

**Tomasz Bradecki**  
**Agata Twardoch**

## **WYBRANE ASPEKTY WSPÓŁCZESNYCH ZESPOŁÓW MIESZKANIOWYCH NA PRZYKŁADZIE NAJNOWSZYCH REALIZACJI NA TERENIE GÓRNOŚLĄSKIEGO ZWIĄZKU METROPOLITALNEGO**

**Abstrakt.** W artykule zaprezentowano metodę oraz wstępne wyniki badań współczesnych zespołów mieszkaniowych na obszarze Górnośląskiego Związku Metropolitalnego. Przeprowadzone przez autorów artykułu badania mają na celu konfrontację najnowszych realizacji z podstawowymi elementami teorii urbanistyki. Gromadzony materiał badawczy poddany zostaje analizie ilościowej i jakościowej, co pozwoli autorom przedstawić syntetyczny obraz współcześnie realizowanej zabudowy mieszkaniowej. Efektem końcowym trwających badań jest utworzenie katalogu realizacji mieszkaniowych opatrzonego komentarzem. Katalog posłuży jako materiał dydaktyczny w procesie kształcenia architektów i urbanistów, a także może być pomocny podmiotom prywatnym i publicznym w procesie planowania zabudowy mieszkaniowej.

W artykule przedstawiono obecne tendencje panujące we współczesnym budownictwie mieszkaniowym, metodę badań wraz z uzasadnieniem przyjętych kryteriów doboru i wskaźników oraz karty katalogowe wybranych realizacji.

**Słowa kluczowe:** zespoły mieszkaniowe, analiza urbanistyczna

### **Wstęp**

Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową stanowią największy odsetek przestrzeni miast (O'Leary w: Balchin, Rhoden 2003, s. 151, Levy 2006, s. 188), dyskusja na temat zrównoważonego rozwoju miast nie może się więc odbywać w oderwaniu od spraw budownictwa mieszkaniowego.

Budownictwo mieszkaniowe w Polsce, w związku z poważnym niedoborem mieszkaniowym, jest w fazie intensywnego wzrostu ilościowego (mimo chwilowego spowolnienia w 2010 r. związanego z kryzysem finansowym). Ilościowy rozwój budownictwa mieszkaniowego jest jednym z polskich priorytetów rozwojowych od czasu zakończenia II wojny światowej. Mimo że w każdej dekadzie w środowisku architektów, socjologów i społeczników pojawiają się postulaty poprawy jakości środowiska mieszkaniowego, do dzisiaj nie istnieją prawne regulacje gwarantujące podstawową jego jakość. Normatywy urbanistyczne zostały wycofane ostatecznie w 1981 roku, obowiązujące obecnie ustawy (np. o planowaniu przestrzennym) ani rozporządzenia (np. o warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie) nie spełniają roli normatywów, które miały za zadanie zabezpieczenie interesu publicznego, zapewnienie odpowiedniej jakości środowiska mieszkaniowego oraz dostarczenie wytycznych projektantom. Plany miejscowe, które potencjalnie mogłyby przejąć rolę lokalnych normatywów, w praktyce (z pewnymi wyjątkami) zawierają niewiele wytycznych przestrzennych.

Powstająca zabudowa mieszkaniowa, w związku z brakiem opisanych regulacji przestrzennych, jest efektem gry rynkowej, a nie działań planistycznych (zob. także Zaniewska i in. 2008). Przeważająca liczba współczesnych polskich realizacji mieszkaniowych to pojedyncze obiekty lub niewielkie zespoły bez infrastruktury społecznej. Wydaje się, że przy projektowaniu obiektów mieszkaniowych nadrzędnym celem jest uzyskanie największego wskaźnika liczby mieszkań oraz ewentualnie atrakcyjna komercyjnie stylistyka elewacji. Kwestia jakości życia w zespole mieszkaniowym często przegrywa z ekonomią.

Trzy główne kwestie przestrzenne związane z problemem mieszkaniowym to:

- niska jakość przestrzenna środowiska zbudowanego, zarówno w zakresie organizacji przestrzennej, standardów mieszkaniowych, wyposażenia w infrastrukturę społeczną i zastosowanych rozwiązań technicznych;
- segregacja przestrzenna obszarów miejskich, związana z segregacją społeczną; polega na tworzeniu się w obrębie miast obszarów o wyraźnej odrębności przestrzennej, homogeniczności statusowej mieszkańców oraz o niskiej przenikalności pomiędzy obszarem wyłączonym a światem zewnętrznym<sup>1</sup>. Segregacja przestrzenna to także, niebezpieczna dla zrównoważonego rozwoju miast, prywatyzacja przestrzeni publicznych<sup>2</sup>;
- niekontrolowana ekspansja zabudowy na terenach podmiejskich oraz na terenach miejskich przestrzeni publicznych, także rozproszenie zabudowy i zanikanie terenów otwartych. Zjawiska pozostające w sprzeczności z ideą zrównoważonego rozwoju. Prowadzą do nieodwracalnych strat środowiskowych, powodują problemy społeczne i ograniczają dostępność mieszkań.

Katalog nowych realizacji mieszkaniowych, o którym traktuje niniejszy artykuł, powstaje w celu sformułowania sparametryzowanej oceny, diagnozowanych obecnie jedynie na podstawie obserwacji, problemów.

### Stan wiedzy

W polskiej literaturze przedmiotu temat budownictwa mieszkaniowego poruszany jest najczęściej w ujęciu klasycznym (forma, funkcja, konstrukcja), zarówno w kontekście realizacji nowych<sup>3</sup>, jak i modernizacji zasobów istniejących<sup>4</sup> lub jako zagadnienie z pogranicza socjologii<sup>5</sup>. Tematy mieszkalnictwa poruszane są także w szerszym ujęciu ekonomiczno-społecznym (por. Wojtkun 2004, Stachura 2009, prace badawcze IRM). Cenne

---

<sup>1</sup> Kwestia dotyczy obszarów samoistnie wyłączonych z powodu biedy, odrębności kulturowej, rasowej lub społecznej (getta wykluczenia, getta le Corbusiera) oraz osiedli zamkniętych (*gated communities*) – dobrowolnych gett, w których zamykają się osoby zamożne.

<sup>2</sup> Np. Prywatny park w osiedlu Ostoja Wilanów w Miasteczku Wilanów.

<sup>3</sup> Np.: *Architektura mieszkaniowa: współczesne trendy projektowe w kształtowaniu domów mieszkalnych: poszukiwanie związków z tradycją* Agnieszki Błażko i Małgorzaty Skrzypek-Łachińskiej (Błażko i in. 2004), *Od kamienicy do biurowca* Anny Dybczyńskiej-Bułyszko (Dybczyńska-Bułyszko 2005).

<sup>4</sup> Np.: *Modernizacja osiedli mieszkaniowych* Jana Macieja Chmielewskiego i Małgorzaty Mireckiej (Chmielewski i in. 2007), oraz *Kreacja i modernizacja przestrzeni mieszkalnej* Barbary E. Gronostajskiej (Gronostajska 2007), dotyczące kwestii odnowy wielkich osiedli mieszkaniowych wybudowanych w technologii uprzemysłowionej. Także *Projektowanie rewitalizacji zabudowy czynszowej* Marka Adama Wołoszyna (Wołoszyn 2005), którego przedmiotem jest optymalizacja procesu rewitalizacji zabudowy czynszowej z XIX w.

<sup>5</sup> Np.: *Socjokulturowe aspekty miejsc zamieszkania* Marka Janika (Janik 2004), *Miasto i przestrzeń w perspektywie socjologicznej* Bogdana Jałowickiego i Marka S. Szczepańskiego (Jałowicki i in. 2002).

źródło wiedzy na temat realizacji mieszkaniowych stanowią liczne publikacje w czasopiśmie profesjonalnych (Architektura-Murator, Archivolta i inne), jest to jednak wiedza nieusystematyzowana.

Za wyjątkiem publikacji Jana Pallado (Pallado 2007), która dotyczy jednak jedynie realizacji autorskich; brakuje współczesnej literatury naukowej, która przekrojowo prezentowałaby najnowsze realizacje mieszkaniowe w ujęciu architektoniczno-urbanistycznym, z odniesieniem do teorii urbanistyki. Klasyczne pozycje tego typu to publikacje Heleny Syrkus (Syrkus 1976), Hanny Adamczewskiej Wejchert (Adamczewska-Wejchert 1985), Przemysława Szafera (np. Szafer 1979) oraz Jana M. Chmielewskiego (Chmielewski i in. 1996). Najnowsza z wymienionych publikacji czyli *Niska intensywna zabudowa mieszkaniowa* pod redakcją J. M. Chmielewskiego wydana została w 1996 roku, a opisywane przykłady pochodzą z lat 70. i 80. ubiegłego wieku. Istnieje zatem potrzeba współczesnego, katalogowego i przekrojowego przedstawienia problemu budownictwa mieszkaniowego.

W latach 2000-2010 pojawiło się kilka znaczących opracowań anglojęzycznych dotyczących problematyki budownictwa mieszkaniowego, a w szczególności zagadnień intensyfikacji zabudowy. Do najważniejszych zaliczyć można serię *Density*<sup>6</sup>, w której, w formie katalogu, przedstawiono zespoły mieszkaniowe (istniejące i projektowane) uszeregowane według gęstości oraz typów zabudowy. Obrazkowy i ikonograficzny przekaz ułatwia odbiorcy zrozumienie zależności między konkretnymi parametrami zabudowy a wyglądem zrealizowanego zespołu. Za przełomowe pod względem naukowym można uznać holenderskie publikacje Spacemate oraz Farmax. Seria Spacemate to publikacje papierowe (Berghauser-Pont, Haupt 2004) i cyfrowe<sup>7</sup> pracowni architektonicznej Permeta, wykonywane we współpracy z Uniwersytetem w Delft. Opisywana w nich metoda Spacemate jest narzędziem do definiowania zagospodarowania przestrzeni oraz wskazywania zależności między gęstością zabudowy, powierzchnią zabudowy, stopniem zurbanizowania oraz przestrzeniami niezabudowanymi (por. [www.permeta.nl/spacemate](http://www.permeta.nl/spacemate)). W książce Farmax (Koek, Maas, Rijs 2006) przez teoretyczne doprowadzenie gęstości zabudowy do wartości absurdalnych, autorzy z grupy MVRDV poszukują nowych rozwiązań i ograniczeń w zakresie zagospodarowania terenu. Brakuje obecnie podobnych badań opisanych i przedstawionych w literaturze polskiej.

### **Obecne zjawiska w budownictwie mieszkaniowym w Polsce**

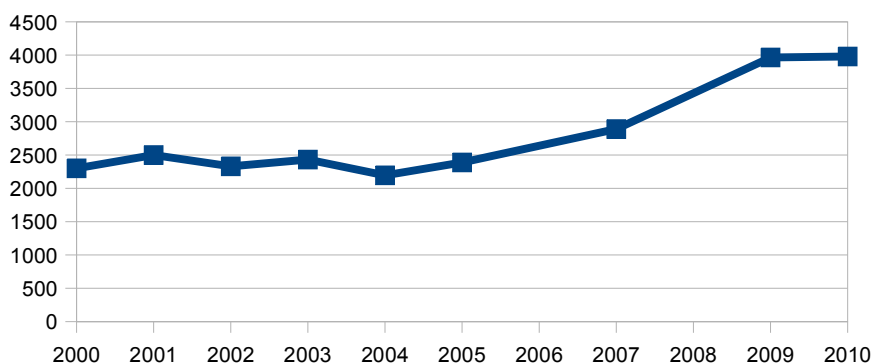
Struktura własnościowa mieszkań oddawanych do użytku zmieniła się znacznie w ciągu ostatnich 20 lat. Dominujące w 1991 roku budownictwo spółdzielcze, stanowi w 2010 roku 3,7%, a w 2011 jedynie 2,9% (dane za GUS<sup>8</sup>). Największy udział w rynku ma budownictwo indywidualne (czyli w przeważającej większości jednorodzinne) – 51,8%;

<sup>6</sup> Mozas J., Fernandez Per A., Arpa J. *Density. Condensed edition* a+t edition 2006, *Dbook* a+t edition 2007, *Density projects* a+t edition 2007, *HOCO* a+t edition 2009, *NEXT* a+t edition 2010, *Density is Home* a+t edition 2011.

<sup>7</sup> Np.: *Spacegenerator* – program do obliczania potencjału miejsca według metody *Spacemate* oraz *Spacecalculator* – interaktywne narzędzie z bazą referencyjną zabudowy o różnych parametrach: po wpisaniu gęstości zabudowy oraz średniej ważonej liczby kondygnacji otrzymujemy odniesienie do zabudowy o wskazanych współczynnikach.

<sup>8</sup> „Budownictwo mieszkaniowe 1991-2012 (tablice przeglądowe)” GUS, ([www.stat.gov.pl/gus/5840\\_3031\\_PLK\\_HTML.htm](http://www.stat.gov.pl/gus/5840_3031_PLK_HTML.htm), marzec 2012).

drugie pod względem liczebności są oddane do użytku mieszkania na sprzedaż lub wynajem (czyli tzw. deweloperskie) – 39,5% (stan na rok 2010 dane za GUS<sup>9</sup>). Dynamika zmian pokazuje coroczny spadek liczby mieszkań spółdzielczych, komunalnych i TBS oddanych do użytku, czyli wszystkich mieszkań o umiarkowanym czynszu. Do 2009 roku rosła liczba mieszkań deweloperskich. Jednocześnie można zaobserwować stały wzrost cen metra kwadratowego powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego oddanego do użytkowania (od ok. 2000 pln/m<sup>2</sup> w 1991, do ok. 4600 pln/m<sup>2</sup> w 2010 roku).



**Ryc. 1. Zmiany średniej ceny za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego w latach 2000-2010**

Opracowanie własne na podstawie danych GUS („Cena 1 metra kwadratowego powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego oddanego do użytkowania” GUS, [http://www.stat.gov.pl/gus/5840\\_4671\\_PLK\\_HTML.htm](http://www.stat.gov.pl/gus/5840_4671_PLK_HTML.htm), marzec 2012)

Obserwacja tendencji rynkowych jest zgodna z obserwacją problemów przestrzennych w sektorze mieszkaniowym. Niepokojące jest między innymi to, że w 2008 r. 1/3 mieszkań oddanych do użytku w miastach stanowiły mieszkania indywidualne.

### **Obszar opracowania – GZM na tle innych metropolii w Polsce**

Na potrzeby opracowania badań najnowszych realizacji mieszkaniowych autorzy wybrali obszar Górnośląskiego Związku Metropolitalnego (GZM). Obszar ten został wybrany jako dobrze znany autorom (autorzy mieszkają i prowadzą badania na tym terenie), a także jako teren unikatowy w skali Polski, przy porównaniu z innymi obszarami metropolitalnymi, co przedstawiono dalej.

GZM to związek 14 gmin na prawach powiatu znajdujący się w subregionie centralnym województwa śląskiego. Związek powstał w 2007 roku i był pierwszą tego typu inicjatywą w Polsce. Obecnie GZM stanowi jeden z siedmiu obszarów metropolitalnych w Polsce<sup>10</sup> (zgodnie z danymi EUROREG) (por. ryc. 2).

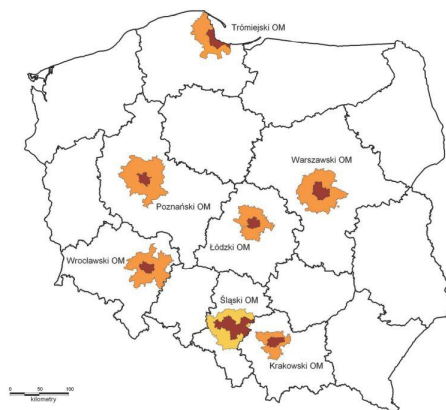
GZM stanowi region szczególnie ze względu na liczne uwarunkowania:

- obecny przemysł oraz wieloletnie tradycje przemysłowe;

<sup>9</sup> jw.

<sup>10</sup> Przy porównaniu GZM z innymi obszarami metropolitalnymi dość kłopotliwa staje się delimitacja obszarów – jednostką podstawową dla każdego z nich jest gmina, a nie powiat jak w przypadku GZM, ponadto granica niektórych obszarów metropolitalnych ulega zmianie w czasie, zaś EUROREG wyróżnia obszary rdzeniowe obszarów metropolitalnych oraz związane z nim obszary pierścieni.

- jest największą metropolią w Polsce (1972 tys. mieszkańców);
- charakteryzuje się najmniejszą gęstością zaludnienia spośród metropolii w Polsce (1,619 tys. M/km<sup>2</sup>);
- stanowi ważny region leżący na przecięciu dwóch europejskich korytarzy transportowych (autostrad A4 i A1);
- charakteryzuje się największym zagęszczeniem dróg w Polsce.



**Ryc. 2. Obszary metropolitalne w Polsce** (kolor bordowy: obszary rdzeniowe, pomarańczowy: pierścień, żółty: pierścień (variantowy))

Źródło: Centrum Europejskich Studiów Regionalnych i Lokalnych (EUROREG), Uniwersytet Warszawski, „Obszary metropolitalne w Polsce: problemy rozwojowe i delimitacja”, Raporty i analizy Euroreg nr 1/2009, [www.euroreg.uw.edu.pl](http://www.euroreg.uw.edu.pl)

### Mieszkalnictwo w GZM

Podstawową informacją pozwalającą na określenie stanu mieszkalnictwa zarówno w GZM, jak i w pozostałych metropoliach jest udział terenów przeznaczonych pod zabudowę

	Powierzchnia obszaru w km <sup>2</sup>	Ludność* w tys.	Gęstość zaludnienia	Liczba osób na mieszkanie	Liczba lokali mieszkaniowych	Gęstość zabudowy jednostek mieszkaniowych/ha	Łączna powierzchnia lokali mieszkaniowych	Liczba izb	Średnia liczba izb w mieszkaniu	Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania	Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę
GZM	1218	1990	1633,8	2,565	775826	63,6967	43692521	2533541	3,2656	56,31742298	21,95604
KOM	3630	1340	369,15	2,80252	478141	13,1719284	32407320	1693705	3,54227	67,777748	24,1845672
WOM	6205	2941	474	2,45	1200666	19,3499758	7695562	4055411	3,38	64,1	26,1
WrOM	6725	1061	157,77	2,5555058	415182	6,17371004	27771244	1496007	3,60325592	66,88932565	26,1745938
ŁOM	2799	1129	403,36	2,3732498	475719	16,9960343	27312222	1526077	3,20793788	57,41251033	24,1915164

**Ryc. 3. Struktura mieszkań oraz populacji na tle innych metropolii w Polsce. Dane na rok 2006**

(skrótly: GZM – Górnośląski Związek Metropolitalny, KOM – Krakowski Obszar Metropolitalny, WOM – Warszawski Obszar Metropolitalny, WrOM – Wrocławski Obszar Metropolitalny, ŁOM – Łódzki Obszar Metropolitalny)

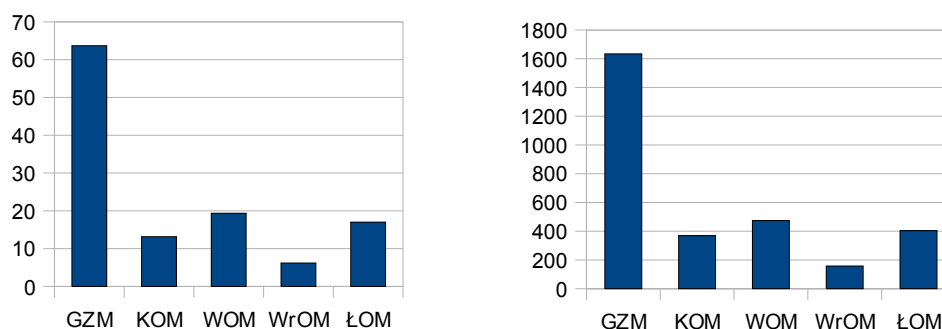
Opracowanie własne na podstawie danych GUS

mieszkaniową w strukturze użytkowania terenu poszczególnych obszarów. Ze względu na brak tego rodzaju danych w GUS, jak również aktualizacji struktury użytkowania terenów w systemach GIS i MSIP, a także stale zmieniające się studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego terenów – uzyskanie takich informacji stanowi złożone, poważne wyzwanie, dlatego nie podjęto go w niniejszym artykule. Informacje GUS pozwalają natomiast na zestawienie i porównanie danych na temat zasobów mieszkaniowych (por. ryc. 3). Do porównania wybrano cztery obszary metropolitalne: warszawski (ze względu na rangę i skalę), a także krakowski, wrocławski (ze względu na sąsiedztwo) oraz łódzki.

### Zastosowana metoda badawcza

Przedmiotem badań są zespoły lub pojedyncze budynki zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz jednorodzinnej, które powstały po roku 2000 i wyróżniają się przynajmniej jednym z następujących kryteriów:

- zwartością i spójnością założenia,
- popularnością realizacji (w prasie, literaturze, publikacjach),
- oryginalnością rozwiązania (w skali urbanistycznej lub architektonicznej).



**Ryc. 4. Strona lewa: wykres ilustrujący gęstość zabudowy (jednostki mieszkalne/ha). Strona prawa: gęstość zaludnienia na km<sup>2</sup> w GZM oraz w innych obszarach metropolitalnych**  
Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Analizowane przykłady dobrano z zachowaniem:

- zróżnicowania typu własności mieszkań (deweloperskie, TBS, komunalne),
- zróżnicowanych lokalizacji w mieście (centrum, śródmieście, przedmieścia).

Celem badań jest diagnoza stanu współczesnego budownictwa mieszkaniowego w skali urbanistycznej oraz architektonicznej. Katalog realizacji ma pozwolić na wskazanie współczesnych kierunków kształtowania budownictwa mieszkaniowego oraz na ich ocenę. Wskaźniki architektoniczne służą do oceny parametrów zabudowy: porównanie wskaźników określających gęstość, intensywność zabudowy z planami oraz zdjęciami realizacji pozwoli odbiorcom (studentom, samorządowcom i deweloperom) lepiej zrozumieć ich znaczenie. Wskaźniki urbanistyczne, takie jak odległość do najbliższego przystanku czy usługi, pozwolą ocenić realizację postulatów zabudowy zróżnicowanej funkcjonalnie. Informacje o podstawie

najmu oraz o ułatwieniach dla niepełnosprawnych pozwolą ocenić prawdziwą dostępność mieszkań itd.

Przyjęta metoda badań ma pozwolić na skatalogowanie poszczególnych realizacji, dlatego przyjęto zestawienie tabelaryczne, uwzględniające przedstawione dalej wskaźniki urbanistyczne i architektoniczne. Przyjęto metodę analityczną bazującą na pomiarze przy użyciu oprogramowania typu CAD z ortofotomap udostępnianych w MSIP (Miejskich Systemach Informacji Przestrzennej) lub analogicznych serwisach (np. [geoportal.gov.pl](http://geoportal.gov.pl)). Jako uzupełniające, wykorzystano dane i materiały udostępniane przez inwestorów i deweloperów (informacje te następnie weryfikowano *in situ*). Ze względu na powyższe przyjęto, że pomiar i uzyskane wyniki mogą mieć maksymalnie 5% błędu. Ponadto przeprowadza się badania w terenie (obserwacja, wykonanie dokumentacji fotograficznej), które pozwolą na weryfikację zebranych informacji.

Analizowane wskaźniki to:

- **powierzchnia opracowania** (netto) – mierzona w granicach działki przeznaczonej pod zabudowę;
- **powierzchnia zabudowy** – mierzona w obrysie przyziemia budynku (budynków);
- **powierzchnia terenów zieleni** – przeznaczona pod trawniki i zieleńce;
- **powierzchnia komunikacji** – obejmuje powierzchnie utwardzone przeznaczone dla ruchu i postoju kołowego, pieszego i rowerowego;
- **pozostała powierzchnia** – stanowi różnicę powierzchni opracowania oraz sumy pozostałych wyszczególnionych powierzchni;
- **liczba kondygnacji** – liczba kondygnacji nadziemnych (dopuszcza się wartości po przecinku, np. 4,5 – co oznacza, że tylko część zabudowy ma kondygnację 5);
- **gęstość zabudowy** – iloraz powierzchni zabudowy i powierzchni opracowania – pokazuje stopień zabudowy działki;
- **intensywność zabudowy** – iloraz sumy powierzchni zabudowy na wszystkich kondygnacjach i powierzchni opracowania – pokazuje stopień intensywności zabudowy działki;
- **odległość do najbliższego przystanku autobusowego** – mierzona w metrach na podstawie wcześniejszego wywiadu w terenie;
- **odległość do najbliższej usługi typu komercyjnego** – brano pod uwagę przede wszystkim usługi podstawowe, np. sklep spożywczy, kiosk z prasą i podstawowymi artykułami codziennego użytku, lub inne placówki handlowo-usługowe o ogólnym przeznaczeniu (tzn. nie specjalistycznym);
- **odległość do najbliższej usługi typu socjalnego** – czyli do przedszkola, szkoły, ośrodka zdrowia itd. (z wyłączeniem komunikacji);
- **rozwiązania proekologiczne** – oceniane dwustopniowo (–) nie występują, (+) występują;
- **architektoniczne formy wzmocnienia poczucia bezpieczeństwa** – oceniane dwustopniowo (–) nie występują, (+) występują, dodatkowo oceniane są rozwiązania, które umożliwiają sprawowanie kontroli sąsiedzkiej nad całym terenem opracowania (bez użycia ogrodzeń i ochrony zewnętrznej);

- **zróżnicowanie wielkości mieszkań** – wskaźnik określający czy struktura mieszkań pozwala na zróżnicowanie mieszkańców pod względem wieku lub dochodów, np. (zróżnicowanie mieszkań na małe/średnie/duże – pozwala na obecność w jednym zespole singli oraz rodzin z dziećmi);
- **zróżnicowanie podstawy zasiedlenia (*mixed tenure*)** – oceniane dwustopniowo (–) nie występują, (+) występują, pozwala na ocenę zróżnicowania społecznego założenia;
- **plac zabaw w obrębie zespołu** – oceniane dwustopniowo (–) nie występują, (+) występują;
- **dostępność dla osób niepełnosprawnych** – oceniane dwustopniowo (–) nie występują, (+) występują, dla dodatniej oceny wystarczy część lokali przystosowanych dla niepełnosprawnych.

Wyniki badań zebrano w formie ujednoczonych tabel tak, by można było przedstawić i porównywać opisane wcześniej wskaźniki, charakter miejsca (załączono zdjęcia), kontekst urbanistyczny w skali danego zespołu oraz w skali pokazującej kontekst miejski. Takie zestawienie może być przydatne zarówno dla projektantów, badaczy, jak i planistów czy deweloperów. Może stanowić także pomoc w procesie dydaktycznym. Przykład karty katalogowej przedstawiono dalej (ryc. 7).

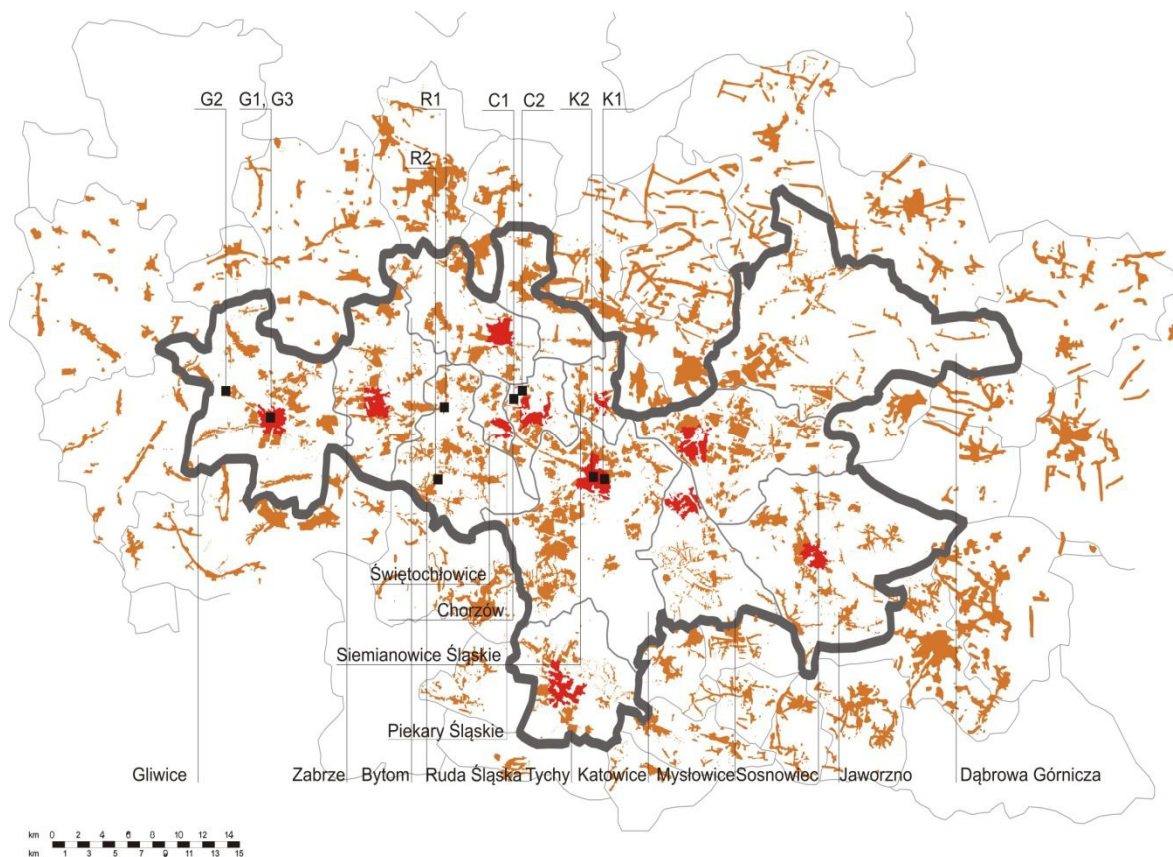
Docelowo planuje się przeanalizowanie 30-50 przypadków. W momencie powstawania artykułu przeanalizowano 9 przykładów jak w tabeli (ryc. 5).

Symbol	Miasto	Nazwa/ /adres	Lokalizacja	Standard	Pow. terenu	Intensywność zabudowy
C1	Chorzów	Plenty śląskie ul. Siemianowicka	przedmieście	komercyjne o wyróżniającym się standardzie	4,2 ha	0,21
C2	Chorzów	Maciejkowice ul. Główna	przedmieście	komercyjne	1,65 ha	0,61
G1	Gliwice	ul. Jana Pawła II	centrum	komunalne/TBS		
G2	Gliwice	Miasto-ogród ul. Kozielska/Łabędzka	śródmieście	komercyjne o wyróżniającym się standardzie	1,16 ha	0,64
G3	Gliwice	Zawisza Rezydencje (lofty) ul. Zawiszy Czarnego	centrum	komercyjne o wyróżniającym się standardzie	1,5 ha	0,42
K1	Katowice	Dębowe Tarasy ul. Jabłoniowa 35	śródmieście	komercyjne	2,9 ha	1,97
K2	Katowice	Parkowa Strona Miasta ul. Krzywoustego (na osiedlu Tysiąclecia)	śródmieście	komercyjne		
R1	Ruda Śląska	ul. Wysoka /Cynkowa	przedmieście	komunalne	3,7 ha	0,44
R2	Ruda Śląska	Halemba – Kłodnica ul. Kochłowska	przedmieście	komercyjne	1,4 ha	0,28

**Ryc. 6. Zestawienie zbiorcze przeanalizowanych przykładów**

Opracowanie własne





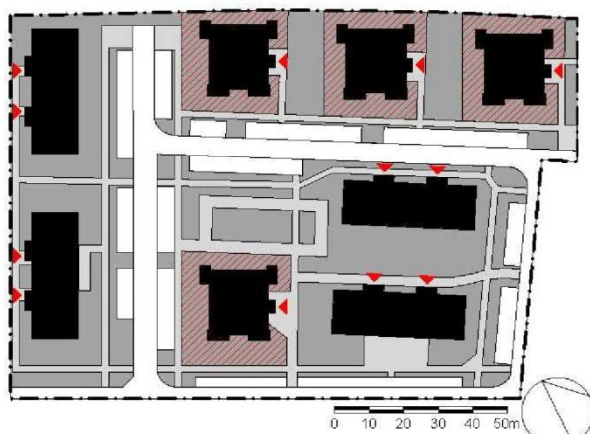
**Ryc. 6. Lokalizacja przeanalizowanych przykładów w GZM – na planie zaznaczono zarys terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową**

Opracowanie własne

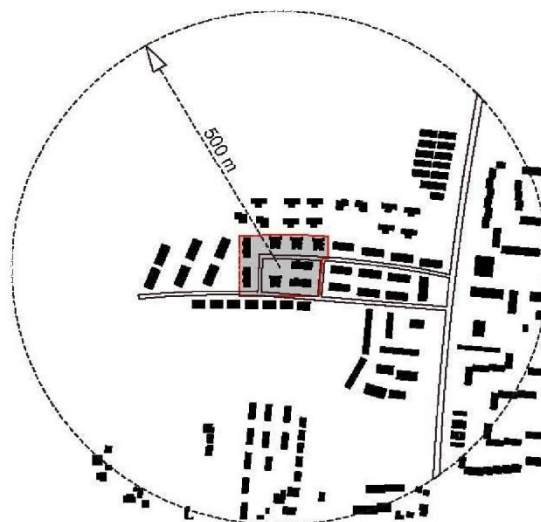
### **Wyniki badań, podsumowanie**

Dalej przedstawiono robocze wyniki badań przeprowadzonych dla dziewięciu wymienionych wcześniej przypadków.

Analiza struktury funkcjonalno-przestrzennej: W większości przypadków nie stwierdzono istnienia usług podstawowych w bezpośrednim sąsiedztwie badanych lokalizacji (500 metrów). Trudno znaleźć jednoznaczną zależność między intensywnością zabudowy a ilością występujących usług. Jednak uzyskany wynik pozwala przypuszczać, że podstawowe potrzeby mieszkańcy będą realizowali inaczej niż pieszo. Analiza zagospodarowania terenu pokazuje, że znaczne tereny przeznacza się na komunikację kołową, zaś udział powierzchni biologicznie czynnej nie przekracza średnio 40%.



Schemat założenia, skala 1:2 000



Kontekst założenia, skala 1:12 500

- Realizacja: 2005 - 2006
- Lokalizacja: przedmieście

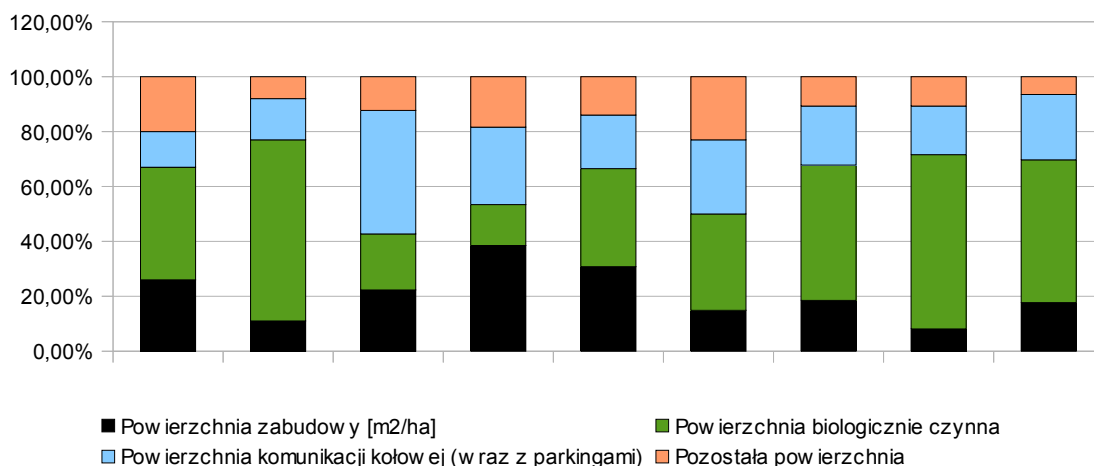
- Inwestor : ZBM I TBS Sp. z o.o. Gliwice
- Sąsiedztwo: las, zabudowa jednorodzinna, zabudowa wielorodzinna wielkopłytowa;

Powierzchnia opracowania [m <sup>2</sup> /ha]	18 300/1,8	100%	Ilość usług w obrębie założenia	0
Powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> /ha]	3 760/0,37	20,5%	Ilość usług/ha	0
Powierzchnia biologicznie czynna	7 700/0,7	42%	Ilość usług na mieszkanie	0
Powierzchnia komunikacji kołowej (wraz z parkingami)	3 890/0,39	21,3%	Odległość do najbliższego przystanku [m]	500
Pozostała powierzchnia	2 800/0,28	15,3%	Odległość do najbliższej usługi typu komercyjnego [m]	300
Ilość kondygnacji	4		Odległość do najbliższej usługi typu socjalnego [m]	600
Gęstość zabudowy	0,2		Ilość drzew w obrębie działki	0
Intensywność zabudowy	0,82		Rozwiązania proekologiczne	-
Ilość mieszkań	156		Architektoniczne formy wzmocnienia poczucia bezpieczeństwa	-
Ilość mieszkań/ha	86		Zróżnicowanie wielkości mieszkań	+
Parkingi naziemne/podziemne	117 / 0		Zróżnicowanie podstawy zasiedlenia (mixed tenure)	-
Parkingi ogólnodostępne /prywatne	117 / 0		Plac zabaw w obrębie zespołu	-
Wskaźnik ilości parkingów/mieszkanie	0,75		Dostępność dla niepełnosprawnych	-

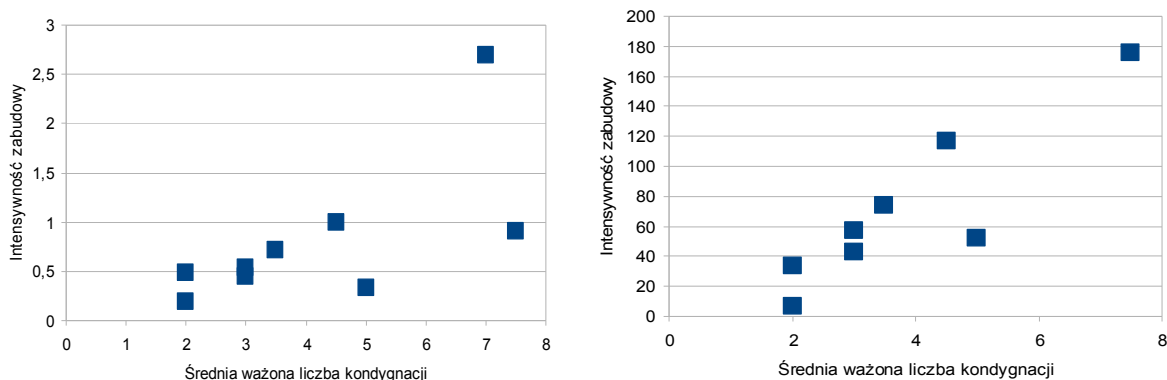
fotografie: Agata Twardoch, opracowanie: Agata twardoch, sprawdził: Tomasz Bradecki

Ryc. 7. Tabelaryczne opracowanie jednego z przykładów

Opracowanie własne



**Ryc. 8. Proporcje zagospodarowania terenu dla poszczególnych przypadków**  
Opracowanie własne



**Ryc. 9. Zestawienie intensywności zabudowy (wskaźnik ogólny po lewej oraz wyrażona przez liczbę jednostek mieszkalnych na hektar po prawej) dla przebadanych przypadków**  
Opracowanie własne

Zestawienie intensywności zabudowy ze średnią ważoną liczbą kondygnacji pozwala określić na ile realizowany jest, powszechnie obowiązujący obecnie, postulat intensyfikacji zabudowy oraz jakie są realne możliwości kształtowania intensywności w rzeczywistości. Takie zestawienie przedstawił w 1996 roku Jan M. Chmielewski (Chmielewski i in. 1996). Opracowanie to bazuje na przykładach wyłącznie niskiej zabudowy mieszkaniowej z lat 90. ubiegłego wieku i na wskaźniku ogólnym (a nie na ilości mieszkań na hektar) bez przedstawienia przykładów. Wstępne porównanie wyników badań autorów pokazuje, że niektóre najnowsze realizacje pozwalają osiągać inne wskaźniki intensywności od tych publikowanych w literaturze. Z tego względu można założyć, że badania w zakresie intensywności zabudowy mogą przynieść niestandardowe rezultaty.

Przyjęta metoda badań ma pozwolić na zestawienie i porównanie poszczególnych wskaźników ze sobą tak by wyniki mogły być przydatne w planowaniu i projektowaniu urbanistycznym. Za najważniejsze przyjęto zilustrowanie wskaźników rzeczywistymi przykładami i takie ich przedstawienie, by mogły one być przydatne różnym odbiorcom: planistom, deweloperom, studentom, urzędnikom. Autorzy zakładają, że na podstawie ujednocionej publikacji, zgodnie z opisanym wzorcem możliwe będzie skuteczniejsze odwołanie się do przykładów przy tworzeniu zapisów planistycznych.

## Literatura

1. Adamczewska-Wejchert H., *Kształtowanie Zespołów Mieszkaniowych*, Arkady, 1985.
2. Balchin P., Rhoden M. (red.), *Housing: The Essential Foundations*, Routledge, London and New York, 2003.
3. Berghauser-Pont M., Haupt P., *Spacemate: The Spatial Logic of Urban Density*, Delft University Press Science, 2004.
4. Błażko A., Skrzypek-Łachińska M., *Architektura mieszkaniowa: współczesne trendy projektowe w kształtowaniu domów mieszkalnych: poszukiwanie związków z tradycją*, Wydawnictwo Politechniki Gdańskiej, Gdańsk, 2004.
5. Centrum Europejskich Studiów Regionalnych i Lokalnych (EUROREG), Uniwersytet Warszawski, *Obszary Metropolitalne w Polsce: Problemy Rozwojowe I Delimitacja*, Raporty i analizy Euroreg nr 1/2009 ([www.euroreg.uw.edu.pl](http://www.euroreg.uw.edu.pl), wrzesień 2012).
6. Chmielewski J. M., Mirecka M., *Modernizacja osiedli mieszkaniowych*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa, 2007.
7. Chmielewski J. M. (red.), *Niska intensywna zabudowa mieszkaniowa*, KUiGP PW, Warszawa, 1996.
8. Dybczyńska-Bułyżko A., *Od kamienicy do biurowca*, Oficyna wydawniczo-poligraficzna Gdam, Warszawa, 2005.
9. Gronostajska B.E., *Kreacja i modernizacja przestrzeni mieszkalnej*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej, Wrocław, 2007.
10. Janik M., *Socjokulturowe aspekty miejsc zamieszkania*, Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice, 2004.
11. Jałowiecki B., Szczepański M. S., *Miasto i przestrzeń w perspektywie socjologicznej*, Wydawnictwo Naukowe Schloar, Warszawa, 2002.
12. Koek R., Maas W., Rijs J. Van, *Far – Max excursions on density MVRDV*, 010 Publishers Rotterdam, 2006.
13. Levy J. M., *Contemporary Urban Planning*, Pearson Prentice Hall, New Jersey, 2006.
14. Pallado J., *Architektura wielorodzinnych domów dostępnych*, Wydawnictwo Naukowe Śląsk, 2007.
15. Stachura E., *Determinanty zmian w architekturze mieszkaniowej okresu transformacji w Polsce*, Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice, 2009.
16. Syrkus H., *Ku idei osiedla społecznego 1925-1975*, PWN Warszawa, 1976.
17. Wojtkun G., *Osiedle mieszkaniowe w strukturze miasta XX wieku*, Wydawnictwo Uczelniane Politechniki Szczecińskiej, Szczecin, 2004.
18. Szafer T. P., *Nowa Architektura Polska. Diariusz lat 1971-75*, Arkady, Warszawa, 1979.
19. Wołoszyn M. A., *Projektowanie rewitalizacji zabudowy czynszowej*, Wydawnictwo Uczelniane Politechniki Szczecińskiej, Szczecin, 2005.
20. Zaniewska H., Kowalewski A., Thiel M., Berek R., *Zrównoważony rozwój osiedli i zespołów mieszkaniowych w strukturze miasta. Kryteria i poziomy odpowiedzialności*, Instytut Rozwoju Miast, Kraków, 2008.

strony web:

[www.permeta.nl/spacemate](http://www.permeta.nl/spacemate)

[www.stat.gov.pl](http://www.stat.gov.pl)

## SELECTED ASPECTS OF MODERN HOUSING COMPLEXES ON THE EXAMPLE OF THE MOST RECENT ESTATES OF THE UPPER SILESIA METROPOLITAN ASSOCIATION AREA

**Abstract.** This paper presents a method and preliminary results of the studies on modern housing complexes erected on the area of the Upper Silesian Metropolitan Association. Research conducted by the authors was intended to compare the most recently built complexes to basic elements of the theory of urban planning. The collected research material was subjected to quantitative and qualitative analyses, which allowed the authors to present a synthetic picture of modern housing solutions. Creation of a catalogue of housing solutions, with commentaries, will be the final outcome of the ongoing research. The catalogue will be used for teaching purposes in the process of architect and urban planner education, and it can also be helpful in housing estate planning by private and public entities. This paper presents the current trends dominating in housing, the research method, with the justification of the assumed indicators and their selection criteria, and the catalogue cards of the selected estates.

**Key Words:** housing complexes, urban planning analysis

Dr inż. arch. Tomasz Bradecki  
Wydział Architektury Politechniki Śląskiej  
Dr inż. arch. Agata Twardoch  
Wydział Architektury Politechniki Śląskiej