

Ewa SZAFRAŃSKA
Uniwersytet Łódzki

MOŻLIWOŚCI PRZEKSZTAŁCENÍ WIELKICH OSIEDLI MIESZKANIOWYCH W MIEŚCIE POSTSOCJALISTYCZNYM W POLSCE

POSSIBILITIES OF TRANSFORMATION OF LARGE HOUSING ESTATES IN POST-SOCIALIST CITY IN POLAND

ABSTRACT: Large housing estates, built after the Second World War are present nearly in all European cities, however, systemic and political factors decided that they developed on the largest scale in socialist countries. This paper focuses on large housing estates in post-socialist Poland. The aim of the article is the evaluation of large housing estates in post-socialist Poland, and the chances for their successful transformation, which aim at providing the inhabitants with housing conditions fully satisfying their needs.

KEY WORDS: large housing estates, post-socialist city, Poland, transformation

Wprowadzenie

Wielkie osiedla zabudowy blokowej, powstałe w II połowie XX w., obecne są w krajobrazie miast wielu krajów świata i niemal wszystkich krajów europejskich. Ich geneza związana jest z powstającymi na przełomie XIX i XX w. oraz w okresie międzywojennym licznymi modelami i koncepcjami środowisk mieszkaniowych, które proponowały alternatywę dla dziewiętnastowiecznej gwałtownej i chaotycznej urbanizacji. W sferze projektowania i planowania przestrzeni miejskiej należały do nich np. koncepcje miasta przemysłowego T. Garniera, miasta-ogrodu E. Howarda i jednostki sąsiedzkiej C. Perry'ego, a w sferze projektowania architektonicznego prace środowiska skupionego wokół niemieckiej szkoły Bauhausu i holenderskiej grupy De Stijl. Szczególną rolę w rozwoju myśli urbanistycznej, która stworzyła podwaliny pod modernistyczne wielorodzinne budownictwo mieszkaniowe w formie znanej z miast powojennych, odegrały koncepcje urbanisty i architekta Le Corbusiera, jednego z najważniejszych teoretyków nowoczesnego ruchu w architekturze.

Pierwszymi osiedlami, które z dzisiejszego punktu widzenia mogą stanowić pierwowzór wielkich osiedli mieszkaniowych, powstających masowo po II wojnie światowej, są osiedla robotnicze projektowane w duchu funkcjonalizmu i minimum egzystencjalnego, wybudowane w Niemczech w latach dwudziestych ubiegłego wieku (Rembarz 2010). Za manifest programowy tej formy urbanistycznej uważa się Kartę Ateńską uchwaloną w 1933 r. na IV Międzynarodowym Kongresie Architektury Nowoczesnej (CIAM), w której podnoszono konieczność poprawy katastrofalnych warunków zamieszkania w ówczesnych miastach, będących skutkiem XIX-wiecznej gwałtownej industrializacji i silnej koncentracji ludności. Najważniejsze wytyczne tego dokumentu dotyczące nowego sposobu projektowania miast opartego na zasadzie funkcjonalnego strefowania przestrzeni wraz z postulatem zapewnienia wszystkim mieszkańcom godnych warunków życia, niezależnie od ich statusu majątkowego, stworzyły ideologiczne podwaliny pod masowe budownictwo wielorodzinne w postaci osiedli blokowych wznoszonych w duchu modernizmu. Wiele postulatów Karty Ateńskiej, jakkolwiek powodowanych humanistycznymi pobudkami, miało charakter utopii. Ich realizacja w praktyce nie tylko nie przyniosła oczekiwanych efektów, ale przez zdeformowanie pierwotnej idei doprowadziła do budowy ogromnych, odhumanizowanych, odseparowanych przestrzennie od historycznej tkanki miejskiej i źle wyposażonych w infrastrukturę społeczną oraz usługową monostruktur mieszkaniowych, które współcześnie w wielu miastach europejskich (w szczególności w Europie Zachodniej) stanowią obszary problemowe.

Celem artykułu jest diagnoza stanu wielkich osiedli mieszkaniowych w mieście post-socjalistycznym w Polsce oraz określenie możliwości przekształceń zmierzających do poprawy warunków zamieszkania w tych osiedlach. Przekształcenia te w zależności od podejścia w literaturze określane są jako humanizacja (Borowik 2003, 2007, Kozłowski 2010), modernizacja (Chmielewski, Mirecka 2001, Kozłowski 2005), rewitalizacja (Gorczyca 2009), rehabilitacja (Rębowska 2000, Rębowska [i in.] 2006) czy też restrukturyzacja (Węclawowicz 2003)¹. Ich podejmowanie wydaje się niezbędne, aby zapobiec rozwojowi negatywnych zjawisk prowadzących do społecznej i fizycznej degradacji tych obszarów, w literaturze określanych jako „syndrom wielkiego osiedla” (Rembarz 2010) lub spirala upadku (*High rise housing...* 2004). Zjawisko to, rozpoznane w Europie Zachodniej w latach 80. XX w., definiuje się jako zespół uwarunkowań przestrzenno-społecznych wpływający na negatywny wizerunek osiedla i przyspieszający tempo wymiany silniejszych na słabszych kulturowo mieszkańców. Wywołuje on wzrost liczby pustostanów oraz rozwój strukturalnych problemów społecznych, pogłębiających degradację i dewastację przestrzenną (Rembarz 2010).

Niniejszy artykuł dotyczy wielkich osiedli mieszkaniowych w mieście postsocjalistycznym, które w niniejszej pracy rozumiane jest jako typ miasta zdefiniowany

¹ Mimo wielości określeń dotyczących przemian wielkich osiedli ich wspólnym celem akcentowanym przez wszystkich autorów jest poprawa warunków zamieszkania w tych obszarach. Według S. Kaczmarek (1996) na warunki zamieszkania w mieście składają się 3 elementy składowe: mieszkanie, budynek oraz jego otoczenie.

w oparciu o cezurę czasową przełomu lat osiemdziesiątych i dziewięćdziesiątych XX w. oraz ustrój, w jakim to miasto rozwijało się i funkcjonowało w latach 1945–1989. Rozumienie to oparte jest na definicji S. Liszewskiego (2001, s. 304–305), który miasto postsocjalistyczne zdefiniował jako „każde miasto, które [...] funkcjonuje w nowych warunkach polityczno-gospodarczych, a wcześniej (przed 1990 r.) istniało w okresie realnego socjalizmu, niezależnie od tego, czy zostało zbudowane w tym systemie [...], podlegając przez 45 lat ideologii i prawom tego ustroju”.

Diagnoza i przekształcenia wielkich osiedli mieszkaniowych w polskich miastach postsocjalistycznych były przedmiotem wielu prac, m.in.: M. Czepczyńskiego (1999), W. Gaczek i Z. Rykła (1999), L. Coudroy de Lille (2000), J.M. Chmielewskiego i M. Mirreckiej (2001), I. Borowik (2003, 2007), G. Węclawowicza i in. (2004, 2005), S. Kozłowski (2005, 2010), A. Rębowskiej i in. (2000, 2006), M. Fuhrmann (2008), K. Gorczyca (2009), M. Radwańskiej (2010), S. Rzyckiego i K. Mędrzyckiej (2010), G. Rembarz (2010), E. Szafrąskiej (2010, 2011) oraz A. Warchalskiej-Troll (2012), lecz jako zjawisko dynamiczne wciąż wymagają podejmowania nowych studiów, zarówno o charakterze teoretycznym, jak i empirycznym. Dodatkowym walorem takich studiów może być ich wymiar aplikacyjny.

Wielkie osiedla mieszkaniowe w krajach postsocjalistycznych w kontekście europejskim

Wielkie osiedla mieszkaniowe zgodnie z definicją sformułowaną na użytek paneuropejskiego programu RESTATE (Restructuring Large Housing Estates in European Cities) to wyodrębnione przestrzennie grupy budynków, liczące ponad 2 tys. mieszkań, powstałe w drugiej połowie XX w., planowane i finansowane przez państwo lub z udziałem państwa (Musterd, van Kempen 2005). W innych definicjach² jako dodatkowe kryterium przyjmuje się, że są to budynki zrealizowane w prefabrykowanej technologii, a liczba mieszkań wynosi co najmniej 2,5 tys. (Knorr-Siedow 1996).

Wielkie osiedla w miastach postsocjalistycznych mimo podobnej fizjonomii różnią się od wielkich osiedli w miastach zachodnioeuropejskich. Różni je między innymi czas powstawania, skala urbanistyczna i funkcja, jaką pełnią w zasobach mieszkaniowych miast, stan techniczny zabudowy, forma własności mieszkań, struktura społeczno-demograficzna mieszkańców oraz percepcja i prestiż określające ich miejsce w strukturze społeczno-przestrzennej miasta (por. Coudroy de Lille 2000, Musterd, van Kempen 2005, Turkington [i in.] 2004).

² W niektórych krajach europejskich definicja wielkiego osiedla mieszkaniowego stanowi odrębną kategorię prawną wprowadzoną dla ułatwienia realizacji specjalnej polityki przestrzennej nastawionej na transformację tych obszarów, aby nie dopuścić do powstania/pogłębiania się w nich syndromu wielkiego osiedla. W Niemczech kategoria prawna *Großsiedlung* obejmuje osiedla liczące min. 2,5 tys. mieszkań, natomiast we Francji status *Grand Ensemble* przysługuje obszarom mieszkaniowym powyżej 2 tys. mieszkań w obrębie Wielkiego Paryża i powyżej 1 tys. mieszkań na prowincji (Rembarz 2010).

Budowa wielkich osiedli zarówno we wschodniej, jak i zachodniej Europie rozpoczęła się w końcu lat pięćdziesiątych XX w. W krajach socjalistycznych szczytowy okres rozwoju tej formy zabudowy przypadał na lata siedemdziesiąte i trwał aż do początku lat dziewięćdziesiątych, czyli do upadku ustroju. W krajach Europy Zachodniej natomiast już od lat siedemdziesiątych XX w. rezygnowano z budowy wielkich osiedli³, rozpoznając w nich obszary problemowe. W krajach realnego socjalizmu budowa wielkoskalowych założeń osiedlowych przyjęta została jako główny kierunek rozwoju mieszkalnictwa po II wojnie światowej, dlatego też osiągnęły one znacznie większą skalę niż w krajach Europy Zachodniej. Ich budowa była jednym z elementów urbanizacji socjalistycznej podporządkowanej forsownej industrializacji oraz materialną emanacją idei egalitaryzmu, która docelowo zakładała zrównanie warunków życia wszystkich mieszkańców miast socjalistycznych (por. Sagan 2000, Węclawowicz 2007).

Według danych zgromadzonych przez IRS (Institute for Regional Development and Structural Planning) w latach dziewięćdziesiątych w krajach pomiędzy Łabą i Władywostokiem osiedla liczące ponad 2,5 tys. lokali stanowiły 29% zasobu mieszkaniowego i obejmowały około 53 mln mieszkań. Osiedla te zamieszkiwało około 170 mln osób i była to prawie połowa gospodarstw domowych. Biorąc natomiast pod uwagę kraje bloku postsocjalistycznego, z wyłączeniem krajów byłego ZSRR, w wielkich osiedlach mieszkało 34 mln osób (Knorr-Siedow 1996), podczas gdy we wszystkich krajach europejskich (bez byłego ZSRR) – 41 mln osób (Węclawowicz 2007).

Udział mieszkań w wielkich osiedlach mieszkaniowych w stosunku do ogólnej liczby lokali wybudowanych w latach 1960–1990 w socjalistycznych krajach Europy Środkowo-Wschodniej był znaczący, a najwyższe wartości osiągał w byłej Czechosłowacji i w Polsce (tabela 1). W krajach Europy Zachodniej udział tych osiedli w zasobach mieszkaniowych w tym czasie szacowany był na około 3–7% (Kovács 1999). Dla porównania we wschodnich landach Niemiec w połowie lat dziewięćdziesiątych XX w. w wielkich osiedlach mieszkał co czwarty obywatel, podczas gdy w landach zachodnich – co sześćdziesiąty (Rembarz 2010).

W krajach socjalistycznych mieszkania w osiedlach blokowych przeznaczone były dla uśrednionej pod względem potrzeb i anonimowej grupy odbiorców (określonej jedynie pod względem demograficznym – głównie rodzin z dziećmi), nigdy nie miały jednak charakteru zabudowy socjalnej, przeznaczonej dla warstw społecznych o niższych dochodach, tak jak w wielu krajach zachodnioeuropejskich.

W krajach realnego socjalizmu mimo licznych wad tych osiedli, ich monotonnej architektury i niskiej estetyki, niskiej jakości wykonania i relatywnie niewielkich

³ Jako symboliczną datę upadku idei modernistycznych osiedli blokowych w świecie uważa się rok 1972, kiedy w USA wysadzono w powietrze osiedle blokowe Pruitt-Igoe składające się z kompleksu 14-piętrowych bloków, które ulegało powolnej degradacji ze względu na brak chętnych do zamieszkania i stało się ośrodkiem przestępczości (por. Jencks 1987). W Europie najwcześniej z budowy wielkich osiedli wycofano się w Wielkiej Brytanii (już w początkach lat siedemdziesiątych), najdłużej zaś ich budowę kontynuowano we Francji (por. Turkington [i in.] 2004).

Tabela 1

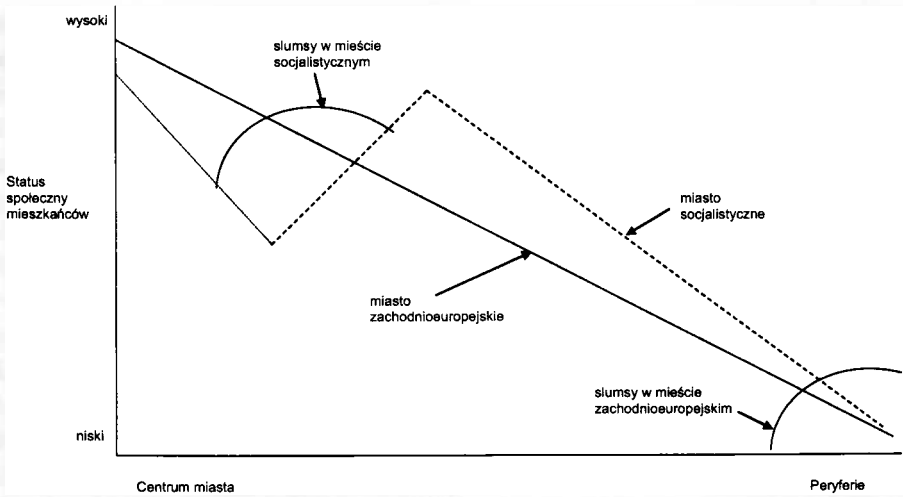
Udziały mieszkań w wielkich osiedlach mieszkaniowych w stosunku do ogółu mieszkań w socjalistycznych krajach Europy Środkowo-Wschodniej w początku lat 90. XX w.

Państwa (w kolejności alfabetycznej)	Udział mieszkań w wielkich osiedlach mieszkaniowych w:	
	ogólnej liczbie mieszkań wybudowanych w latach 1960–1990	ogólnej liczbie mieszkań
Bułgaria	55	27
Czechosłowacja	66	36
NRD	48	18
Polska	61	35
Rumunia	49	26
Węgry	52	29

Źródło: Knorr-Siedow 1996.

mieszkań, a także niedostatecznego wyposażenia w niezbędną infrastrukturę społeczną i podstawowe usługi, zamieszkanie w takim osiedlu stwarzało zazwyczaj jedyną możliwość poprawy dotychczasowych warunków życia. Dotyczyło to zwłaszcza ludności migrującej ze wsi oraz mieszkańców przedwojennej substandardowej zabudowy miejskiej. W Polsce, podobnie jak w innych krajach socjalistycznych, silny strukturalny deficyt na rynku mieszkaniowym („głód mieszkań” powstały na skutek dynamicznej urbanizacji), postępująca degradacja przedwojennych zasobów mieszkaniowych, ograniczenia dla budownictwa indywidualnego, a także niskie dochody ludności i związane z tym relatywnie niskie aspiracje mieszkaniowe, tworzyły warunki, w których mieszkanie w bloku było obiektem marzeń większości Polaków, niezależnie od ich statusu społecznego (por. Lewicka 2004). Względna atrakcyjność tej formy zabudowy oraz realizowana przez władze socjalistyczne polityka mieszkaniowa podporządkowana idei egalitaryzmu⁴ sprawiły, że mieszkańcy bloków w momencie ich zasiedlania byli, i są nadal, choć obecnie w nieco mniejszym stopniu, zbiorowością zróżnicowaną pod względem statusu społecznego. Pozycja tych osiedli w strukturze społeczno-przestrzennej miasta socjalistycznego była nawet wyższa niż innych obszarów miejskich (rysunek 1). Przedwojenna, pozbawiona prawowitych właścicieli, nieremontowana i zdekapitalizowana śródmiejska zabudowa kamieniczna w mieście socjalistycznym systematycznie traciła mieszkańców o wyższym statusie, co pogłębiało dysproporcje społeczno-przestrzenne i nasilało ucieczkę do nowych osiedli (por. Sagan 2000, Zborowski 2005).

⁴ W krajach socjalistycznych polityka przydziału mieszkań oparta była na celowym przemieszaniu mieszkańców, tak aby tworzyli zróżnicowaną statusowo zbiorowość, co w założeniu miało tworzyć solidarność nowego społeczeństwa (por. Czeczpyński 1999).



Rys. 1. Status społeczny mieszkańców a odległość od centrum w mieście socjalistycznym i w mieście zachodnioeuropejskim

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Szelenyi 1983.

Odmierna sytuacja panowała w krajach zachodnioeuropejskich, gdzie po pierwszym okresie zachwyty nad modernizmem i możliwością szybkiego zaspokojenia powojennych potrzeb mieszkaniowych od lat siedemdziesiątych z wielkich osiedli następował powolny odpływ mieszkańców zamożniejszych, którzy mogli sobie pozwolić na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych w inny sposób, oraz napływ mieszkańców słabszych społecznie. Na skutek tej wymiany obecnie w wielu tych krajach (np. Francja, Holandia, Szwecja) osiedla te są obszarami koncentracji mniejszości etnicznych, wysokiego bezrobocia, ludności o niskich dochodach oraz dużego zagrożenia przestępczością i mają raczej złą reputację (Musterd, van Kempen 2005, Kovács i in. 2010).

W miastach krajów byłego bloku wschodniego osiedla te charakteryzują się bardziej zróżnicowaną strukturą społeczną, a jako powszechna forma zamieszkiwania nie podlegają procesom stygmatyzacji i nadal cieszą się relatywnie dobrą oceną mieszkańców (por. Turkington [i in.] 2004, Musterd, van Kempen 2005). Sytuacja ta jest wynikiem m.in. wciąż niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, ponieważ kraje socjalistyczne mimo ogromnego przyrostu liczby mieszkań w latach 1950–1989 w okres transformacji ustrojowej weszły z głębokim deficytem mieszkaniowym⁵. Deficyt ten w warunkach gospodarki neoliberalnej, przyjętej w większości krajów postsocjalistycznych, zmienił

⁵ W Polsce wielkość deficytu mieszkaniowego (liczonego jako różnica pomiędzy liczbą mieszkań a liczbą gospodarstw domowych) wynosiła na koniec poszczególnych dekad odpowiednio: w 1960 r. – 1,22 mln; w 1970 – 1,25 mln; w 1978 – 1,61 mln, a w 1988 – 1,3 mln, w tym 0,8 mln w miastach (Cesarski 2007, Jarosz 2010). Podobnie było w innych krajach socjalistycznych, które przez cały okres trwania tego ustroju pozostawały w znacznym dysparytecie mieszkaniowym w stosunku do pozostałych krajów europejskich, które w okresie powojennym nie doświadczyły socjalistycznej urbanizacji (por. Jarosz 2010).

swój charakter z systemowego na ekonomiczny, lecz nadal dotyka mieszkańców tych krajów i trwale determinuje sytuację bytową ludności oraz istotnie wpływa na pozycję wielkich osiedli w miastach po zmianie ustrojowej.

Omówione różnice pomiędzy wschodnią i zachodnią częścią Europy sprawiają, że możliwość używania tych samych pojęć do opisu wielkich osiedli mieszkaniowych w skali całego kontynentu jest ograniczona i może prowadzić do zbyt daleko idących, a nawet nieuprawnionych uogólnień (np. określanie wielkich osiedli w całej Europie mianem obszarów problemowych). Tym bardziej, że trajektorie rozwoju, a także obecna urbanistyczna i społeczna kondycja wielkich osiedli różnią się nie tylko w poszczególnych krajach postsocjalistycznych (por. Kovács, Herfert, Wiest 2010), ale nawet w poszczególnych miastach tego samego kraju (por. Temelová [i in.] 2011).

Wielkie osiedla mieszkaniowe w postsocjalistycznej Polsce – diagnoza stanu

We współczesnej Polsce w wielkich osiedlach mieszkaniowych, według różnych szacunków, mieszka od 7 do 8 mln (Słodczyk 2010) lub nawet ponad 8 mln mieszkańców (Węclawowicz 2007), a jak podaje Rębowska (2000) ponad połowa ludności miejskiej i około 56% gospodarstw domowych (Rembarz 2010). Udział mieszkań w wielkich osiedlach mieszkaniowych w stosunku do ich ogólnej liczby, podobnie jak w innych krajach Europy Środkowo-Wschodniej po upadku ustroju był znaczący. Wynosił on w Polsce około 35%, a w stosunku do liczby mieszkań wybudowanych w latach 1960–1990 sięgał 61% (Knorr-Siedow 1996). Liczba mieszkań w wielkich osiedlach mieszkaniowych w Polsce obecnie szacowana jest na około 3,5 mln (Rębowska [i in.] 2006).

Na podstawie badań wielkich osiedli mieszkaniowych przeprowadzonych w różnych miastach Polski (por. Wojtkun 2004, Węclawowicz [i in.] 2004, Węclawowicz [i in.] 2005, Kozłowski 2005, 2010, Rębowska [i in.] 2006, Gorczyca 2009, Szafrąńska 2010, 2011) można stwierdzić, że od początku transformacji ustrojowej osiedla te podlegają intensywnym przemianom. Przemiany te z jednej strony następują w wyniku działań celowych zmierzających do poprawy jakości życia w wielkich osiedlach mieszkaniowych, z drugiej zaś są wynikiem transformacji ustrojowej (przekształcania się miast socjalistycznych w miasta postsocjalistyczne) oraz ich powrotu na ścieżki rozwojowe typowe dla miast w krajach wolnego rynku, którymi są: prywatyzacja, komercjalizacja, sakralizacja, segregacja i separacja (por. Matlovic, Sedlakova 2007).

Przemiany te, podobnie jak przemiany pozostałych obszarów miast postsocjalistycznych, uwarunkowane są wieloma czynnikami działającymi na różnych poziomach. Od procesów ogólnościatowych, takich jak globalizacja, rozwój technologii i usług, liberalizacja polityki społecznej związana z upadkiem idei *welfare state*, polityczna i gospodarcza integracja, a także przemiany społeczne i demograficzne (Zborowski 2000), poprzez procesy działające w skali krajowej, związane np. z polityką mieszkaniową

państwa czy sytuacją ekonomiczną kraju, aż po procesy działające lokalnie, uwarunkowane np. polityką władz miejskich czy sytuacją na lokalnym rynku nieruchomości.

Działania celowe podejmowane są zarówno przez podmioty zarządzające zasobami mieszkaniowymi (głównie spółdzielnie mieszkaniowe, ale także wspólnoty mieszkańców), jak i władze miejskie. Obejmują one najczęściej działania związane z techniczną modernizacją dotychczasowej zabudowy oraz poprawą jakości przestrzeni publicznych. Przemiany te przyczyniają się do poprawy jakości życia w osiedlach oraz do poprawy ich wizerunku wśród mieszkańców (por. Szafrńska 2009, Kozłowski 2010), lecz ich słabość polega na tym, że są one wciąż mało skoordynowane i fragmentaryczne.

Efektom wszystkich tych procesów i działań, które niejednokrotnie trudno oddzielić ze względu na współwystępowanie i wzajemne oddziaływanie, są przekształcenia struktury przestrzennej, funkcjonalnej i morfologicznej oraz fizjonomii wielkich osiedli mieszkaniowych, zmiany w strukturze własności mieszkań oraz gruntów, a także zmiany w strukturze społeczno-demograficznej mieszkańców tych osiedli.

Dotychczasowe badania różnych aspektów jakości życia w wybranych wielkich osiedlach mieszkaniowych Warszawy (Kozłowski 2005, Węclawowicz [i in.] 2005), Krakowa (Zborowski 2005), Łodzi (Szafrńska 2010, 2011), Katowic (Warchalska-Troll 2012), Szczecina (Wojtkun 2004), a także przemian struktury przestrzennej i funkcjonalnej tych osiedli pokazały, że od początku transformacji ustrojowej w osiedlach tych:

- Następuje intensyfikacja dotychczasowej zabudowy mieszkaniowej poprzez uzupełnienia w postaci pojedynczych budynków wielorodzinnych lub ich niewielkich zespołów, charakteryzujących się wyższym standardem i odmienną od otoczenia fizjonomią (detale architektoniczne, elementy małej architektury, kolor, bryła budynku). Proces ten skutkuje napływem nowych mieszkańców i tworzeniem się w przestrzeni osiedli enklaw o wyższym statusie społeczno-ekonomicznym niż otoczenie (niekiedy w postaci niewielkich wewnętrznych *gated communities*, liczących po kilka budynków);
- Następuje komercjalizacja przestrzeni, czyli powiększanie się udziału obszarów o funkcjach komercyjnych (zwłaszcza handlu i usług), głównie poprzez wypełnianie się dotychczasowej zabudowy nową zabudową o funkcji usługowej i usługowo-handlowej, a także przez zmiany funkcji w zabudowie istniejącej. Proces ten następuje niekiedy kosztem innych funkcji niekomercyjnych oraz funkcji o niższym stopniu zysku ekonomicznego (np. kultura, szkolnictwo, mieszkalnictwo);
- Następuje sakralizacja przestrzeni – pojawia się nowa zabudowa sakralna, której rozwój był ograniczany w okresie socjalizmu;
- Poprawia się stan zagospodarowania publicznych i półpublicznych przestrzeni międzyblokowych poprzez przekształcanie wolnych dotychczas terenów w zieleni osiedlową oraz tereny rekreacyjne (rekreacyjno-sportowe). Pojawiają się nowe parki, boiska do gier zespołowych (głównie w sąsiedztwie szkół), place zabaw, skwery z zielenią. Poprawia się oświetlenie tych terenów, wyposażenie ich w ławki, miejsca wypoczynku, aleje spacerowe, poprawia się stan chodników oraz oznakowanie budynków służące lepszej orientacji w przestrzeni, przybywa parkingów i poprawia się liczba miejsc postojowych (która jednak wciąż nie zaspokaja istniejących potrzeb);

– Zmienia się fizjonomia zabudowy, głównie na skutek inwestycji termomodernizacyjnych⁶, którym towarzyszy zmiana wyglądu elewacji budynków mieszkalnych (wprowadzenie nieobecnego wcześniej koloru i detalu architektonicznego, przełamanie szarości „betonowej pustyni”). Następuje także „uczynienie” przestrzeni poprzez jej większe zróżnicowanie i lepsze oznakowanie;

Na skutek wymienionych procesów w wielkich osiedlach powstają nowe miejsca pracy i pojawiają się nowe, nieobecne tam dotychczas, miejsca (i formy) spędzania wolnego czasu. Zmienia się także dzienna ścieżka życia mieszkańców, ponieważ zaspokojenie większości potrzeb (już nie tylko podstawowych) może odbywać się w ograniczonej przestrzeni osiedla i nie wymaga przemieszczania się do centrum.

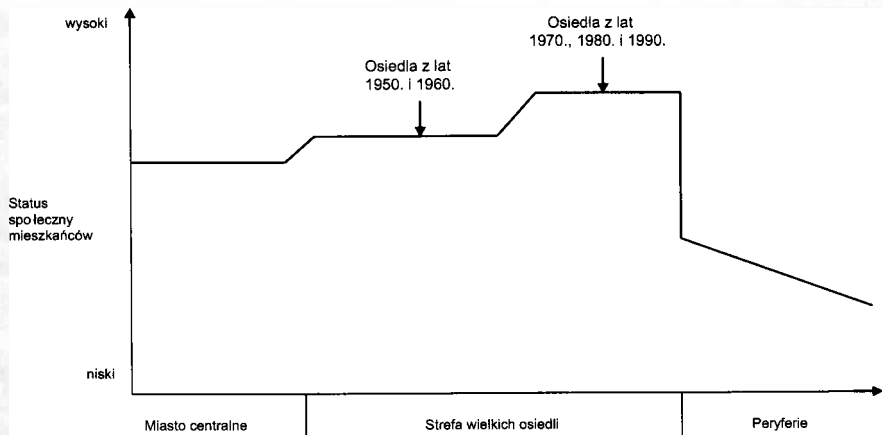
Wśród zmian w strukturze społeczno-demograficznej mieszkańców wielkich osiedli odnotowano starzenie się ludności, przy czym tempo tego procesu w wielkich osiedlach jest niższe niż w obszarach śródmiejskich, wzrost liczby jednoosobowych gospodarstw domowych, wzrost udziału osób utrzymujących się z niezarobkowych źródeł utrzymania (głównie z emerytur) oraz poprawę poziomu wykształcenia. Wymienione procesy społeczno-demograficzne zbieżne są z procesami zachodzącymi w pozostałych obszarach miejskich, nie tylko miast polskich, lecz także europejskich, ponieważ wiążą się z tzw. drugim przejściem demograficznym.

Analiza pozycji wielkich osiedli w strukturze społeczno-przestrzennej miasta post-socjalistycznego pokazuje, że mimo upływu 20 lat od początku transformacji wielkie osiedla w Polsce wciąż charakteryzują się relatywnie dobrym statusem społecznym mieszkańców, „odziedziczonym” po okresie socjalizmu, który mimo odpływu ludności zamożniejszej i o wyższych aspiracjach mieszkaniowych nie obniża się (por. Zborowski 2005, Szafrąńska 2008) (rysunek 2). A zamieszkiwanie w takim osiedlu, jako dość powszechne, wciąż nie jest postrzegane jako społecznie degradujące (Borowik 2003, Szafrąńska 2009). Podobnych wniosków dostarczają badania preferowanych miejsc zamieszkania, które wysoko sytuują osiedla blokowe na tle miasta (Groeger 2004). Przeczy to przewidywanej w początkowym okresie transformacji ustrojowej społecznej i fizycznej degradacji tych osiedli w miastach postsocjalistycznych (por. Jałowiecki 1995, Szelényi 1996).

Proces zmian własnościowych sprawił, że obecnie większość mieszkań w wielkich osiedlach mieszkaniowych w Polsce jest sprywatyzowana⁷. Ich właścicielami są obecni lokatorzy, dla których często mieszkania te są najcenniejszym posiadanym dobrem

⁶ Ustawa o termomodernizacji z 1998 r. pozwala wspierać z budżetu państwa remonty budynków mające na celu zmniejszenie ich zapotrzebowania na energię cieplną.

⁷ Mieszkania te stanowią szczególny rodzaj własności. Jest to tzw. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, które jest ograniczonym prawem rzeczowym. Zostaje ustanowione na podstawie umowy pomiędzy spółdzielnią w budynku będącym jej własnością lub współwłasnością a członkiem spółdzielni. Własnościowe prawo do lokalu jest zbywalne (wymagana forma notarialna), dziedziczne, podlega egzekucji i może być przedmiotem hipoteki (pod warunkiem posiadania księgi wieczystej prowadzonej przez spółdzielnię). Lokal, na którym ustanowione jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, można oddawać w najem lub bezpłatne użytkowanie osobom trzecim bez zgody spółdzielni.



Rys. 2. Status społeczny mieszkańców a odległość od centrum i rodzaj zabudowy w mieście postsocjalistycznym na przykładzie Krakowa

Źródło: Opracowanie własne na podstawie: Zborowski 2005.

materialnym, do którego są silnie przywiązani. Niewielka część zasobu nie została dotychczas wykupiona i jest własnością spółdzielni mieszkaniowych lub stanowi zasób komunalny. Taka struktura własności ma swoje pozytywne strony, ponieważ zapobiega dewastacji zasobów oraz hamuje odpływ migracyjny. Mieszkania te jako dobro rynkowe są przedmiotem obrotu na rynku nieruchomości, a także podlegają dziedziczeniu, co obecnie na początku XXI wieku skutkuje w nich wymianą pokoleń (pokolenie pierwszych lokatorów mieszkań zastępuje pokolenie ich wnuków).

Wielkie osiedla mieszkaniowe w postsocjalistycznej Polsce – możliwości i bariery przekształceń

Mimo upływu 20 lat od początku transformacji ustrojowej dotychczas nie wypracowano w Polsce żadnych kompleksowych strategii przekształceń wielkich osiedli mieszkaniowych, odsuwając tę kwestię na bliżej nieokreśloną przyszłość.

Opracowanie takich programów nie jest łatwe, ponieważ bogate doświadczenia krajów zachodnich, gdzie takie działania są podejmowane od lat, np. Francji, Holandii, Szwecji, nie dają się wprost przenieść do miast postsocjalistycznych na skutek odmiennych uwarunkowań ustrojowych, w jakich powstawały i funkcjonowały te osiedla oraz w jakich funkcjonują obecnie. Również rozwiązania szeroko stosowane w miastach byłej NRD mimo podobnych uwarunkowań politycznych w latach 1945–1989 nie mają zastosowania w Polsce ze względu na odmienną ścieżkę transformacji ustrojowej – z jednej strony uruchomienie ogromnych funduszy po zjednoczeniu Niemiec, z drugiej zaś gwałtowną depopulację miast we wschodnich landach w latach dziewięćdziesiątych. Depopulacja ta sprawiła, że mimo dużych nakładów na poprawę

jakości zamieszkiwania w wielkich osiedlach w b. NRD około 30% zlokalizowanych w nich mieszkań opustoszało (Knorr-Siedow 2004). Także szeroko stosowany w krajach zachodnich (głównie we Francji oraz w Niemczech) program wyburzeń zasobów w wielkich osiedlach i zmniejszania liczby kondygnacji w budynkach wysokich jest nie do przyjęcia w polskich miastach postsocjalistycznych ze względu na wciąż istniejący deficyt mieszkań (obecnie uwarunkowany ekonomicznie) oraz obecność w nich rozległych obszarów zabudowy o znacznie niższym standardzie niż zabudowa blokowa. Doświadczenia innych krajów postsocjalistycznych w kształtowaniu i realizacji polityki zapobiegającej w przyszłości degradacji wielkich osiedli są bardzo skromne (lub w ogóle ich brak), co sprawia, że należy wypracować własne. Nieliczne działania, które są prowadzone obecnie w Polsce, nie mają charakteru kompleksowego i obejmują bardzo niewielkie obszary (pojedyncze osiedla lub ich fragmenty).

Czynnikiem, który ogranicza możliwość planowania i podejmowania działań w wielkich osiedlach mieszkaniowych w polskich miastach, jest brak pełnego uporządkowania kwestii własności gruntów i brak faktycznego gospodarza tych terenów (po części jest nim miasto, po części spółdzielnia mieszkaniowa, a po części mieszkańcy). Słabi ekonomicznie właściciele mieszkań (niekiedy zrzeszeni we wspólnoty mieszkaniowe obejmujące pojedyncze budynki lub ich niewielkie grupy) oraz administrujące zasobem spółdzielnie mieszkaniowe (będące równocześnie właścicielem lub wieczystym użytkownikiem gruntów) często nie są podmiotami przygotowanymi ani do planowania, ani tym bardziej do realizowania koniecznych przekształceń. Władze spółdzielni mieszkaniowych nierzadko prowadzą dość dowolną politykę przestrzenną, ograniczoną jedynie ogólnymi dokumentami planistycznymi. Podejmowane przez nie działania, nawet w dobrej wierze, często mają charakter rozwiązań doraźnych, a z punktu widzenia urbanistyki – przypadkowych (Rembarz 2010). Na przykład praktykowana przez władze spółdzielni sprzedaż działek inwestorom komercyjnym, którzy lokują tam nowe inwestycje mieszkaniowe lub usługowe o dowolnej estetyce i architekturze, nie zawsze uwzględniające dotychczasowe zagospodarowanie, często prowadzi do chaosu przestrzennego, a w konsekwencji obniża i tak dość ograniczoną estetykę tych osiedli, a także przyczynia się do nadmiernego zagęszczenia zabudowy. Skrajną konsekwencją takich praktyk jest zawłaszczanie przestrzeni publicznej osiedli i ich fragmentaryzacja np. w postaci *gated communities* lub innych wydzielonych obszarów, które użytkowane są komercyjnie.

Wśród innych barier na drodze przekształceń wielkich osiedli zmierzających do poprawy jakości zamieszkiwania w nich S. Kozłowski (2010) wymienia brak polityki mieszkaniowej i polityki rozwoju miast prowadzonych na szczeblu państwa, prawne ograniczenie możliwości działań spółdzielni mieszkaniowych, a także opór samych mieszkańców, którzy zdaniem tego autora są niedostatecznie przygotowani do zmian.

Z drugiej jednak strony znaleźć można wiele pozytywnych przykładów działań podejmowanych w osiedlach przez spółdzielnie mieszkaniowe lub władze miast, które niewątpliwie przyczyniają się do poprawy jakości życia na tych terenach (np. kreacja nowych lub poprawa jakości istniejących przestrzeni publicznych, terenów zielonych,

terenów sportowo-rekreacyjnych, modernizacja zabudowy, zwiększanie liczby miejsc parkingowych itp.). Procesy te nijakiej dotychczas przestrzeni blokowisk nadają wyrazistości, charakteru i sprawiają, że anonimowa i bezosobowa przestrzeń nabiera cech miejsca. Pozytywne przemiany nie są jeszcze zaawansowane w stopniu wystarczającym, ale jak pokazują badania (m.in. Szafrńska 2009, Węclawowicz [i in.] 2005, ReNewTown... 2011), są dostrzegane przez mieszkańców osiedli, poprawiają ich ocenę, wzmacniają identyfikację z osiedlem oraz podnoszą jakość życia na tych obszarach.

Podsumowanie

Jak pokazują publikowane badania empiryczne, wielkie osiedla mieszkaniowe w polskich miastach w początku drugiej dekady XXI w. nie należą do obszarów problemowych. Dobra struktura społeczna mieszkańców, relatywnie dobry standard zasobów mieszkaniowych i wciąż stosunkowo wysoka (w szczególności na tle innych obszarów rezydencjalnych w miastach, które na skutek zaniedbań w okresie socjalistycznym uległy znacznej degradacji i dekapitalizacji) jakość warunków życia w tych osiedlach sprawia, że nie dostrzega się potencjalnych zagrożeń, jakie obszary te mogą generować w przyszłości. Stosunkowo niewielki jeszcze zakres badań diagnozujących stan zasobów w poszczególnych miastach i monitorujących zachodzące w nich przemiany nie pozwala na opracowanie kompleksowych programów naprawczych, które mogłyby w przyszłości zapobiec ewentualnym problemom. Tylko w niektórych miastach, rozumiejąc potencjalne zagrożenia, wpisuje się wielkie osiedla do lokalnych dokumentów planistycznych jako obszary wymagające działań naprawczych (Gorczyca 2009).

Działania naprawczych poprawiających warunki zamieszkania w wielkich osiedlach mieszkaniowych w Polsce nie należy jednak odsuwać do czasu, kiedy negatywne procesy już nastąpią. O konieczności ich podjęcia decyduje wiele czynników. Po pierwsze, skala tych zasobów oraz obecna sytuacja na rynku mieszkaniowym, charakteryzująca się wciąż niedoborem mieszkań w stosunku do potrzeb, szacowanym obecnie na około 1,5 mln mieszkań (por. Gorczyca 2009). Po drugie, stałe obniżanie się jakości starych przedwojennych zasobów mieszkaniowych i przewidywana konieczność wyburzenia około 0,8 mln mieszkań (Węclawowicz 2004). Po trzecie, względy ekonomiczne – koszt modernizacji istniejących osiedli oceniany jest bowiem na 25–60% kosztów budowy nowych domów (por. Gorczyca 2009).

Proces odnowy i modernizacji wielkich osiedli mieszkaniowych wymaga zaangażowania wielu aktorów, wśród których główną rolę powinny odgrywać centralne i lokalne władze. Duże znaczenie ma również udział w tym procesie lokalnych społeczności zamieszkujących osiedla, spółdzielni mieszkaniowych zarządzających tymi zasobami oraz różnego rodzaju organizacji i stowarzyszeń. Skoordynowane i zintegrowane działania tych podmiotów powinny brać pod uwagę zarówno indywidualne potrzeby obecnych oraz potencjalnych mieszkańców, które wciąż ewoluują (i współcześnie znacznie wykraczają poza aspiracje mieszkańców miast w okresie socjalizmu), jak również zmiany

cywilizacyjne zachodzące we współczesnym świecie, do których należą m.in. starzenie się mieszkańców, wzrost liczby jednoosobowych gospodarstw domowych, malejąca liczba dzieci, wzrost indywidualizacji, zwiększenie się ilości czasu wolnego, wzrost potrzeby bezpieczeństwa, zmiany technologiczne, głównie w sposobie komunikowania się, a także wzrost mobilności przestrzennej i wzrost natężenia ruchu kołowego w miastach, co podnosi znaczenie dostępności komunikacyjnej osiedli.

Bibliografia

- Borowik I., 2003, *Blokowiska – miejski habitat w oglądzie socjologicznym*, Arboretum, Wrocław.
- Borowik I., 2007, *Kierunki przemian współczesnego miasta – suburbanizacja oraz humanizacja blokowisk*, [w:] *Współczesna socjologia miasta. Wielość oglądów i kierunków badawczych dyscypliny*, red. I. Borowik, K. Szałt, Wyd. Uniwersytetu Wrocławskiego, Wrocław.
- Cesarski M., 2007, *Sytuacja mieszkaniowa w Polsce w latach 1988–2005. Dziedzictwo i przemiany*, Wyd. SGH, Warszawa.
- Chmielewski J.M., Mirecka M., 2001, *Modernizacja osiedli mieszkaniowych*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa.
- Coudroy de Lille L., 2000, *Jak dalece można porównywać miasta europejskie? Refleksje nad procesami i poręciami na przykładzie osiedli mieszkaniowych we Francji w Polsce*, [w:] *XIII Konwersatorium Wiedzy o Mieście. Miasto postsocjalistyczne, organizacja przestrzeni miejskiej i jej przemian*, red. I. Jażdżewska, Wyd. UŁ, ŁTN, Łódź.
- Czepczyński M., 1999, *Rozwój i upadek koncepcji osiedli blokowych*, „Biuletyn KPZK PAN” z. 190.
- Fuhrmann M., 2008, *Człowiek w wielkim osiedlu mieszkaniowym – zjawisko sąsiedztwa czy obojętność?*, [w:] *Człowiek w mieście. Symbioza, adaptacja, konflikt*, Elipsa, Warszawa.
- Gaczek W., Rykiel Z., 1999, *Nowe lokalizacje mieszkaniowe w przestrzeni miasta*, [w:] *Budownictwo mieszkaniowe w latach 90. – zróżnicowanie przestrzenne i kierunki rozwoju*, red. T. Marszał, Wyd. Naukowe PWN, Warszawa. Biuletyn KPZK PAN, z. 190.
- Gorczyca K., 2009, *Wielkie osiedla mieszkaniowe – diagnoza stanu obecnego, podejmowane działania rewitalizacyjne*, [w:] *Przestrzenne aspekty rewitalizacji*, t. 4, red. W. Jarczewski, Instytut Rozwoju Miast, Kraków.
- Groeger L., 2004, *Standard otoczenia miejsca zamieszkania a zróżnicowanie preferencji mieszkańców Łodzi*, [w:] *XVII Konwersatorium Wiedzy o Mieście. Zróżnicowanie warunków życia ludności w mieście*, red. I. Jażdżewska, Wyd. UŁ, ŁTN, Łódź.
- High rise housing in Europe*, 2004, eds. R. Turkington, R. van Kempen, F. Wassenberg, DVP Science, Delft. Housing and Urban Policy Studies, No 28.
- Jałowicki B., 1995, *Miasto polskie – między utopią a rzeczywistością*, [w:] *Zbiorowości terytorialne i więzi społeczne*, red. P. Starosta, Wyd. Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.
- Jaros D., 2010, *Mieszkanie się należy... Studium z peerelowskich praktyk społecznych*, Oficyna Wydawnicza ASPRA-JR, Warszawa.
- Jencks Ch., 1987, *Ruch nowoczesny w architekturze*, Wyd. Artystyczne i Filmowe, Warszawa.
- Kaczmarek S., 1996, *Struktura przestrzenna warunków zamieszkania w Łodzi*, ŁTN, Łódź. Szlakami Nauki, nr 23.
- Knorr-Siedow T., 1996, *Present and future outlook for large housing estates*, European Academy of the Urban Environment, Institute for Regional Development and Structural Planning, <http://www.eaue.de/Housing/housfut/htm>, 20.02.2012.
- Knorr-Siedow T., 2004, *Germany. Common legacy from a divide past*, [w:] *High rise housing in Europe*, eds. R. Turkington, R. van Kempen, F. Wassenberg, DVP Science, Delft. Housing and Urban Policy Studies, No 28.
- Kovács Z., 1999, *Cities from state-socialism to global capitalism: an introduction*, „GeoJournal” 49.
- Kovács Z., Herfert G., Wiest K., 2010, *Changing housing preferences and residential mobility in post-socialist cities – the position of large housing estates*,

<http://www.enhr2009.com/enhr/info/cz/25132/W18.html>, 18.04.2012.

- Kozłowski S., 2005, *Pozytywne przykłady modernizacji osiedli mieszkaniowych*, [w:] XVIII Konwersatorium Wiedzy o Mieście. Współczesne procesy urbanizacji i ich skutki, red. I. Jażdżewska, Wyd. UŁ, ŁTN, Łódź.
- Kozłowski S., 2010, *Przeszkody i bariery na drodze humanizacji osiedli*, [w:] XXIII Konwersatorium Wiedzy o Mieście. Osiedla blokowe w strukturze przestrzennej miast, red. I. Jażdżewska, Wyd. UŁ, ŁTN, Łódź.
- Lewicka M., 2004, *Identyfikacja z miejscem zamieszkania mieszkańców Warszawy: determinanty i konsekwencje*, [w:] J. Grzelak, T. Zarycki, Scholar, Warszawa.
- Liszewski S., 2001, *Model przemian przestrzeni miejskiej miasta postsocjalistycznego*, [w:] Miasto postsocjalistyczne – organizacja przestrzeni miejskiej i jej przemiany. XIV Konwersatorium Wiedzy o Mieście, red. I. Jażdżewska, Wyd. UŁ, Łódź.
- Matlovic R., Sedlakova A., 2007, *Transformation processes of the urban space in post-communist cities*, [w:] Przemiany przestrzenne w dużych miastach Polski i Europy Środkowo-Wschodniej, red. M. Malikowski, S. Solecki, Nomos, Kraków.
- Mustert S., van Kempen R., 2005, *Large-scale housing estates in European cities: opinions of residents on recent developments*, Utrecht University, Utrecht. RESTATE Report 4k.
- Radwańska M., 2010, *Wewnątrzmięskie migracje stałe jako czynnik kształtujący struktury społeczno-demograficzne wielkiego zespołu mieszkaniowego Torunia*, [w:] Osiedla blokowe w strukturze przestrzennej miast. XXIII Konwersatorium Wiedzy o Mieście, red. I. Jażdżewska, Wyd. UŁ, Łódź.
- ReNewTown. New Post-socialist City: Competitive and Attractive. Raport z badań ankietowych przeprowadzonych na Ursynowie, 2011, Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN, Warszawa.
- Rembarz G., 2010, *Rola przestrzeni publicznej w odnowie i kształtowaniu miejskiego środowiska mieszkaniowego*, [w:] Zarządzanie rozwojem przestrzennym miast, red. P. Lorens, J. Martyniuk-Pęczek, Wyd. Urbanista, Gdańsk.
- Rębowska A., 2000, *Rehabilitacja blokowisk*, [w:] Z. Ziobrowski [i in.], *Rewitalizacja, rehabilitacja, restrukturyzacja. Odnowa miast*, IGPIK, Kraków.
- Rębowska A. [i in.], 2006, *Strategie rehabilitacji „blokowisk”*, Instytut Rozwoju Miast, Kraków.
- Rzyski S., Mędrzycka K., 2010, *Osiedla blokowe versus inne formy zabudowy mieszkaniowej w Gdańsku – percepcja i waloryzacja warunków zamieszkania*, [w:] XXIII Konwersatorium Wiedzy o Mieście. Osiedla blokowe w strukturze przestrzennej miast, red. I. Jażdżewska, Wyd. UŁ, ŁTN, Łódź.
- Sagan I., 2000, *Miasto. Scena konfliktów i współpracy*, Wyd. UG, Gdańsk.
- Ślodziński J., 2010, *Geneza i rozwój osiedli blokowych*, [w:] XXIII Konwersatorium Wiedzy o Mieście. Osiedla blokowe w strukturze przestrzennej miast, red. I. Jażdżewska, Wyd. UŁ, ŁTN, Łódź.
- Sykora L., 2000, *Post-communist city*, [w:] XIII Konwersatorium Wiedzy o Mieście. Miasto postsocjalistyczne. Organizacja przestrzeni miejskiej i jej przemiany, red. I. Jażdżewska, Wyd. UŁ, ŁTN, Łódź.
- Szafrńska E., 2008, *Kapitał ludzki i społeczny w przestrzeni miasta. Przykład Łodzi*, [w:] Mechanizmy i uwarunkowania budowania konkurencyjności miast, red. J. Ślodziński, E. Szafranek, Uniwersytet Opolski, Opole.
- Szafrńska E., 2009, *Atrakcyjność mieszkaniowa blokowiska w opinii mieszkańców na przykładzie zespołu mieszkaniowego Retkinia Północ w Łodzi*, [w:] XXII Konwersatorium Wiedzy o Mieście. Duże i średnie miasta polskie w okresie transformacji, red. I. Jażdżewska, Wyd. UŁ, ŁTN, Łódź.
- Szafrńska E., 2010, *Wielkie zespoły mieszkaniowe – ich przemiany i miejsce w strukturze społeczno-przestrzennej współczesnego miasta. Przykład Łodzi*, [w:] Funkcje miast jako czynnik kształtowania przestrzeni miejskiej, red. J. Ślodziński, A. Dembicka-Niemiec, Opole.
- Szafrńska E., 2011, *Changes in socio-spatial structure of large housing estates on post-socialist Łódź (Poland)*, „Architecture Civil Engineering Environment” vol. 4, No 1/211.
- Szelényi I., 1983, *Urban inequalities under state socialism*, Oxford University Press, Oxford.
- Szelényi I., 1996, *Cities under socialism – and after*, [w:] eds. G. Andrusz, M. Harloe, I. Szelényi, *Cities after socialism. Urban and regional change and conflict in post-socialist societies*, Blackwell Publishers, Oxford.
- Temelová J., Novák J., Ouředníček M., Puldová P., 2011, *Housing estates in the Czech Republic after socialism: various trajectories and inner differentiation*, „Urban Studies” 48 (9).
- Warchalska-Troll A., 2012, *How to measure susceptibility to degradation in large post-socialist housing estates?*, „Prace Geograficzne”, z. 130.

- Węclawowicz G., 2003, *Restrukturyzacja wielkich osiedli mieszkaniowych w miastach europejskich. Opis projektu badawczego*, „Przegląd Geograficzny” 75, 2.
- Węclawowicz G., 2007, *Geografia społeczna miast*, PWN, Warszawa.
- Węclawowicz G., Guszczka A., Kozłowski S., 2004, *Large housing estates in Poland: policies and practices*, Utrecht University, Utrecht. RESTATE Report 3f.
- Węclawowicz G., Guszczka A., Kozłowski S., Bielawska A., Adamiak A., Krasowska M., Fader A., Bierzyński A., 2005, *Large housing estates in Poland: opinions of residents on recent developments*, Utrecht University, Utrecht. RESTATE Report 4k.
- Wojtkun G., 2004, *Osiedle mieszkaniowe w strukturze miasta XX wieku*, Wyd. Politechniki Szczecińskiej, Szczecin.
- Zborowski A., 2000, *Przemiany przestrzeni miasta postsocjalistycznego. Teoria i praktyka*, [w:] XIII Konwersatorium Wiedzy o Mieście. *Miasto postsocjalistyczne. Organizacja przestrzeni miejskiej i jej przemiany*, red. I. Jażdżewska, Wyd. UŁ, ŁTN, Łódź.
- Zborowski A., 2005, *Przemiany struktury społeczno-przestrzennej regionu miejskiego w okresie realnego socjalizmu i transformacji ustrojowej (na przykładzie Krakowa)*, IGIgP UJ, Kraków.

MOŻLIWOŚCI PRZEKSZTAŁCEŃ WIELKICH OSIEDLI MIESZKANIOWYCH W MIEŚCIE POSTSOCJALISTYCZNYM W POLSCE

ABSTRAKT: Wielkie osiedla mieszkaniowe wybudowane po II wojnie światowej są obecne niemal we wszystkich miastach europejskich, jednak systemowe i polityczne czynniki zdecydowały, że na największą skalę rozwinęły się w krajach socjalistycznych. Celem niniejszego artykułu jest diagnoza stanu wielkich osiedli mieszkaniowych w postsocjalistycznej Polsce, a także określenie możliwości ich przekształceń zmierzających do poprawy warunków zamieszkania w tych osiedlach.

SŁOWA KLUCZOWE: wielkie osiedla mieszkaniowe, miasto postsocjalistyczne, Polska, przekształcenia, transformacja ustrojowa