

Od „ziemi niczyjej” do półprywatnych ogródków przydomowych – tereny zielone krakowskich osiedli mieszkaniowych

From the “no-one’s land” to the semi-private backyard gardens – the green areas on the housing estate in Cracow

Streszczenie

Celem niniejszego artykułu jest ocena zmian w projektowaniu wspólnej przestrzeni osiedlowej, jakie zaszły po transformacji systemowej w Polsce. Analizie poddano osiem osiedli mieszkaniowych, które powstały na terenie Krakowa w różnych dekadach. Przy ocenie zwrócono uwagę przede wszystkim na funkcje i walory estetyczne terenów zielonych, ich powierzchnię w stosunku do ilości mieszkań oraz dostęp do tych przestrzeni. Które rozwiązania sprzyjają zacieśnianiu więzi sąsiedzkich, umacniają identyfikację z miejscem zamieszkania oraz poczucie bezpieczeństwa i odpowiedzialności? Czy po dekadach doświadczeń, mnożenia dobrych i złych koncepcji, możliwe jest powstanie „osiedla idealnego”, które będzie przyjazne, zielone i słoneczne nie tylko z nazwy?

Abstract

The aim of this article is to assess the changes in designing of the collective housing estate spaces that have occurred after the system transformation in Poland. Eight Cracovian housing estates designed in various decades, have been analyzed. The attention was paid to the functions and the aesthetic values of the green areas, their quantity in relation to the number of the apartments and the access to these spaces. Which solutions are conducive to strengthen the neighbor bonds, the identification with the place of residence, a sense of security and responsibility? After decades of experience, multiplication of good and bad concepts, is it possible to create an “ideal housing estate” that will be friendly, green and sunny, not just in name?

Słowa kluczowe: tereny zielone, półprywatne ogródki przydomowe, osiedle mieszkaniowe

Keywords: green areas, semi-private backyard gardens, housing estate

Krakowski rynek pierwotny nieruchomości pełen jest deweloperskich inwestycji, które swoją nazwą i wyidealizowanymi wizualizacjami mają zachęcić potencjalnych klientów do skorzystania z oferty. Inwestycje w swoim nazewnictwie często zawierają słowa: park, ogród, zaciśnięcie, garden (z ang. ogród) lub przymiotniki: słoneczny, zielony. Można zamieszkać pod dębami, modrzewiami czy orzechem.¹ Kraków nie jest w tej kwestii odosobniony. W każdym większym mieście Polski sytuacja na rynku deweloperskim przedstawia się podobnie. Atrakcyjna nazwa w połączeniu z wizualizacją inwestycji skąpanej w zieleni może wywołać u odbiorcy mylne wrażenie, które później zweryfikuje rzeczywistość.

Potrzeba człowieka obcowania z naturą jest powszechnie znana i nie budzi wątpliwości. Rola zieleni, w szczególności na terenach zurbanizowanych, jest nieoceniona. Należy tu

The primary real estate market in Cracow is full of developers’ investments, which with their names and idealized visualizations are to encourage potential customers to the offer. The investments’ nomenclature often contains the words like “park”, “garden”, “seclusion” or adjectives like “sunny”, “green”. You can settle down “under” the oaks, larches or walnut tree¹. Cracow is no exception. The development market situation is similar in every major Polish city. An attractive name combined with the visualization of an investment bathed in greenery can evoke a misleading impression on the recipient, which will be verified by the reality.

The human need to associate with nature is widely known and does not raise any doubts. The role of the greenery is invaluable especially in urban areas. All social, ecological, aesthetic, didactic and educational functions should be mentioned. Human’s con-

wymienić przede wszystkim funkcje społeczne, ekologiczne, estetyczne, dydaktyczne i wychowawcze. Kontakt człowieka z naturą pozytywnie wpływa na jego samopoczucie, niweluje stres, który stał się nieodłącznym składnikiem współczesnego życia. Tereny zieleni to możliwość wypoczynku, rekreacji i nawiązywania kontaktów międzyludzkich. Obecnie, przy rosnącej świadomości ekologicznej oraz popularyzacji idei zrównoważonego rozwoju, bliskość terenów przyrodniczych stawia się na równi z warunkami mieszkaniowymi, czy dostępnością do podstawowych usług. Obecność terenów zielonych w miejscu zamieszkania czy pracy, stała się ważnym czynnikiem wpływającym na jakość i komfort życia w mieście. [3]

Rewolucja przemysłowa i związany z nią gwałtowny, często niekontrolowany rozwój miast, znacząco ograniczył dostęp mieszkańców do środowiska naturalnego. Problem dostrzeżono na początku XX wieku, czego dowodem były nowe koncepcje urbanistyczne (idea „miasta-ogrodu” E. Howarda)² oraz zapisy Karty Ateńskiej³ (IV CIAM, 1933 r.). Powojenny deficyt mieszkaniowy wywołany zniszczeniami wojennymi oraz migracją ludności ze wsi do miast, dał polskim urbanistom możliwość wprowadzenia zasady „słońce, przestrzeń, zieleń”⁴ przy projektowaniu nowych terenów mieszkaniowych. Ówczesny ustrój polityczny sprawiał, iż nie musieli oni liczyć się z wartością gruntu pod zabudowę. Osiedla projektowano z rozmachem, w sposób kompleksowy [2]. Powstawały zespoły budynków mieszkalnych z zapleczem usług potrzebnych na co dzień (sklepy, szkoły, przedszkola), a rozległe tereny między nimi stanowić miały miejsce wypoczynku i rekreacji. Transformacja systemowa, która nastąpiła w Polsce w 1989 roku, zmieniła sposób projektowania osiedli mieszkaniowych. Rynek nieruchomości przejęli prywatni inwestorzy, a postępująca liberalizacja prawa budowlanego w sprawie minimalnych odległości między budynkami, tylko pogorszyła sytuację [6].

Celem niniejszego artykułu jest ocena zmian, jakie zaszły po 1989 roku, w projektowaniu wspólnej przestrzeni osiedlowej. Analizie poddano 4 osiedla, które powstały na terenie Krakowa po II wojnie światowej, do lat 80-tych (os. Willowe, os. Spółdzielcze, os. Dywizjonu 303, os. Lipińskiego) oraz 4 zespoły mieszkaniowe realizowane po zmianie ustroju (os. Pszona, os. Europejskie, Nowe Czyżyny, Bagry Park). Przy ocenie zwrócono uwagę przede wszystkim na funkcje i walory estetyczne terenów zielonych, ich powierzchnię w stosunku do ilości mieszkań⁵ oraz dostęp do tych przestrzeni. Które rozwiązania sprzyjają zacieśnianiu więzi sąsiedzkich i umacniają identyfikację z miejscem zamieszkania, a które prowadzą do powstawania tzw. „ziemi niczych”, pustych, zaniedbanych a czasem zdewastowanych?

Poszukując przykładów do analiz, już na samym początku, autor zetknął się z problemem jakim jest zdefiniowanie terminu „osiedle”. Socjolog miasta W. Mirowski wyróżnia cztery aspekty, które należy wziąć pod uwagę próbując odpowiedzieć na pytanie „czym jest osiedle mieszkaniowe?”. Jest to aspekt urbanistyczny, inwestycyjny, administracyjny i społeczny [7]. Do końca lat 80-tych osiedlami nazywano całe układy przestrzenne z budynkami miesz-

tact with the nature affects his well-being positively and reduces the stress that has become an inseparable component of modern life. The green areas give a possibility to rest, recreation and establishing interpersonal contacts. Nowadays, with the growing ecological awareness and popularization of the idea of sustainable development, the proximity of natural areas is equal to the housing conditions and accessibility to basic services. The presence of green areas in the place of residence or working has become an important factor affecting the quality and comfort of living in the city. [3]

The uncontrolled and rapid development of the cities, as a consequence of the industrial revolution, had reduced the access to the natural environment significantly. The problem was noticed at the beginning of the 20th century, as evidenced by new urban concepts (the idea of “the garden city” by E. Howard)² and the Athens Charter³ (4th CIAM, 1933). The post-war housing deficit caused by war damages and the human’s migration from villages to cities, gave to Polish urban planners the opportunity to insert the principle of “sun, space and greenery”⁴ while designing new residential areas. They did not have to reckon with the value of investment land thanks to the political system. The housing estates were designed with impetus and in a comprehensive way [2]. The complexes of residential buildings were designed with facilities for everyday services (shops, schools, kindergartens). The vast areas between buildings were planned to be a place for rest and recreation. The system transformation in Poland in 1989 changed the way of housing estates designing. The real estate market has been taken over by private investors. In addition the situation has aggravated by the progressive liberalization of the building law regarding the minimum distances between buildings [6].

The aim of this article is to assess the changes in designing of the collective spaces of housing estates that have occurred after the system transformation in 1989. The analysis includes four housing estates that were built in Cracow after the 2nd World War up to the 1980s (Willowe Estate, Spółdzielcze Estate, Dywizjonu 303 Estate, Lipińskiego Estate) and four housing complexes created after the system change (Pszona Estate, Europejskie Estate, Nowe Czyżyny, Bagry Park). The attention was paid to the functions and the aesthetic values of the green areas, their quantity in relation to the number of the apartments⁵ and the access to these spaces. Which solutions are conducive to strengthen the neighbor bonds and the identification with the place of residence, and which solutions lead to the so-called “no-one’s land” - empty, neglected and devastated sometimes?

Looking for examples for analysis, the author came across the problem of defining the term “housing estate” at the beginning. The sociologist of the city W. Mirowski distinguishes four aspects that should be taken into account while trying to answer the question “what is a housing estate?”. It is a urban, investment, administrative and social aspect [7]. Until the end of the 1980s, the housing estate was

* Mgr inż. arch. Karolina Warzocha, Zakład Budownictwa i Fizyki Budowli, Instytut Materiałów i Konstrukcji Budowlanych, Wydział Inżynierii Ładowej, Politechnika Krakowska / M.Sc. Eng. Arch. Karolina Warzocha, Division of Building and Building Physics, Institute of Building Materials and Structures, Faculty of Civil Engineering, Cracow University of Technology, karolinakolisz@gmail.com

kalnymi, usługami i przyległymi terenami rekreacyjnymi, którymi zarządzała spółdzielnia (aspekt urbanistyczny i administracyjny). Obecnie to pojęcie może odnosić się do niewielkiej inwestycji złożonej z kilku budynków, pozbawionych jakichkolwiek usług, którą zamieszkuje niespełna pół tysiąca osób (aspekt inwestycyjny). W takim wypadku pojęcie „osiedla” wydaje się być nadużywane, a bardziej adekwatnym terminem jest „zespół mieszkaniowy” [7]. Na cele niniejszego artykułu autor będzie posługiwał się terminem „osiedle”, niezależnie od złożoności układu przestrzennego i ilości mieszkańców.

Analizie poddano krakowskie osiedla, które powstały po II wojnie światowej, w różnych dekadach oraz przy zastosowaniu odmiennych technologii budowlanych. Najstarszym wybranym przykładem jest Osiedle Willowe powstałe w latach 50-tych, we wschodniej części Nowej Huty, jeszcze przed wytyczeniem ostatecznego planu miasta⁶. Osiedla, które powstały w czasach normatywów urbanistycznych oraz świetności technologii wielkopłytowych prefabrykatów to Osiedle Spółdzielcze, Lipińskiego i Dywizjonu 303. Analizowane Osiedle Pszona jest przykładem zespołu mieszkaniowego z lat 90-tych. Najnowsze, to osiedla nadal rozwijające się, jak Nowe Czyżyny i Osiedle Europejskie.

Osiedla zbadano pod względem procentowego udziału terenów zabudowy oraz obszarów zielonych w stosunku do całości inwestycji. Wzięto pod uwagę również tereny rekreacyjne w bezpośrednim otoczeniu zabudowy, jak dostępne dla mieszkańców place zabaw. W przypadku osiedli starszych, nie uwzględniono terenów szkół i przedszkoli, przynależnych do danych obszarów (Os. Willowe, Os. Spółdzielcze) oraz parków bezpośrednio graniczących z osiedlem (Os. Spółdzielcze, Os. Dywizjonu 303). Analizę poszerzono o wyliczenie współczynnika powierzchni zielonej przypadającej na jedno mieszkanie (Tabela 1).

Sprawiedliwe porównanie terenów zielonych osiedli tak różnych wiekowo, jest bardzo trudne. Należy pamiętać, iż roślinność, zwłaszcza wysoka, potrzebuje czasu, aby w pełni się rozwinąć. Archiwalne fotografie nowohuckich osiedli mieszkaniowych dowodzą, iż nie powstały one wśród bujnej zieleni, jak Sady Żoliborskie Haliny Skibniewskiej [4], ale na pustych terenach. Dopiero ich odpowiednie zagospodarowanie i kolejne mijające dekady, dały efekt, który można dziś obserwować. Osiedla te, wydają się „tonąć” w zieleni. Roślinność, poza długim okresem na rozrost, dostała przede wszystkim sprzyjające ku temu warunki. Duża przestrzeń między budynkami i brak podziemnych kondygnacji poza obrysem zabudowy, pozwoliły rozwinąć się nawet najbardziej wymagającym gatunkom drzew. Jak wynika z rozmów przeprowadzonych wśród starszych mieszkańców analizowanych osiedli, większość drzew oraz innych form roślinności, została zasadzona z ich inicjatywy, aby stworzyć miejsca zacienione, idealne do wypoczynku i rozrywek sąsiedzkich⁷ (il.1) W ówczesnych latach była to najbardziej popularna forma spędzania wolnego czasu, dostępna dla wszystkich. Dzięki dobrze przemyślanym i zaprojektowanym układom przestrzennym, między budynkami tworzyły się tereny sprzyjające rekreacji i nawiązywa-

meant as a spatial layout with residential buildings, services and adjacent recreational areas, managed by the housing associations (urban and administrative aspects). Currently, this term may refer to a small investment of several buildings deprived of any services, with half a thousand inhabitants (investment aspect). In this case, the term “housing estate” seems to be abused. The term “housing complex” is more adequate [7]. For the purposes of this article, the author will use the term “housing estate” regardless of the complexity of the spatial layout and the number of inhabitants.

The analysis refers to the Cracovian housing estates that were built after the 2nd World War, in different decades and in different construction technologies. The oldest chosen example is the Willowe Estate, built in the 1950s, in the eastern part of Nowa Huta, before the final plan of the city was delineated⁶. Spółdzielcze Estate, Lipińskiego Estate and Dywizjonu 303 Estate are the settlements that were created in the times of spatial planning standards and in the years of popularity of the prefabrication technologies. The analyzed Pszona Estate is an example of a housing complex from the 90s. The newest examples, such as Nowe Czyżyny and Europejskie Estate, are still developing investments.

The estates were investigated in terms of the percentage share of building areas and green areas in relation to the entire investment space. Recreational areas in the immediate vicinity of buildings as playgrounds available for residents were also taken into account. In the case of older spaces, the areas of schools and kindergartens belonging to the housing estates (Willowe Estate, Spółdzielcze Estate) and parks directly adjacent to the housing estates (Spółdzielcze Estate, Dywizjonu 303 Estate) were not taken into account. The analysis was extended by calculating the green area coefficient per one flat (Table 1).

It’s very difficult to fairly compare the green areas on the different-aged housing estates. It should be remembered that especially high vegetation needs time to develop fully. Archival photographs of Nowa Huta housing estates prove that they didn’t arise among lush greenery, such as Sady Żoliborskie by Halina Skibniewska [4], but were built on empty areas. The effect that can be observed today is the result of the appropriate management and following decades. These settlements seem to be “drowned” in greenery. Vegetation, except for a long period of growth, got all favorable conditions. The large space between the buildings and the lack of underground storey beyond the outline of the building, allowed to develop even the most demanding species of trees. The interviews conducted among the older residents of the analyzed settlements revealed that most of the trees and other forms of vegetation were planted on their initiative to create shady places, ideal to rest and neighborhood entertainments⁷ (ill.1). It was the most popular form of spending free time, available to everyone. Thanks to well-thought-out and designed spatial layouts, areas that promote recreation and establishing interpersonal contacts

Tabela 1. Opracowanie własne. Wszelkie dane liczbowe zawarte w tabeli pochodzą z autorskich pomiarów, inwentaryzacji i wizji lokalnych, wspomaganych przez www.google.com/maps oraz mapy sytuacyjne udostępnione przez spółdzielnie mieszkaniowe i inwestorów

lp	nazwa osiedla	okres powstania	lokalizacja	pow. osiedla [ha]	pow. zabudowy [%]	pow. zieleni [%]	ilość mieszkań	pow. zieleni przypadająca na 1 mieszkanie [m²]
1.	Osiedle Willowe	1949 – 1952	Dzielnica XVIII Nowa Huta	11,54 ha	16.13%	53%	478	99,6
2.	Osiedle Spółdzielcze	1960 – 1962	Dzielnica XVIII Nowa Huta	8,2 ha	15.8 %	50.42 %	666	62,1
3.	Osiedle Dywizjonu 303	lata 70/80	Dzielnica XIV Czyżyny	10,47 ha	12.55 %	57.84 %	1060	57,2
4.	Osiedle Lipińskiego	1984 – 1985	Dzielnica VIII Dębniki	5,57 ha	12.79 %	49.09 %	491	55,7
5.	Osiedle Pszona	1995 – 1999	Dzielnica III Prądnik Czerwony	5,08 ha	22.68 %	41.38 %	392	53,7
6.	Osiedle Europejskie	2002 -obecnie	Dzielnica VIII Dębniki	11,57 ha	25.8 %	31.51 %	1830	19,9
7.	Bagry Park	2014 – 2017	Dzielnica XIII Podgórze	7 ha	27.86%	41.37%	696	41,5
8.	Nowe Czyżyny	2014 – obecnie	Dzielnica XIV Czyżyny	13,43 ha	20.5 %	31.32 %	3314	12,7

Table 1. Self – analyzed. All figures contained in the table come from the author’s measurements, inventory and local visions, supported by www.google.com/maps and plans given by housing associations and investors

	housing estate	building years	localization	estate area [ha]	building area [%]	greenery area [%]	number of flats	greenery area per one flat [m²]
1.	Willowe Estate	1949 - 1952	District XVIII Nowa Huta	11,54 ha	16.13%	53%	478	99,6
2.	Spółdzielcze Estate	1960 - 1962	District XVIII Nowa Huta	8,2 ha	15.8 %	50.42 %	666	62,1
3.	Dywizjonu 303 Estate	lata 70/80	District XIV Czyżyny	10,47 ha	12.55 %	57.84 %	1060	57,2
4.	Lipińskiego Estate	1984 - 1985	District VIII Dębniki	5,57 ha	12.79 %	49.09 %	491	55,7
5.	Pszona Estate	1995 - 1999	District III Prądnik Czerwony	5,08 ha	22.68 %	41.38 %	392	53,7
6.	Europejskie Estate	2002 -actually	District VIII Dębniki	11,57 ha	25.8 %	31.51 %	1830	19,9
7.	Bagry Park	2014 - 2017	District XIII Podgórze	7 ha	27.86%	41.37%	696	41,5
8.	Nowe Czyżyny	2014 - actually	District XIV Czyżyny	13,43 ha	20.5 %	31.32 %	3314	12,7

niu kontaktów międzyludzkich. Dzieci i młodzież każdą wolną chwilę spędzały „pod blokami”, a tak prozaiczne czynności jak wyniesienie śmieci, rozwieszanie prania czy trzepanie dywanu, dawały sposobność do podjęcia rozmowy z innymi mieszkańcami, a tym samym pretekst do dłuższego pozostania w przestrzeni sąsiedzkiej.

Na współczesnych osiedlach mieszkaniowych wysoka zieleń jest praktycznie nieobecna. Częstym usprawiedliwieniem jest fakt, iż inwestycje powstają na dawnych terenach rolniczych, gdzie tej zieleni po prostu nigdy nie było. W innych sytuacjach dokonuje się bezwzględnej wycinki drzew, którą ułatwia obecnie obowiązujące prawo. W zamian mieszkańcy dostają drzewka wciśnięte w wąskie pasy wzdłuż miejsc parkingowych, które swoją wysokością nie przekroczą drugiego piętra. Brak wysokiej roślinności to nie tylko kwestia czasu. To przede wszystkim brak warunków na ich rozrost. Tereny przyrodnicze między budynkami to tak naprawdę zielone tarasy, pod którymi ciągną się parkingi. Konieczność projektowania podziemnych miejsc postojowych jest bezdyskusyjna, lecz gdy zajmują one cały teren inwestycji, na zieleń wysoką nie ma już miejsca.

To co charakteryzuje starsze osiedla mieszkaniowe, to duże przestrzenie między budynkami. Tereny, które z założenia miały być miejscem aktywności i spotkań sąsiadów oraz zrekompensować niewielkie mieszkania, dziś stanowią niemały problem. Mówi się o tzw. „ziemiach niczych” [5]. Są to obszary o dużym potencjale, które ze względów finansowych, administracyjnych lub po prostu braku inicjatywy mieszkańców, pozostają puste i zaniedbane (il.2). Jednak największe zagrożenie idzie ze strony prywatnych inwestorów, którzy dostają pozwolenie na zabudowę tych przestrzeni. Zwiększa to ilość mieszkańców chętnie korzystających z istniejącej już infrastruktury osiedla, lecz nie dających nic w zamian. Zmienia się układ przestrzenny osiedla funkcjonującego od dekad. Kosztem wspólnych terenów zielonych powstają nowe ogrodzone budynki, co tylko potęguje podziały społeczne.

Obecnie obserwuje się powrót do zabudowy kwartałowej we współczesnej wersji (Nowe Czyżyny, Osiedle Europejskie). Ma to oczywiście podłoże finansowe – takie układy obiektów mieszkalnych pozwalają uzyskać

were created between the buildings. Children and youth were spending “under the blocks” every spare time. Prosaic activities as taking out rubbish, hanging laundry or flipping a carpet, were giving the opportunity to talk with other residents and a pretext to stay longer in the neighborhood space.

In modern housing estates high greenery is virtually absent. The fact that investments are designed on agricultural areas, where the greenery has never been, is a frequent excuse. In other situations, a ruthless felling of trees is made, which is facilitated by the currently applicable law. Instead of high greenery, the residents get little trees squeezed into narrow lanes along parking spaces which will not exceed the second floor. Lack of high vegetation is not just a matter of time. First of all, there are no conditions for their growth. Natural lands between the buildings are the green terraces with underground garages in fact. The need to design underground parking spaces is undisputed, but when they occupy the entire investment area, there is no space for high greenery.

The large spaces between buildings are characteristic to the older housing estates. The areas that were supposed to be a place of activity, neighbors’ meetings and to compensate for small apartments, are a considerable problem today. They are so-called “no-one’s lands” [5]. These are areas with high potential, which, for financial or administrative reasons or simply the lack of residents’ initiative, remain empty and neglected (ill.2). However, the greatest threat comes from private investors who are allowed to build over these spaces. The number of residents increases. New inhabitants are using the existing infrastructure willingly, but without providing anything in return. The spatial layout of the housing estate that was functioning for decades is changing. A new fenced buildings are built at the expense of collective green areas, that only intensifies social divisions. Nowadays, quarterly construction returns but in a contemporary version (Nowe Czyżyny, European Estate). It has a financial foundation of course – this arrangement of residential allows to obtain the maximum building area of the entire investment space. The buildings’ forms create open courtyards

maksymalną powierzchnię zabudowy terenu inwestycji. Formy budynków tworzą otwarte dziedzińce wzbo-gacone o zieleń i małą architekturę, które dają mieszkańcom możliwość wypoczynku w bliskiej odległości zamieszkania. Ten niewielki dystans pełni kluczową rolę – łatwo jest wyjść i wejść z powrotem w zależności od potrzeb [1], a każde takie wyjście to okazja do kontaktu z sąsiadami. Istotną kwestią, poza zagospodarowaniem i bliskością wspólnej przestrzeni, jest wysokość budynków otaczających dziedziniec oraz ilość mieszkańców przypadająca na daną przestrzeń sąsiedzką. Niska, kilkukondygnacyjna zabudowa dodatkowo skraca dystans między mieszkaniem a częścią wspólną, czym ułatwia podjęcie decyzji o wyjściu na zewnątrz. Ma to znaczenie przy każdym rodzaju zabudowy, nie tylko kwartałowej. Im mniejsza ilość mieszkańców przypadająca na dane wnętrze urbanistyczne, tym silniejsza identyfikacja z otoczeniem i poczucie odpowiedzialności za jakość i estetykę wspólnej przestrzeni. Analiza układów przestrzennych wybranych współczesnych osiedli mieszkaniowych ukazuje, iż powierzchnia otwartych dziedzińców w stosunku do ilości mieszkań maleje z każdą inwestycją. W przypadku pierwszych realizacji w zakresie Osiedla Europejskiego od 2002 roku (etap Londyn, Paryż, Rzym), na każde 100 mieszkań przypada 10-13 arów zielonych powierzchni wspólnych. Kolejne etapy (Ateny, Amsterdam, Lizbona) to już 7-9 arów dziedzińca na 100 mieszkań. W jednej z najnowszych inwestycji Krakowa – Nowe Czyżyny – wskaźnik ten spada do wartości 4-6,5a / 100 mieszkań⁸ (il.3). Gdy za tak niewielki obszar zieleni ma odpowiadać grupa kilkuset mieszkańców, poczucie przynależności i odpowiedzialności rozmywa się. Problem stanowi także wysokość budynków, zwłaszcza w stosunku do małej powierzchni dziedzińca. Wypoczynek na 15-arowym obszarze zielonym w otoczeniu siedmio-kondygnacyjnej i wyższej zabudowy, ciężko nazwać komfortowym. Co gorsze, wspomniane dziedzińce często stanowią główne obszary przyrodnicze osiedla. Pozostałe to niewielkiej szerokości pasy niskiej zieleni ciągnące się wzdłuż granic terenu lub strefy buforowe między budynkami a miejscami postojowymi. To, jak bardzo mieszkańcom brakuje zieleni osiedlowej, jest widoczne w ich inicjatywach. Poprzez

enriched with greenery and small architecture. They give the opportunity to relax in the near distance of resident. This small distance plays a key role – it’s easy to get out and come back according to your needs [1], and each outgoing is an opportunity to contact neighbors. Apart from the arrangement and proximity of the collective spaces, the height of the buildings surrounding the courtyard and the number of inhabitants per neighborhood space are an important issue. Additionally, low (several-storey) buildings reduce the distance between the flat and the common part, which makes it easier to make a decision about going outside. This is important regardless the type of building, not only quarterly. The lower number of inhabitants per urban interior space, the stronger the identification with the surrounding area and the sense of responsibility for the quality and aesthetics of the common space. The analysis of spatial layouts of selected contemporary housing estates shows that the area of open courtyards in relation to the number of apartments decreases by every investment. In case of the first implementation of the European Estate since 2002 (stage: London, Paris, Rome), there is 1000-1300 square meters of green areas per every 100 flats. The next stages (Athens, Amsterdam, Lisbon) gave 700-900 square meters of the courtyard per 100 apartments. In the newest investments in Cracow - Nowe Czyżyny - this indicator comes down to the value of 400-650 sq. meters / 100 apartments⁸ (ill.3). When a group of several hundred inhabitants is responsible for such a small area of greenery, the sense of belonging and responsibility is going to be blurred. The height of the buildings is also a big problem, especially in relation to the small area of the courtyard. Resting on a green area of 1500 sq. meters surrounded by seven-storey and higher buildings is difficult to be called a comfortable one. What’s worse, these courtyards are often the main natural areas of the entire estate. The remaining ones are small stripes of low greenery along the investment boundaries or buffer zones between buildings and parking spaces. The sense of lack of the housing estate greenery among residents is visible in their initiatives. By nurturing balcony flowers or applying

il. 1. Osiedle Lipińskiego – wprowadzenie roślinności w bryłę budynku; pomysł i wykonanie – mieszkanka osiedla (autor – K. Warzocha)
ill. 1. Lipińskiego Estate – inserting the greenery into the building’s form; the idea and realization by a resident of the housing estate (author - K. Warzocha)

il. 2. Osiedle Spółdzielcze – zaniedbany fragment terenów zielonych (autor – K. Warzocha)
ill. 2. Spółdzielcze Estate – a neglected part of a green area (author - K. Warzocha)



il. 3. Nowe Czyżyny – zielony dziedziniec dostępny dla mieszkańców (autor – K. Warzocha)
ill. 3. Nowe Czyżyny – a green courtyard available to the residents (author - K. Warzocha)

il. 4. Osiedle Europejskie – roślinność wertykalna (autor – K. Warzocha)
ill. 4. Europejskie Estate – a vertical vegetation (author - K. Warzocha)

pielęgnację kwiatów balkonowych lub zastosowanie roślinności wertykalnej na budynkach mieszkalnych, starają się zadrożyć to, czego nie zapewnił im inwestor (il.4).

W czasach obowiązywania normatywów urbanistycznych, nie przewidywano wydzielania z części wspólnej półprywatnych ogródków przydomowych. Tereny zielone między budynkami miały być dostępne dla każdego i służyć wszystkim mieszkańcom. Dziś można tam zaobserwować częste adaptacje fragmentów terenów osiedlowych na przydomowe działki (il.5). Mieszkańcy najniższych kondygnacji sadzą różnego rodzaju kwiaty i krzewy ozdobne, dbając o tę część terenu jak o swój prywatny ogród. Jest to zdrowa i relaksująca forma spędzania wolnego czasu, w szczególności dla osób starszych. Już sama ich obecność w przestrzeni osiedla, poświęcona pracom ogrodowym, sprzyja nawiązywaniu kontaktów sąsiedzkich. Jeśli jest możliwość, projektują bezpośrednie połączenie między mieszkaniem a „działką” np. poprzez montaż schodów balkonowych. Nie należy rozpatrywać tego procederu w kwestiach bezprawnego zawłaszczania części terenu wspólnego, jeśli realizowane jest za zgodą spółdzielni/wspólnoty i nie przybiera to formy zamkniętych ogrodów, oddzielonych wysokim parkanem.

Projektowanie półprywatnych ogródków przydomowych na współczesnych osiedlach stało się normą. Z punktu widzenia inwestora, jest to forma zachęcenia potencjalnego klienta do nabycia mieszkania zlokalizowanego na najniższej kondygnacji. O ile nieformalne działki na terenach starszych osiedli dodają im uroku i są widoczne dla każdego przechodnia, o tyle ogródki nowych inwestycji częściej przybierają formę twierdz, niedostępnych dla oczu innych. Sprawia to wrażenie przesunięcia się na przód elewacji budynku. Chęć i potrzeba ogrodzenia swojego skrawka ziemi dla uzyskania intymności jest jak najbardziej zrozumiała, jednak zmniejsza to i tak już niewielką przestrzeń wspólną. Co więcej, estetyka ogródków jest bardzo różna. Niektóre zachwycają bogactwem roślin i sposobem urządzenia, inne są pozostawione same sobie. To co zaskakuje, to niski stopień eksploatacji. Obecność właścicieli przeważnie ogranicza się do podlania roślin lub skoszenia trawnika. Sam fakt

vertical vegetation on residential buildings, they try to do what the investor did not provide (ill.4).

In the time of the spatial planning standards, separating semi-private backyard gardens from the common part was not practiced. The green areas between the buildings were planned to be available to everyone and to serve all residents. Today, frequent adaptations of residential areas to home gardens can be observed there (ill.5). Inhabitants of the lowest storey plant various kinds of flowers and shrubs, taking care of this part of the area as much as their private garden. It is a healthy and relaxing form of spending free time, especially for the elderly. Their presence in the area of the estate, devoted to garden works, favors the establishment of neighborly contacts. If there is a possibility, they create a direct connection between the flat and the garden e.g. by installing balcony stairs. Those practices should not be considered as an unlawful appropriation of a part of the common area. If it is carried out with the consent of the housing association and it does not take the form of closed gardens, separated by a high fence.

Designing semi-private home gardens in modern housing estates has become the norm. From the investor's point of view, this is a form of encouraging a potential client to purchase an apartment located on the lowest storey. While informal gardens in the areas of older settlements give them charm and are visible to every passer-by, the semi-private gardens on new investments often take the form of fortresses, inaccessible to the eyes of the others. It gives the impression of moving the building façade to the front. The desire and need to fence up your own piece of land for intimacy is understandable, but it extra reduces the small common space. What's more, the aesthetics of those gardens are very miscellaneous. Some of them delight the richness of plants and the way the device is, others are left to themselves. What can surprise is the low level of exploitation. The presence of owners is usually limited to planting or mowing the lawn. Owning this part of the area does not encourage residents to be more active and to care for gardens' quality.

posiadania tej części terenu, nie zachęca mieszkańców do większej aktywności i dbałości o jakość.

Współczesne osiedla mieszkaniowe borykają się z licznymi problemami. Ciasna i wysoka zabudowa oraz podziemne parkingi zajmujące całe tereny inwestycji, nie dają możliwości do odpowiedniego rozrostu roślinom, którym brakuje miejsca i nasłonecznienia. W efekcie powstają zespoły mieszkaniowe pozbawione wysokiej zieleni, co przy obecnie praktykowanych, ze względów ekonomicznych, wysokościach zabudowy, jest szczególnie widoczne i przygnębiające. Ilość terenów zielonych w stosunku do powierzchni osiedli, czy ilości mieszkań, zmniejsza się z każdą dekadą. Nieliczne obszary przyrodnicze, pomimo dbałości ze strony spółdzielni lub wspólnot, swoją skalą i lokalizacją nie zachęcają do odpoczynku, rekreacji, a tym samym nawiązywaniu kontaktów sąsiedzkich. Chętnie projektowane półprywatne ogródki przydomowe, niebezpiecznie zaczynają przyjmować formę obudowanych parkanem twierdz, zmniejszając tym samym przestrzeń wspólną. Rozwiązanie powyższych problemów autor upatruje w zmianie przepisów dotyczących minimalnych odległości między budynkami oraz w zwiększeniu udziału terenów biologicznie czynnych inwestycji, bez możliwości uwzględniania tzw. zielnych tarasów, czy dachów budynków.

PRZYPISY

¹ www.rynekpierwotny.pl [dostęp: czerwiec 2018]

² Howard E., *Garden cities of Tomorrow*, Swan Sonnenschein & CO, London, 1902 r.

³ Dokument zawierający postulaty dotyczące nowoczesnego projektowania urbanistycznego, uchwalony na IV Międzynarodowym Kongresie Architektury Nowoczesnej (CIAM) w Atenach w 1933 roku.

⁴ Hasło propagowane przez Le Corbusiera – przewodniczącego IV CIAM.

⁵ Bardziej adekwatne jest operowanie stosunkiem powierzchni terenów zielonych do ilości mieszkańców. Jednak biorąc pod uwagę kwestie ekonomiczne, wynajem mieszkań przez kilkusobowe grupy studenckie bez umowy oraz notoryczne zaniżanie ilości mieszkańców przy wypełnianiu deklaracji za gospodarowanie odpadami, ustalenie rzeczywistej liczby mieszkańców danego osiedla jest utrudnione. Na potrzeby niniejszego artykułu, autor będzie posługiwał się stosunkiem powierzchni terenów zielonych do ilości mieszkań.

⁶ <http://szlakmodernizmu.pl/szlak/baza-obiektow/nowa-huta-%E2%80%93zalozenie-urbanistyczne> [dostęp: czerwiec 2018]

⁷ Rozmowy przeprowadzone przez autora z mieszkańcami Osiedla Wilowego oraz Osiedla Lipińskiego (maj/czerwiec 2018 r.)

⁸ Wyniki na podstawie autorskich analiz wymienionych osiedli mieszkaniowych (maj/czerwiec 2018 r.)

LITERATURA

[1] Gehl J., *Życie między budynkami*, Wydawnictwo RAM, II wydanie, Kraków 2013.

[2] Kolisz K., Kłosak A., Bucka A., Ziarko B., *Możliwości rewitalizacji układu przestrzennego zespołu mieszkaniowego z budynkami wielokopłytowymi na przykładzie osiedla Ruczaj-Zaborze w Krakowie*, in: *Przegląd Budowlany* No. 6/2015, Kraków 2015, str. 43-47.

[3] Michniewicz-Ankiersztajn H., *Rola zieleni w kształtowaniu przestrzeni miast europejskich w kontekście jakości życia ich mieszkańców*, w: *Journal of Health Sciences* 4(13), 2014, str. 130-140.

[4] Springer F., *Żle urodzone*, Wydawnictwo Karakter, Kraków 2011.

[5] Szynkarczuk A., *Zieleń za Żelazną Bramą (1965-1975). Teoria i praktyka kształtowania terenów zielonych wobec końca modernizmu*, w: *Architecturæ et Artibus*, 4/2015.

[6] Warzocha K., *Naturalne światło w budownictwie mieszkaniowym początku XXI wieku. Standard czy luksus?* w: *Środowisko Mieszkaniowe/ Housing Environment*, nr 18/2017, Kraków 2017, str. 130-138.

[7] Zaniewska H., *Ewolucja koncepcji urbanistyczno-architektonicznych budowy osiedli mieszkaniowych*, Artykuł powstały w ramach projektu nr 4TO7F 01930, zrealizowanego w Instytucie Rozwoju Miast w Krakowie w latach 2006-2008, str. 49-55.

Contemporary housing estates are struggling with numerous problems. High buildings tightly placed and underground parking under the whole investment area, do not give the opportunity for adequate plants' growth. There is a lack of space and sunlight. As a result, housing complexes are deprived of high greenery, which is particularly pronounced and depressing taking into account buildings' heights especially. The quantity of green areas in relation to the entire housing estates or the number of apartments decreases with every decade. Despite the care of housing associations, small natural areas with their scale and location, do not encourage to rest, recreate and establish neighborly contacts. Eagerly designed semi-private backyard gardens, dangerously begin to take the form of fenced fortresses, reducing the common space. The author sees the solution to the mentioned problems in changing the regulations regarding minimum distances between buildings and in increasing the share of biologically active areas of investments, without the possibility of taking into account the so-called herbaceous terraces or the buildings' roofs.

ENDNOTES

¹ www.rynekpierwotny.pl [access: June 2018]

² Howard E., *Garden cities of Tomorrow*, Swan Sonnenschein & CO, London, 1902.

³ A document containing the postulates regarding modern urban design, adopted at the 4th International Congress of Modern Architecture (CIAM) in Athens in 1933.

⁴ A principle promoted by Le Corbusier – the chairman of 4th CIAM.

⁵ Operating the ratio of green areas to the number of inhabitants is more appropriate. However, taking into account economic issues, flats' renting by student groups without a contract and notorious lowering of the number of residents while completing the waste management declaration, it's difficult to determine the actual number of inhabitants of a housing estate. For the purposes of this article, the author will use the ratio of the green areas to the number of flats.

⁶ <http://szlakmodernizmu.pl/szlak/baza-obiektow/nowa-huta-%E2%80%93zalozenie-urbanistyczne> [access: June 2018]

⁷ The interviews conducted by the author with the residents of Wilowe Estate and Lipińskiego Estate (May/June 2018).

⁸ The results based on self-analyses of selected housing estate (May/June 2018).

BIBLIOGRAPHY

[1] Gehl J., *Życie między budynkami*, Wydawnictwo RAM, II wydanie, Kraków 2013.

[2] Kolisz K., Kłosak A., Bucka A., Ziarko B., *Możliwości rewitalizacji układu przestrzennego zespołu mieszkaniowego z budynkami wielokopłytowymi na przykładzie osiedla Ruczaj-Zaborze w Krakowie*, in: *Przegląd Budowlany* No. 6/2015, Kraków 2015, pages: 43-47.

[3] Michniewicz-Ankiersztajn H., *Rola zieleni w kształtowaniu przestrzeni miast europejskich w kontekście jakości życia ich mieszkańców*, in: *Journal of Health Sciences*, No. 4(13), 2014, pages: 130-140.

[4] Springer F., *Żle urodzone*, Wydawnictwo Karakter, Kraków 2011.

[5] Szynkarczuk A., *Zieleń za Żelazną Bramą (1965-1975). Teoria i praktyka kształtowania terenów zielonych wobec końca modernizmu*, in: *Architecturæ et Artibus*, No. 4/2015.

[6] Warzocha K., *Naturalne światło w budownictwie mieszkaniowym początku XXI wieku. Standard czy luksus?* in: *Środowisko Mieszkaniowe/ Housing Environment*, No. 18/2017, Kraków 2017, pages: 130-138.

[7] Zaniewska H., *Ewolucja koncepcji urbanistyczno-architektonicznych budowy osiedli mieszkaniowych*, The article was created as a part of the project No. 4TO7F 01930, carried out in the Institute of Urban Development in Cracow in 2006-2008, pages: 49-55.

il. 5. Osiedle Wilowe – ogródek przydomowy, zaadoptowany przez jednego z mieszkańców (autor – K. Warzocha)

ill. 5. Wilowe Estate – a backyard garden adopted by a resident (author - K. Warzocha)

il. 6. Osiedle Pszona – ogólnodostępne tereny zielone między budynkami mieszkalnymi (autor – K. Warzocha)

ill. 6. Pszona Estate – public green areas between the residential buildings (author - K. Warzocha)

