i wejście w życie pojęcia bloku budowlanego, charakterystycznego dla okresu realizmu socjalistycznego. W jego ramach rozpoczęto produkcję maksymalnej liczby mieszkań. Późniejszy powrót do osiedla społecznego odbył się już w mocno ograniczonym zakresie. Powstające zespoły mieszkaniowe cechowała duża różnorodność rozwiązań, jednak z dominacją realizacji osiedli dorównujących swoją skalą dzielnicom miejskim. Dominowały układy kompozycyjne odzwierciedlające grzebieniowe<sup>1</sup>, liniowe<sup>2</sup> lub meandrowe<sup>3</sup> typy zabudowy (Gzell, Wejchert, 2003). Powstające zespoły mieszkaniowe były przykładem monotonii funkcjonalnej z ubóstwem form architektonicznych, brakiem zieleni i usług. Stanowiły zaprzeczenie idei, której podstawą jest bogactwo układów przestrzennych i łatwość kontaktów społecznych. Powstające mega-zespoły mieszkaniowe sprzyjały powstawaniu naruszeń zasad współżycia sąsiedzkiego, zachowań chuligańskich, spadkowi wzajemnej rozpoznawalności i wzrostowi poczucia zagrożenia. Główną przyczyną takiego stanu rzeczy była zbyt duża skala przedsięwzięć inwestycyjnych z nieczytelnym, przeskalowanym układem zabudowy uniemożliwiającym określenie granic przestrzennych własnego „siedliska”. Zespoły mieszkaniowe powinny bowiem nosić cechy „przestrzeni integralnych”, którym odpowiadałyby w sposób jednoznaczny i wyłączny określone całości społeczne (Wallis, 1990). „Przestrzeń integralna” powinna być zawsze czytelnie wyodrębniona z otoczenia. Jej charakter powinien polegać na łączeniu w syntetyczną całość

<sup>1</sup> Zespół budynków wzajemnie równoległych lub prawie równoległych, sytuowanych najczęściej wzdłuż osi północ–południe.

<sup>2</sup> Długie pojedyncze budynki lub zespoły budynków średniej długości formowane w linie proste, łamane lub krzywe często równoległe powielane.

<sup>3</sup> Zespół długich, przełamanych pod kątem prostym budynków.

podstawowych wartości<sup>4</sup> grup społecznych. Dzięki powyższemu odznacza się ona stałością swoich podstawowych struktur, funkcji i kształtów na zasadzie podporządkowania ich strukturom oraz funkcjom grupy ją tworzącej, przez co zyskuje prawo do nazwania jej przestrzenią społeczną (Cichy-Pazder, 1998).

Obecnie w odniesieniu do budownictwa mieszkaniowego dominujące wydają się być dwa zjawiska, często występujące równolegle: tworzenie niewielkich, wyodrębnionych z otoczenia układów kompozycyjnych zabudowy mieszkaniowej oraz powstawanie osiedli grodzonych (gated communities).

Według opinii ekspertów ze stowarzyszenia programu „Secured by Design” prawidłowo zaprojektowane osiedla czy zespoły budynków mieszkaniowych są równie bezpieczne jak ogrodzone. Badania socjologiczne potwierdzają, że liczba rodzin zamieszkujących wyodrębniony zespół osiedlowy decyduje o charakterze związków międzyludzkich. W grupie do 20 rodzin utrzymują się kontakty towarzyskie, pomiędzy 20 do 150 rodzinami przechodzą one w kontakty sąsiedzkie, zaś powyżej 150 rodzin mają znamiona jedynie kontaktów formalnych (Chmielewski, 2001). Mając to na uwadze celowe jest odpowiednie projektowanie zabudowy mieszkaniowej. Według zasad przyjętych w programie „Secured by Design” realizowane zespoły mieszkaniowe powinny być na tyle niewielkie by mieszkańcy znali się z widzenia. Budynki powinny być zlokalizowane tak, że z okien jest rozległy widok na większość terenu osiedla, nie ma na nim żadnych zasłon (wysokich murków czy krzewów o wysokości powyżej 60 cm), a same budynki mają możliwie proste bryły, bez załamań tworzących zaułki.

Nowe standardy przestrzenno-architektoniczne, obejmujące zarówno same bryły budynku, jak i ich usytuowanie na działce budowlanej, czy elementy małej architektury pozwalają na tworzenie swoistych „osiedli w osiedlu”, małych enklaw zarówno na terenach częściowo już zabudowanych, jak i w początkowym stadium zagospodarowywania. Budynki lokalizuje się tak by tworzyły gniazdowy typ zabudowy. Bloki otaczają w nim wnętrza o cechach użytkowych odmiennych od przestrzeni poza gniazdem (*Podstawy gospodarki...*, 2005). Poszczególne budynki sytuuje się tak względem siebie by tworzyły mini podwórka (kształt litery C, czasami częściowo domknięty z czwartej strony) lub takie sytuowanie budynków względem siebie, aby osiągnąć analogiczny efekt. Pozwala to na stworzenie śródblokowego podwórka (z placami zabaw, skwerami, miejscami parkingowymi) (fot. 1, rys. 1).

<sup>4</sup> W szczególności wartości ideologicznych, światopoglądowych, religijnych, prestiżowych, estetycznych, zawodowych, klasowych, narodowych, etycznych i innych.



Fot. 1. Bloki mieszkalne WTBS przy ul. Jagienki 5/7(A), 9/11(B)

Źródło: [www.wtbs.pl](http://www.wtbs.pl)

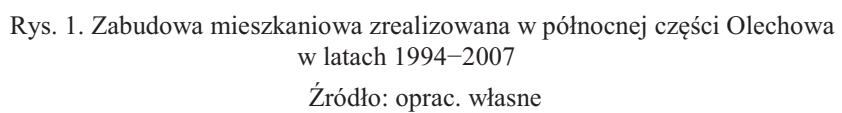
Otoczenie jest zagospodarowane trawnikami z niskopiennymi krzewami, drogami dojazdowymi do klatek schodowych, chodnikami i parkingami. Powstała w ten sposób przestrzeń ma być łatwiejsza do oswojenia przez mieszkańców, pozwalać na tworzenie pewnego rodzaju wspólnot lokatorskich, powodować większą dbałość o otoczenie. Doskonałą ilustrację może stanowić tu „osiedle Sienkiewicza” na Widzewie, na którym budynki wznoszone przez RSM „Bawełna” sąsiadują z obiektami realizowanymi przez deweloperów czy TBS (Milewska, Ogrodowczyk, 2006). Wznoszona tam zabudowa o układzie blokowym i gniazdowym dobrze stymuluje rozwój więzi międzyludzkich. Rośnie również społeczna identyfikacja z określonym miejscem zamieszkania. Warunkiem jest, spełniona w tym przypadku, nie zwiększona nadmiernie wysokość budynków (*Podstawy gospodarki...*, 2005).

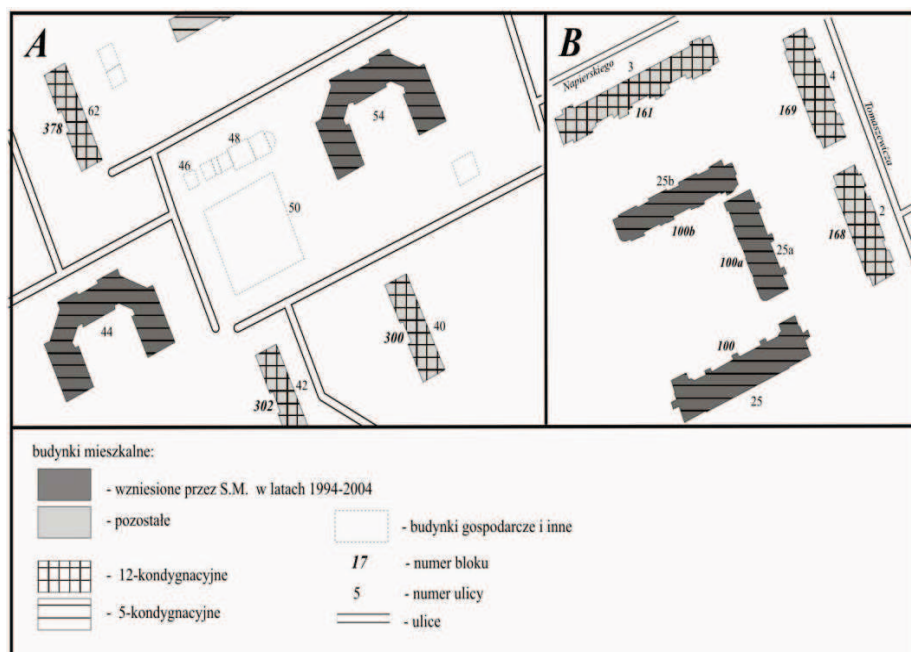
Nowe budynki mieszkaniowe są także wprowadzane jako dopełnienie struktury przestrzennej wielkich osiedli mieszkaniowych powstałych w latach sześćdziesiątych, siedemdziesiątych czy osiemdziesiątych. W korzystny sposób wpływają na kształtowanie układu urbanistycznego osiedli, przełamując zabudowę typu grzbietowego i liniowego, charakteryzującą się monotonią i schematyzmem (*Podstawy gospodarki...*, 2005) (rys. 2).

Obecnie wznoszone osiedla cechuje zdecydowanie mniejsza skala niż w latach sześćdziesiątych–osiemdziesiątych XX w. Dotyczy to zarówno liczby budowanych obiektów, jak i gabarytów budynków, które są znacznie mniejsze, bardziej dostosowane do ludzkiej skali. Przykład może stanowić osiedle SM „Ogniwo” w rejonie ulic Łukowej, Beczkowej, Zespołowej (rys. 3), które tworzą budynki 8-, 11- i 12-mieszkaniowe, uzupełnione obiektami gospodarczymi.

Czytelne założenia urbanistyczne widoczne są niestety tylko w przypadku realizacji inwestycji na terenach wcześniej niezainwestowanych. W central-







Rys. 2. Budynki wzniesione przez SM Retkinia Północ (A) i SM Botanik (B) w latach 1994–2004

Źródło: oprac. własne

nych częściach miasta budynki są lokalizowane w sposób wymuszony istniejącym już zagospodarowaniem, często na niewielkich działkach, blisko ulic.

Wyraźnym przejawem zmian dotyczących budownictwa mieszkaniowego zachodzących w przestrzeni miasta jest pojawienie się nowych form osiedli. Są to spełniające wymogi nowoczesności, wysokiego standardu i estetyki osiedla lub obiekty zamknięte. Ich podstawowym atutem jest atrakcyjne położenie w relacji do innych obszarów. Osiedla grodzone koncentrują ludzi o wysokim statusie materialnym i pozycji społecznej. Działania tego typu są szeroko krytykowane przez urbanistów i socjologów jako tworzące sztuczne podziały przestrzeni i sprzyjające powstawaniu swoistych gett społecznych. Jednak osoby, które stać na dom czy mieszkanie coraz chętniej decydują się na osiedlanie się w oddzielnym zespole.

Zdecydowana większość takich zespołów jest też dodatkowo strzeżona, a właściciele nieruchomości dzielą koszty ochrony między sobą.

Osiedla grodzone definiuje się obecnie jako „obszar mieszkaniowy otoczony przez mur, płot bądź nasyp z ziemi z nasadzonymi krzewami, z chronionym wejściem” (Kortus, 2005). W literaturze przedmiotu można

spotkać też użycie terminów „społeczności izolujące się” (Jałowiecki, Szczepański, 2002) lub „społeczności za bramą” (Kortus, 2005).



Rys. 3. Budynki wzniesione przez SM Ogniwo w latach 1994–2004

Źródło: oprac. własne

Z uwagi na znaczne zróżnicowanie osiedli grodzonych badacze problemu wyróżniają różne ich rodzaje. G. Glasze (2001) wyróżnia dwa podstawowe typy obiektów zamkniętych: budynki mieszkalne z ograniczonym dostępem oraz osiedla ogrodzone. Ch. Webster wymienia z kolei: „duże osiedla mieszkaniowe zmieniające standardy zamieszkania przez zamknięcie zespołu mieszkaniowego, eleganckie kondominia w centrum miasta i małe osiedla podmiejskie o liczbie domów nie przekraczającej 300 jednostek mieszka-



niowych” (Webster, 2001), zaś J. Grant (2004) biorąc za podstawę stopień domknięcia dróg osiedla wyróżnia osiedla:

- „ozdobnych bram” (faktycznie otwarte, ale z bramą i informacją o wjeździe na teren wydzielonej jednostki),
- domknięte murami (z otwartą bramą),
- „quasi-bram” (dostęp ograniczony przez szlabany),
- „zabarykadowanych ulic osiedlowych” (przez tworzone nieprzelotowe ulice i ślepe wjazdy),
- ulic osiedlowych częściowo odgrodzonych od ulic miejskich,
- całkowicie odgrodzonych ulic osiedlowych,
- strzeżonych wejść z kontrolą wjazdu,
- strzeżonych wejść z kontrolą wjazdu i służbami ochrony patrolującymi teren.

Wśród propozycji interpretacji powstawania zamkniętych osiedli, niezależnie od przyjętej perspektywy badawczej, niezmiennie pojawiają się dwa główne czynniki. Osiedla grodzone powstają wszędzie tam, gdzie istnieje pewien konflikt społeczny, który nie musi być realistyczny. Ewentualna separacja umotywowana jest potrzebą prestiżu lub bezpieczeństwa, odgrodzienia się od owych obcych – niebezpiecznych i nieodpowiednio sytuowanych. Oczywiście, obie te motywacje mogą występować równocześnie. Zamieszkanie w zamkniętym osiedlu daje prestiż i poczucie nobilitacji spowodowane przekonaniem o zajęciu wyższej pozycji w społeczeństwie. Widoczne różnice statusu pomiędzy tymi dwoma światami rodzą „realistyczny konflikt”. Oznacza to, że zamknięte miasta są rzeczywistym źródłem frustracji tych wszystkich, którzy czują się gorsi. Nie mogą zapewnić sobie podobnego standardu życia i nie stać ich na luksus potencjalnego bezpieczeństwa.

Getto za wysokimi murami, być może, pozwala zachować jego mieszkańcom poczucie odrębności, wyjątkowości i bezpieczeństwa, jest jednak urbanistyczną i tożsamościową klęską dla miasta. Aby społeczeństwo mogło funkcjonować jako integralna całość, mieszkańcy muszą opuścić getto. Historia pokazuje, że życie za murami, wpływające na mnożenie się stereotypów i wzajemnej niechęci, rodzi więcej szkody niż pożytku.

Od kilku ostatnich lat na terenie naszego kraju propagowana jest idea pod nazwą „BEZPIECZNE OSIEDLE”. Zdobywa coraz większe uznanie wśród spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych, inwestorów planujących budowę osiedli domów jedno- i wielorodzinnych, a co najważniejsze wśród samych użytkowników. Proponowane rozwiązania w swoich założeniach zwiększają bezpieczeństwo osiedli, a co za tym idzie wpływają na poprawę samopoczucia ich mieszkańców i komfort psychiczny.

Mimo, iż zazwyczaj utożsamia się osiedla grodzone z obszarami podmiejskimi, gdzie są one coraz powszechniej budowane, społeczności izolujące się pojawiają się także coraz częściej w miastach. W realiach

polskich miast, w tym także miast badanego obszaru, można było obserwować kolejno pojawiające się domofony w budynkach mieszkaniowych, osiedla domykające się poprzez ogradzanie płotem, osiedla zamknięte (także ze służbami ochrony). Ze względów urbanistycznych są to z reguły pojedyncze lub dwa-trzy budynki otoczone ogrodzeniem, a ich pojawianie się wynika z chęci zwiększenia bezpieczeństwa.

W Łodzi jest około 30 ogrodzonych budynków wielorodzinnych. Są m.in. na Nowym Złotnie i Janowie (zamknięte osiedle dla 300 rodzin). Pierwszymi w Łodzi wielorodzinnymi osiedlami zamkniętymi były: osiedle Exbudu przy ul. Wigilijnej i „Pod Kasztanami” na Radogoszczu.

Powstają także grodzone i strzeżone osiedla domów jednorodzinnych – np. osiedle „BP Real Nieruchomości” na Janowie, „Dynamixu” na Smulsku, czy firmy „Lokal Dom” przy ul. Stokowskiej. Często decyzja o ogrodzeniu domu czy osiedla jest pozostawiona w gestii mieszkańców, stąd możliwość napotkania ogrodzonych jedynie części osiedla (fot. 2).



Fot. 2. Budynki jednorodzinne w zabudowie szeregowej wzniesione przez „Dynamix” na Smulsku w Łodzi

Źródło: [www.dynamix.pl](http://www.dynamix.pl)

Osiedla grodzone stały się jednym z bardziej widocznych elementów miast i obszarów podmiejskich. Wspólnym mianownikiem wszystkich tego typu jednostek jest izolacja przestrzenna.

Głównymi czynnikami powodującymi grodzenie osiedli czy pojedynczych budynków „są z jednej strony rozwarstwienie społeczne i chęć izolowania się od pewnych grup (segregacja pożądana), z drugiej zaś, zapewnienie lepszych warunków bytu, w tym szczególnie bezpieczeństwa” (Bachvarov, 2005). Wg badań przeprowadzonych przez K. Frantz’a (2000) podstawowymi przyczynami, dla których ludzie decydują się na zamieszkanie w zamkniętych osiedlach są: potrzeba dyskrecji i izolacji, dążenie do utożsamiania się z określoną kategorią społeczną, potrzeba zapewnienia sobie prestiżu i dbałość o wizerunek (tab. 1). Często wymienianym argumentem była też potrzeba mieszkania w dobrym

Tabela 1

## Motywy wyboru rodzaju zamkniętego osiedla

| Motywacja/<br>Typ osiedla                        | Styl życia     | Pretizowe      | Strefa bezpieczeństwa |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|-----------------------|
| Poczucie wspólnoty                               | trzeciorzędne  | trzeciorzędne  | drugorzędne           |
| Oddzielenie się,<br>prywatność                   | drugorzędne    | drugorzędne    | pierwszorzędne        |
| Posiadanie kontroli<br>nad wspólną<br>własnością | pierwszorzędne | trzeciorzędne  | trzeciorzędne         |
| Stabilność<br>i przewidywalność                  | drugorzędne    | pierwszorzędne | drugorzędne           |

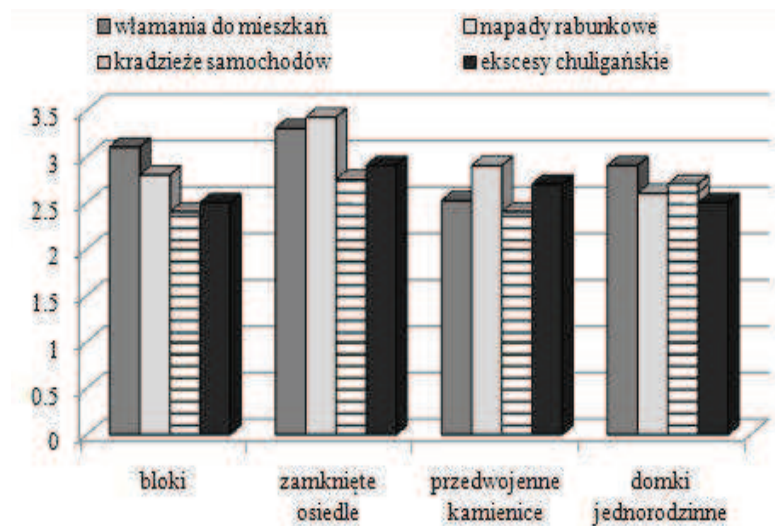
Źródło: E. J. Blakely, M. D. Snyder (1999).

środowisku, blisko natury oraz postrzeganie posiadania nieruchomości w zamkniętym osiedlu jako dobrej inwestycji (por. Lewicka, <http://srodowiskowa.psychologia.pl>).

Badania przeprowadzone wśród mieszkańców Łodzi, w tym osób zamieszkujących osiedla zamknięte wskazują przede wszystkim na pozytywne cechy tych jednostek. Na pierwszym miejscu wyłania się obraz przestrzeni mieszkaniowej, która jest bezpieczna i estetyczna. Z poczuciem bezpieczeństwa respondenci utożsamiają zarówno skuteczny sposób ochrony własnego mienia, jak i brak wstępu na teren osób nieupoważnionych i niechcianych (np. roznosiciele ulotek reklamowych). W wypowiedziach na temat estetyki przewijają się takie zagadnienia jak ład, czystość i porządek. Zdecydowanie większe zróżnicowanie budzi określenie negatywnej strony zamieszkiwania w osiedlach grodzonych. Na pierwszy plan wysuwa się jednak kwestia izolacji od otoczenia, alienacja, brak kontaktów międzyludzkich.

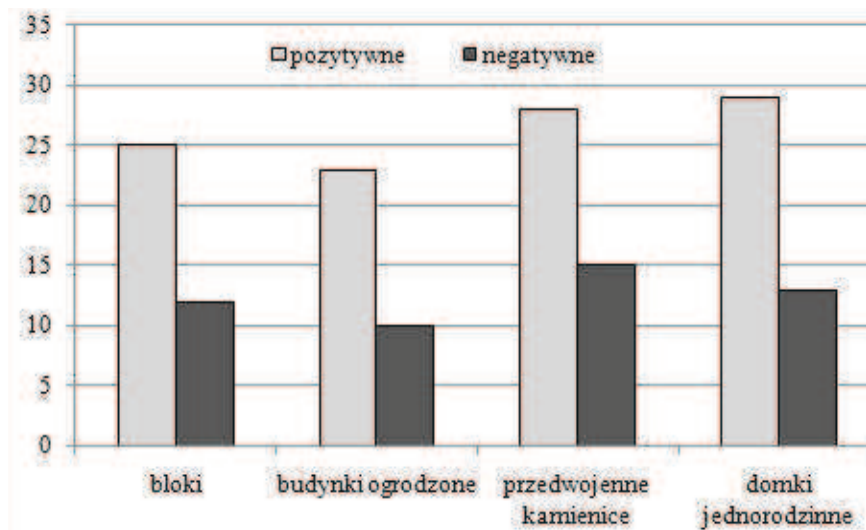
W szerszych badaniach pojawia się wyraźnie aspekt nastawienia społecznego do osób zamieszkujących strzeżone enklawy. Znacznie bardziej pozytywną ocenę uzyskują same miejsca niż ich mieszkańcy, utożsamiani z cechami takimi jak snobizm, egoizm, mania wyższości.

Porównanie skali przywiązania do miejsca zamieszkania (mieszkanie, dom, ulica, dzielnica, miasto), siły stosunków sąsiedzkich oraz poziomu poczucia bezpieczeństwa na podstawie badań przeprowadzonych w Łodzi w czterech typach zabudowy: w blokach, przedwojennych kamienicach, domkach jednorodzinnych oraz na zamkniętych osiedlach (obiektach) nie uwidoczniło jednak dużych różnic jeśli chodzi o podstawowy argument wysuwany przez mieszkańców zamkniętych osiedli, czyli bezpieczeństwo (rys. 4). Brak również znaczących różnic w ocenie stosunków sąsiedzkich w różnych typach zabudowy (rys. 5).



Rys. 4. Poczucie zagrożenia przestępstwami w miejscu zamieszkania a rodzaj zabudowy (ocena wg skali od 0 do 10)

Źródło: oprac. własne

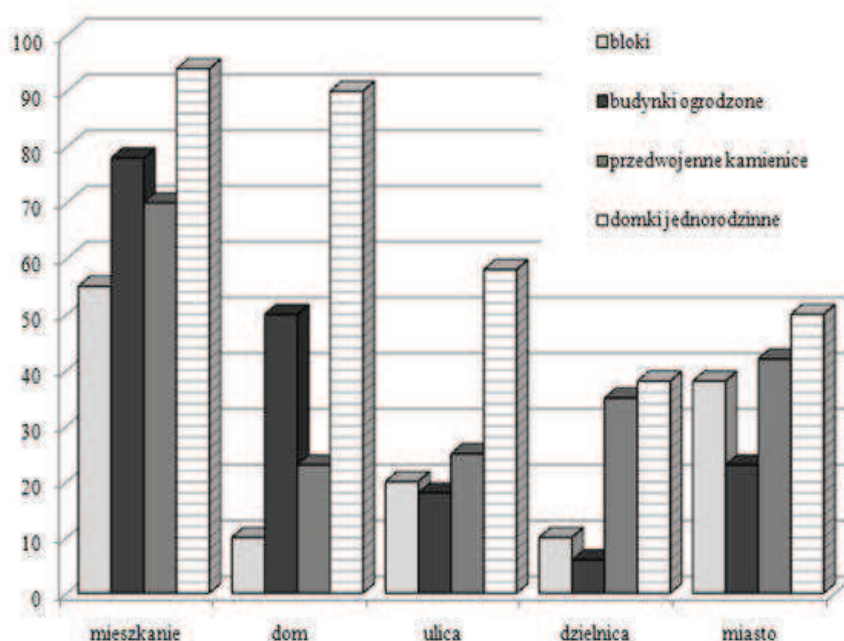


Rys. 5. Ocena jakości relacji międzysąsiedzkich w zależności od typu zabudowy (odsetek wskazań)

Źródło: oprac. własne

Socjolodzy od dawna utrzymują, że rozmnożenie się osiedli zamkniętych niszczy więzi międzyludzkie. Prowadzi do izolacji mieszkańców, niepotrzebnie antagonizuje relacje z sąsiadami. Dodatkowo nie ułatwia zacieśniania się więzi międzyludzkich, nawet pomiędzy osobami z tego samego bloku. Bezpośrednio przekłada się to na poczucie bezpieczeństwa, które w pierwszym rzędzie jest budowane na podstawie zaufania do sąsiadów i identyfikacji z miejscem zamieszkania, zaś grodzenie posesji znajduje się na trzecim miejscu. Analizy wskazują, że prawdopodobnie ilość przestępstw popełnianych na terenie osiedli zamkniętych jest dużo mniejsza niż na tych „otwartych”, jednak nie ma związku między obiektywnym poziomem bezpieczeństwa a jego subiektywnym odczuciem. Tu na plan pierwszy wysuwa się poziom zaufania do ludzi w ogóle. Osoby, które zasadniczo ufają ludziom, są przeciwne grodzeniu i woląby mieszkać na przestrzeni otwartej.

Grodzenie przestrzeni mieszkaniowej nie sprzyja także, w tak zdecydowany sposób jak można by tego oczekiwać, na stopień przywiązania ludzi do miejsca zamieszkania (rys. 6).



Rys. 6. Przywiązanie do miejsca w zależności od skali miejsca i zabudowy (odsetek wskazań)

Źródło: oprac. własne



Mieszkańcy zamkniętych osiedli są przywiązani do mieszkania (mniej domu), ale nie do okolicy, dzielnicy lub miasta. Fizyczna bariera nie sprzyja zatem zwiększonemu poczuciu identyfikacji z miejscem zamieszkania. Ta największa jest wśród mieszkańców zabudowy jednorodzinnej.

### **1.3. Fizjonomia budynków jako wyraz indywidualizacji potrzeb mieszkaniowych**

Budownictwo polskie jest na etapie poważnego przeobrażenia technologicznego i idących za tym zmian fizjonomicznych. Model technologiczny budownictwa uprzemysłowionego występujący w poprzednim okresie, realizowany głównie w technologii z wielkowymiarowych elementów nie odpowiada aktualnie potrzebom społecznym. Postęp techniczny w budownictwie dotychczas w dużej mierze opierał się na rozwoju technologii materiałów i elementów budowlanych. Efektywność danej technologii należy mierzyć wartością użytkową wyrażającą się w funkcjonalności, niezawodności w eksploatacji, trwałości, nowoczesności, estetyce, a hierarchizacja ważności tych czynników jest w dużym stopniu subiektywna i dokonywana zwykle na podstawie wybranych cech (Cyunel, [www.twoje-domy.com.pl](http://www.twoje-domy.com.pl)).

Najczęściej spotykanym elementem w przestrzeni mieszkaniowej Łodzi pozostają budynki realizowane w technologiach uprzemysłowionych. Bloki wznoszone z elementów prefabrykowanych charakteryzują dość proste bryły, z niewielką liczbą detali różnicujących elewacje. Coraz powszechniejsze staje się jednak dążenie do możliwie największego ożywienia budynków. Do wykończenia elewacji stosuje się zróżnicowaną kolorystykę i materiały, np. pokrywanie parterowych kondygnacji cegłą klinkierową (fot. 3). Widoczne jest także odchodzenie, od stanowiących standard we wcześniejszym okresie, płaskich dachów, sprawiających wrażenie „niedomknięcia” budynku od góry. Coraz powszechniej stosuje się rozwiązania polegające albo na podwyższaniu ostatniej kondygnacji i pochylaniu jej tak, by stworzyć wrażenie zwieńczenia obiektu dachem dwuspadowym, albo takim zastosowaniu detali architektonicznych w obrębie ostatniego piętra, by uzyskać analogiczny efekt. Przykładem może być rozwiązanie zastosowane w blokach wzniesionych przez SM „Retkinia Północ”, w których balkony ostatniego piętra zostały obudowane w taki sposób, że tworzą wrażenie mansardy (fot. 4).

Również budynki wznoszone w technologii monolitycznej przeważnie charakteryzują proste bryły. Urozmaica się je m.in. balkonami o interesujących np. półokrągłych kształtach. Również samym budynkom nadaje się często zaokrąglone formy, co zwłaszcza w przypadku obiektów o dużych gabarytach, „odciąża” bryłę, sprawiając wrażenie większej lekkości

i wysubtelniając ją. Takie samo zadanie mają spełniać zastosowane np. w bloku zrealizowanym przy ul. Królewskiej elementy ażurowe (fot. 5, 6).



Fot. 3. Blok RSM „Bawełna”  
wzniesiony w technologii  
wielkopłytywowej – ul. Kmicica w Łodzi  
Źródło: zdjęcie wykonane przez autora



Fot. 4. Blok wzniesiony w technologii  
wielkopłytywowej – ul. Armii Krajowej  
w Łodzi  
Źródło: zdjęcie wykonane przez autora



Fot. 5. Budynek „BRE.lokum”  
w technologii monolitycznej –  
ul. Billewiczówny, Łódź

Źródło: [www.bre.lokum.com.pl](http://www.bre.lokum.com.pl)



Fot. 6. Blok wzniesiony w technologii  
monolitycznej – ul. Królewska, Łódź

Źródło: zdjęcie wykonane przez  
autora

Największe możliwości indywidualnego kształtowania fizjonomii budynków daje jednak stosowanie technologii tradycyjnych lub mieszanych. Charakteryzują się one ciekawą formą architektoniczną, możliwą do uzyskania dzięki zastosowaniu konstrukcji prefabrykowanej i tradycyjnych ścian osłonowych. Budynki o prefabrykowanych elementach nośnych i tradycyjnych ścianach osłonowych w wielu przypadkach bardzo różnią się od siebie. Jako przykład mogą posłużyć bloki wzniesione przez firmę Unibud. Budynek przy ul. Nowej (fot. 7) posiada bardzo zróżnicowaną formę – poszczególne jego części różnią się wysokością, wykończeniem, detalami architektonicznymi, które są jednak utrzymane w tej samej konwencji.

Również zastosowana kolorystyka różnicuje poszczególne fragmenty bryły, zachowując jednak te same barwy, ale w odwróconym, jakby negatywowym układzie. Krok dalej poszedł Unibud przystępując do realizacji apartamentowca na łódzkim Janowie, przy ul. Billewiczówny 5. Wolnostojący, luksusowy, ponadstandardowo wyposażony pięciorodzinny budynek oddany do użytku w 2000 r. uzyskał nagrodę za nowoczesność rozwiązań i architekturę w konkursie ogólnopolskim „Budowa roku 2000” (fot. 8). Teren wokół inwestycji jest ogrodzony i zagospodarowany.

Budynki realizowane w technologii tradycyjnej częstokroć bardzo różnią się formą i gabarytami. Doskonałym przykładem mogą być budynki wzniesione przez „Exbud S. A.” przy ul. Adwokackiej i przez firmę „Abrat” przy ul. Koguciej. Pierwszy z nich to obiekt duży (10,8 tys. m<sup>3</sup> kubatury, 27 mieszkań) o bardzo nowoczesnej formie i urozmaiconej fizjonomii (fot. 9). Widoczne jest w nim znaczne nagromadzenie elementów mających go uatrakcyjnić i wyróżnić na tle zabudowy blokowej z lat siedemdziesiątych, wśród której został zlokalizowany. Interesującym i zwracającym uwagę rozwiązaniem jest zwieńczenie budynku, zaprojektowane w formie połowy walca, tworzącego rodzaj dachu kopulastego.



Fot. 7. Blok Unibudu  
w technologii mieszanej –  
ul. Nowa, Łódź

Źródło: [www.unibud.lodz.pl](http://www.unibud.lodz.pl)



Fot. 8. Budynek Unibudu przy  
ul. Billewiczówny 5 w Łodzi

Źródło: [www.unibud.lodz.pl](http://www.unibud.lodz.pl)

Budynek przy ul. Koguciej (fot. 10) to z kolei obiekt niewielki (3,5 tys. m<sup>3</sup> kubatury, 8 mieszkań, 3 kondygnacje z wysokim podpiwniczeniem). Powstał na rzucie prostokąta. W jego wyglądzie przykuwa uwagę przede wszystkim starannie wykonany, z dbałością o szczegóły mansardowy dach. Frontową elewację zdobi niewielki ganek.



Fot. 9. Blok w technologii tradycyjnej –  
ul. Adwokacka, Łódź

Źródło: [www.skanska.com.pl](http://www.skanska.com.pl)



Fot. 10. Budynek zbudowany przez  
firmę Abart w technologii tradycyjnej –  
ul. Kogucia, Łódź

Źródło: [www.abart.info](http://www.abart.info)

Bardzo interesujące są inwestycje przy ul. Nawrot 14 oraz 18/20. W projekcie nawiązano do secesyjnych elewacji innych kamienic stojących przy tej ulicy (wykusze, duże witryny na parterze i przestronne bramy wjazdowe). Utrzymany w piaskowo-szarej tonacji dom doskonale współgra z otoczeniem (fot. 11). Od frontu plomby będą czteropiętrowe, zaś w podwórku znajdują się dwu- i trzykondygnacyjne oficyny. W budynku zaprojektowano garaże, mieszkania przystosowane dla niepełnosprawnych oraz – na ostatnim piętrze – lokale dwupoziomowe. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania, na parterach nowych budynków znajdują się punkty usługowe, sklepy i biura.

Uwagę należy zwrócić także na skalę realizowanej nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Pojawiła się nareszcie „ludzka” skala wznoszonych budynków. Analizując parametry budownictwa wielorodzinnego ostatnich 15 lat widoczne jest, że rzadko kiedy budynki posiadały więcej niż 40 mieszkań (17% ogółu realizacji). Większość budynków to obiekty o liczbie mieszkań do 10 (32,2%) i od 11 do 20 mieszkań (21,7%). Prawie połowa wznoszonych budynków to obiekty jednoklatkowe (2-klatkowe to niecałe 9%, 3-klatkowe 14%). Najwięcej zrealizowanych budynków miało kubaturę od 3 do 5 tys. m<sup>3</sup> (23,3%), a 16,6% mniejszą niż 3 000 m<sup>3</sup>. Średnia wartość tego parametru wszystkich budynków wielorodzinnych zrealizowanych od 1994 do 2004 r. na terenie aglomeracji łódzkiej to niecałe 1,9 tys. m<sup>3</sup>. Dla porównania przeciętna powierzchnia budynków wznoszonych w latach 1956–1960 to 2,5 tys. m<sup>3</sup>, w latach 1966–1970 już 4,7, 1976–1980 8,6, a w latach 1981–1985 aż 7,9 tys. m<sup>3</sup> (Basista, 2001). Biorąc pod uwagę wysokość wznoszonych obiektów również widoczna jest tendencja spadkowa. Jeszcze w 1985 r. bloki do 4 kondygnacji łącznie stanowiły 26% ogółu budownictwa wielorodzinnego, w analizowanym okresie aż 3-krotnie więcej.





Fot. 11. Budynki mieszkalne WTBS  
przy ul. Nawrot 14 (A) oraz 18/20 (B)

Źródło: [www.wtbs.pl](http://www.wtbs.pl)

Budynki powyżej 4 pięter to analogicznie ponad 21% i niecałe 5%. Najmniejsze budynki są wznoszone w technologii tradycyjnej. Jednocześnie mają one najlepsze warunki mieszkaniowe (najwyższą średnią liczbę izb i powierzchnię użytkową przypadającą na 1 mieszkanie). Taki obraz sytuacji wynika przede wszystkim z faktu, iż technologia tradycyjna wiąże się z ręcznym procesem budowlanym, zaś technologie uprzemysłowione pozwalają na wykorzystanie maszyn budowlanych, takich jak dźwigi pozwalających na wznoszenie budynków o większych wysokościach, a co za tym idzie i gabarytach.

Inaczej wygląda sprawa jeśli chodzi o budynki indywidualne. Budownictwo jednorodzinne realizowane w ostatnich latach mimo bardzo szerokich możliwości kształtowania wizerunku architektonicznego, poza nielicznymi wyjątkami, nie zachwyca fizjonomią. Niestety większość istniejących obecnie realizacji pozostawia wiele do życzenia biorąc pod uwagę ich formę architektoniczną. Specjaliści upatrują kilku przyczyn takiego stanu rzeczy. Pierwszy to uwarunkowania prawne. To plany zagospodarowania przestrzennego powinny być podstawowym narzędziem kształtowania wizerunku zabudowy. W Polsce niestety albo ich brak, albo zawierają bardzo lakoniczne wytyczne (wysokość zabudowy, odległość od granicy działki). Nowe przepisy wprowadziły dodatkowo zasadę dobrego sąsiedztwa. Miała ona przeciwdziałać chaosowi budowlanemu. Niestety bywa i tak, że inwestor zmuszony jest dostosować swoją inwestycję do wyglądu budynków już istniejących, które łamią wszelkie normy architektoniczne i estetyczne.



Kolejnym problemem jest masowe korzystanie przez inwestorów z gotowych projektów. Przyczyny takiego stanu są czysto ekonomiczne, projekty te są tanie (1,5–4 tys. zł). Niestety firmy architektoniczne chcąc mieć zbyt na swoje projekty są często zmuszone dostosowywać je do oczekiwań klientów, niezależnie od walorów estetycznych. Dodatkowo klienci często są zdecydowani wprowadzać zmiany do tych gotowych rozwiązań. Inwencja inwestorów powoduje, że niejednokrotnie gotowy dom zupełnie nie przypomina tego z katalogu (Kierajczyk, 2006).

Dominującym typem pozostaje nadal budynek o dość prostej bryle. Elementy dodatkowe pojawiające się przy tego rodzaju zabudowie to m.in. duże balkony czy tarasy (fot. 12). Standardem stały się garaże wkomponowane w bryłę budynku, najczęściej na poziomie parteru lub poniżej poziomu gruntu. Jednocześnie pojawiają się też obiekty o bardzo wymyślnych kształtach, stylizowanych na dworki szlacheckie czy miniatury zamków (fot. 13). Niestety nierzadko efekty wyobraźni mieszkańców i architektów dają wręcz kuriozalne efekty w postaci budynków o zaburzonych proporcjach, czy z nadmiarem detali architektonicznych usytuowanych w najmniej oczekiwanych miejscach, tworzących wrażenie przypadkowości. Stosowanie takich rozwiązań niejednokrotnie nie tyle jest wynikiem specyficznego gustu właścicieli, co chęci demonstracji własnego statusu majątkowego, który zdaniem właścicieli najlepiej oddaje bogactwo zastosowanych elementów. Pocieszający jest jednak coraz częstszy powrót do prostoty form i detali. Budowane domy charakteryzują nieskomplikowane bryły i duża estetyka wykończenia z dbałością o detale. Nie są to jednak masowo wznoszone w minionych dziesięcioleciach kostki domów, które zyskały miano „sześcianu polskiego”, ale zróżnicowane architektonicznie budynki, o widocznym zamyśle (fot. 14). Zaczyna wreszcie powoli obowiązywać zasada „mniej znaczy więcej”.

Podobnie dzieje się w kwestii budownictwa szeregowego (fot. 15), które (głównie z przyczyn ekonomicznych) będzie z czasem w coraz większym stopniu zajmować w mieście miejsce budownictwa wolnostojącego. W budownictwie zorganizowanym dużą wagę przywiązuje się także do dostosowania fizjonomii wznoszonych obiektów do charakteru terenu, na którym powstaje oraz do układu urbanistycznego całego osiedla.

Badania przeprowadzone przez Fundację Dom Dostępny w 1994 i 2005 r. pokazują zmiany jakie zachodzą w podejściu Polaków do budownictwa jednorodzinnego. Nie zmieniło się dążenie inwestorów do mieszkania w budynkach wolnostojących. Taką opcję wybiera 92% ankietowanych (88% w 1994 r.). Pozostali wybierali budynki w zabudowie szeregowej lub zbliżniaczonej. Analizując wykończenie budynków i stosowane materiały można stwierdzić, że obecnie realizowane budownictwo jest swoistą mieszanką tradycji i nowoczesnych rozwiązań. Klasyczną dachówkę jako



Fot. 12. Budynek zblźniaczony – Łódź  
Źródło: zdjęcie wykonane przez autora



Fot. 13. Budynek na osiedlu  
Wycieczkowa w Łodzi  
Źródło: zdjęcie wykonane przez autora



Fot. 14. Dom jednorodzinny przy ul. Wycieczkowej  
w Łodzi

Źródło: zdjęcie wykonane przez autora

pokrycie dachu wybiera dziś (dane za rok 2005) 40% inwestorów, elewację pokrytą tynkiem aż 72%. Siding na elewacjach, modny jeszcze kilka lat temu, wybiera dziś tylko 2% budujących. Materiały popularne na Zachodzie, takie jak dachówka bitumiczna oraz cegła silikatowa, nie wywalczyły sobie dominującej pozycji na polskim rynku. Wybiera je odpowiednio jedynie 7 i 9% budujących. Niestety zanika tendencja do budowania z materiałów naturalnych. Jedynie co pięćdziesiąty inwestor planuje pokryć dach gontem, a co dwudziesty decyduje się na drewnianą elewację.



Fot. 15. Budynki szeregowe zbudowane przez Exbud – ul. Świtezianki, Łódź

Źródło: [www.skanska.pl](http://www.skanska.pl)

#### 1.4. Podsumowanie

Obecnie przestrzeń mieszkaniowa polskich miast zmienia się zgodnie z zasadami formacji kapitalistycznej. Oznacza to, że jest ona w znacznym stopniu kształtowana przez kryteria ekonomiczne popytu i podaży mieszkań i terenów mieszkaniowych oraz kryteria społeczne, z podstawowym: gdzie i jak mieszkamy. W ten sposób mieszkanie jest nie tylko dobrem pożądanym ze względu na jego wartość ekonomiczną, ale także ze społecznego punktu widzenia, jako jeden ze wskaźników pozycji społecznej jednostki. Przejawem dążenia do zajęcia jak najlepszego miejsca w przestrzeni jest nowa jakość terenów mieszkaniowych w postaci:

- nowych lokalizacji pod zabudowę,
- dopełniania już istniejącej tkanki mieszkaniowej w celu uzyskania w miarę skończonych całości oraz poprawy ich funkcjonowania,
- zamiany „starej” tkanki mieszkaniowej na „nową”,
- wyparcia innych funkcji przez funkcję mieszkaniową.

Owa nowa jakość stanowi o poprawie warunków mieszkaniowych w mieście, ale jest również następstwem przestrzennej segregacji mieszkańców na tle materialnym. Obserwowane tendencje wskazują na sukcesywne odchodzenie od anonimowości zabudowy blokowej do jakiej przyzwyczailiśmy nas okres PRL-u, z jej amorficznością i wielkością, w kierunku humanizacji zabudowy. Nowe bloki wznoszone są w ogromnej większości na podstawie dokumentacji indywidualnej, zawierającej oryginalne rozwiązania projektowe, dostosowane do możliwości lokalizacyjnych i oczekiwań przyszłych mieszkańców.

Zmiany ustrojowe spowodowały, że mieszkanie przestało pełnić funkcję reglamentowanego dobra socjalnego i stało się towarem. Mieszkanie rozumiane w kategoriach ekonomicznych stało się wyróżnikiem statusu społecznego, czynnikiem odzwierciedlającym istniejące oraz w szybkim tempie postępujące rozwarstwienie społeczne. Oprócz czynników ekonomicznych ważną rolę stymulatorów budownictwa odgrywają czynniki społeczne: jakość życia oraz fakt, że większość życia spędzamy w domach. Rynek mieszkaniowy wykazuje wiele cech różniących go od innych rynków. Zasoby mieszkaniowe są immobilne i trwałe, zazwyczaj trwalsze niż długość życia mieszkańców. Mieszkania są też dobrem kosztownym, zarówno nabywane (wysokie ceny), jak i dzierżawione (wysokie czynsze). Dla gospodarstw domowych mieszkanie jest zwykle dobrem najkosztowniejszym.

Powstające dziś nowe osiedla i pojedyncze budynki w zasadniczy sposób różnią się od masowej produkcji mieszkań z lat sześćdziesiątych, siedemdziesiątych. Obserwujemy też innego rodzaju „masowość”, osiedla mieszkaniowe domów jednorodzinnych, bliźniaczych, szeregowych są relatywnie niewielkie, podobnie jak budynki wielorodzinne (Gzell, 2006). Budownictwo stało się bardziej „ludzkie”.

## LITERATURA

- Bachvarov M., 2005, *Osiedla zamknięte – „getta” z wyboru*, [w:] *Współczesne procesy urbanizacji i ich skutki*, red. I. Jażdżewska, XVIII Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Łódź.
- Basista A., 2001, *Betonowe dziedzictwo. Architektura w Polsce w czasach komunizmu*, Warszawa–Kraków.
- Biderman E., 1998, *Problemy i kierunki przemian struktury przestrzenno-funkcjonalnej dużych miast w Polsce w okresie transformacji systemowej*, [w:] *Przemiany społeczno-gospodarcze Polski lat dziewięćdziesiątych*, red. J. Parysek, H. Rogacki, Poznań.
- Blakely E. J., Snyder M. D., 1999, *Fortress America: Gated Communities in the United States*, Washington, DC, Brookings Institute.
- Chmielewski J. M., 2001, *Teoria urbanistyki w projektowaniu i planowaniu miast*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa.
- Cichy-Pazder E., 1998, *Humanistyczne podstawy kompozycji miast: wybrane aspekty percepcyjne i behawioralne*, Ośrodek Kształcenia Urbanistów, PK, Kraków.
- Cyunel M., *Nowe technologie stosowane w budownictwie mieszkaniowym oraz czynniki kształtowania ich kosztów*, <http://www.twoje-domy.com.pl>.
- Frantz K., 2000, *Gated communities in USA – a new trend in urban development*, *Espaces, Populations, Societes*, No 1.

- Glasze G., 2001, *Geschlossene Wohnkomplexe (gated communities): „Enklaven des Wohnbefindens“ in der wirtschaftsliberalen Stadt*, Mainzer Kontaktstudium Geographie, Bd. 7, Mainz.
- Grant J., 2004, *Types of gated communities*, "Environment and Planning B", vol. 29.
- Gzell S., 2006, *Tożsamość architektury budynków mieszkalnych a ich masowa produkcja (dziś)*, [w:] *Przestrzeń rezydencjonalna w miastach polskich*, red. T. Marszał, D. Stawasz, „Biuletyn KPZK PAN”, z. 227, Warszawa.
- Gzell S., Wejchert K., 2003, *Teoria kompozycji urbanistycznej*, Warszawa.
- Jałowicki B., Szczepański M., 2002, *Miasto i przestrzeń w perspektywie socjologicznej*, Warszawa.
- Kierajczyk K., 2006, *Polskie budownictwo jednorodzinne w latach 1994–2004*, raport, Warszawa.
- Kortus J., 2005, *Spoločności izolujące się – teoretyczny i empiryczny wymiar zjawiska*, [w:] *Współczesne procesy urbanizacji i ich skutki*, red. I. Jażdżewska, XVIII Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Łódź.
- Lewicka M., *Od osiedla społecznego do osiedla strzeżonego – czy musimy się zamykać?*, <http://srodowiskowa.psychologia.pl/>.
- Milewska K., Ogrodowczyk A., 2006, *Struktura budownictwa wielorodzinnego na obszarze Łodzi*, [w:] *Przestrzeń rezydencjonalna w miastach polskich*, red. T. Marszał, D. Stawasz, „Biuletyn KPZK PAN”, z. 227, Warszawa.
- Podstawy gospodarki przestrzennej – wybrane aspekty*, 2005, red. S. Korenik, J. Słodczyk, Wrocław.
- Raport Komitetu Badań nad Przemocą, Zbrodnią i Występkiem*, 1977.
- Rokicki W., 1986, *Przyszłościowe modele techniczne dla potrzeb mieszkalnictwa*, Prace naukowe, „Budownictwo”, z. 97, Wyd. PW, Warszawa.
- Śliwińska-Ładzińska W., 1992, *Urządzenia społeczno-usługowe elementem kształtowania „strefy przychyłnej społecznie” polskich zespołów mieszkaniowych*, Warszawa.
- Wallis A., 1990, *Socjologia przestrzeni*, Niezależna Oficyna Wydawnicza.
- Webster Ch., 2001, *Gated cities of tomorrow*, Town Planning, vol. 72 (2).
- Wojtkun G., 2004, *Osiedle mieszkaniowe w strukturze miasta XX wieku*, Politechnika Szczecińska, Szczecin.

## ABSTRACT

### PHYSIOGNOMY AND URBAN STRUCTURE OF THE NEW HOUSING AS AN ELEMENT OF HOUSING CONDITIONS (SELECTED EXAMPLES IN ŁÓDŹ)

Since the 1970s, the dominant form of residence in the Polish cities has been buildings that were homogeneous in their form and a spatial layout scheme. It has been criticized not only for visual reasons. This resulted in a phenomenon of almost total breakdown of social relationships in the housing unit areas. Dehumanisation of housing, weakening personal interactions, and an increase in risk caused a significant decrease of housing conditions. The programme of the socialist transformation of the



country assumed creating similar housing conditions for all citizens. Newly built housing units were an example of the functional monotony, with scarcity of architectural forms, lack of green areas and services. These conditions were favourable for violating the neighbourly coexistence rules, hooligan's behaviour, as well as a decline in mutual recognition and personal safety.

The beginning of the transformation process in Poland has caused fundamental changes in operating conditions and the role of housing. Recently constructed housing objects have begun to take varied forms. Nowadays, as far as housing is concerned, there seem to be two dominant phenomena: creating small, isolated housing composition layouts, and the formation of gated communities.

New spatial and architectural standards, referring to both, the building blocks and their location on the building plot, as well as the elements of small architecture allow to create peculiar 'estate in estate' – small enclaves in the areas already partially developed, and in those of the early stages of development process.

Buildings are located so that they create the inner yards (with playgrounds, green areas, car-parks). This way shaped space is supposed to be more easily tamed by its residents, stimulate creating housing communities, and cause greater concern for the surrounding areas. Residential settlements are characterised by smaller scale than in was in the in the 1960's–1980's. This applies to both, the number of buildings and the size of houses, which are much smaller, better adjusted to the human scale. The manifestation of the changes is the emergence of closed housing estates or buildings. The common denominator of all such objects is the spatial isolation. However, the physical barrier does not strengthen identification with the place of residence.

Polish housing is at a stage of huge technological transformation which results in physiognomic changes. The houses built from prefabricated elements are characterised by simple forms with only few details. It is more and more common that buildings are 'revived' by a great variety of colours and materials, as well as by leaving flat roofs behind. The greatest potential for shaping the physiognomy of buildings is in the use of conventional or mixed technology. Newly built houses are characterised by simple forms and high aesthetics based on attention to details.

The contemporary residential space changes according to the principles of the capitalist formation. It means that it is considerably shaped by economic criteria – those relating to the demand and the supply of housing and residential areas, as well as to the social factors (with the fundamental question: where and how we live?). Accommodation not only is a desirable good from the economic point of view, but also it is valuable as far as the social criteria are concerned, since it is seen as one of the indicators of social position.