

JACEK GYURKOVICH

Prof. D.Sc. Ph.D. Arch.
Cracow University of Technology
Faculty of Architecture
Institute of Urban Design
e-mail: jgyurkovich@pk.edu.pl

WSPÓŁCZESNE ŚRODOWISKO MIESZKANIOWE – W POSZUKIWANIU KLIMATU MIEJSKOŚCI

CONTEMPORARY HOUSING ENVIRONMENT – IN SEARCH FOR URBAN CLIMATE

STRESZCZENIE

Autor podjął próbę scharakteryzowania walorów zespołów zabudowy realizowanej w różnej skali w polskich miastach, w poszukiwaniu utraconych cech miejskości i możliwości odzyskania dla miasta i jego mieszkańców środowiska mieszkaniowego – sprzyjającego integracji społecznej, dzięki miejskiemu klimatowi przestrzenno-funkcjonalnej struktury nowych zespołów zabudowy, w której otwarta publiczna przestrzeń łączy tkankę zabudowy, wyposażoną w niezbędny program społecznej infrastruktury usługowej.

Słowa kluczowe: miejski klimat zabudowy, środowisko mieszkaniowe, przestrzeń publiczna

ABSTRACT

The author attempted to characterise qualities of complexes of buildings built on various scales in Polish cities, in search of the lost qualities of urbanity and the possibility of reclaiming the housing environment for the city and its residents, a housing environment that is conducive to social integration thanks to the urban climate of the spatial and functional structure of new development complexes in which open public space links urban tissue that is equipped with the necessary programme of social service infrastructure.

Keywords: urban climate of the built environment, housing environment, public space

WSTĘP

Od zarania dziejów cywilizacji miasta zakładane były dla zapewnienia zasiedlającym je społecznościom ochrony przed zewnętrznymi zagrożeniami i tworzenia optymalnych warunków dla ich funkcjonowania i rozwoju. Bez wątplenia podstawową funkcją miasta było i jest nadal właściwa organizacja środowiska przestrzennego dla zamieszkiwania. Zróżnicowany poziom wiedzy dotyczącej rozpoznania tych potrzeb oraz techniczne i materialne możliwości ich zaspokajania, regulowane przez społeczno-gospodarcze i polityczne determinanty, wpływały na fizyczną formę miejskiej tkanki w procesie historycznego rozwoju miast. W przestrzennej struktu-

rze miasta europejskiego kwartały zabudowy – wielofunkcyjne, mieszkaniowo-usługowe w obszarach śródmiejskich, zespolone były publiczną przestrzenią ulic, placów, skwerów czy też parków miejskich – stanowiąc zrozumiałą strukturę funkcjonalną, sprzyjającą społecznej integracji i odczuwaniu przynależności do wspólnoty miejsc i przestrzeni.

MIEJSKIE ŚRODOWISKO ZAMIESZKANIA – KONCEPCJE PRZESTRZENNO-FUNKCJONALNE

W naszym kraju w najnowszej historii XX i początków XXI wieku, miejskie środowisko mieszkaniowe – po epizodzie awangardowych modernistycznych

koncepcji międzywojennego okresu w ubiegłym stuleciu, nowatorskich zarówno w sferze ascetycznej estetyki jak i pro-społecznych poszukiwań formy urbanistycznej, kształtowanej w myśl idei „osiedla społecznego” [1] i późniejszych socrealistycznych modyfikacji tych idei [2] – w kolejnych późno-modernistycznych czy też pseudo-modernistycznych przestrzennych interpretacjach zasad tworzenia miejskiej substancji mieszkaniowej – miejski charakter przestrzeni dla zamieszkiwania jak i społeczny funkcjonalizm ustąpiły miejsca logice rachunku ekonomicznego masowego budownictwa.

Postmodernizm w urbanistyce europejskiej przywrócił do języka form przestrzeni zbudowanej pojęcia „miejskiej ulicy” i „placu” – charakterystycznych dla zapamiętanego z przeszłości i wciąż pożądanego klimatu miejskiego środowiska życia. W Polsce również – choć z pewnym opóźnieniem – pozytywny wpływ tego nurtu w architekturze współczesnej na kształt miejskiej przestrzeni zbudowanej ujawnił się w szeregu znaczących realizacjach. Można tu przywołać Murowaną Goślinę¹ pod Poznaniem [3] z miejskim placem i uliczkami oraz zabudową o aktywnych usługowych parterach. (il. 1–2) W tym nurcie estetycznym i w myśl założeń filozofii przywracania miastu „miejskiego charakteru” można z pewnością, jako istotne dokonania dla zachowania ciągłości rozwoju i osiągnięć kultury materialnej uznać realizacje oparte o ideę tzw. „retrowersji” [4, 5] – związane z odbudową zniszczonej tkanki śródmiejskiej Elbląga² (il. 3–4) lub Głogowa (il. 5–6).

Spośród współczesnych twórczych poszukiwań klimatu miejskości w realizacjach miejskiej tkanki mieszkaniowo-usługowej, wielofunkcyjnej lub zgodnie z obecnie przyjętą klasyfikacją – hybrydowej, które nie rezygnują z osadzenia formy architektonicznej w kulturowej tradycji miejsca – należy z pewnością zwrócić uwagę na realizacje tzw. „zabudowy plombowej”. W śródmieściach wielu miast powstają atrakcyjne obiekty architektoniczne, stanowiące uzupełnienia miejskiej tkanki w pierzejach ulic i placów. W takich lokalizacjach wytyczne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zobowiązują do tworzenia miejskiego klimatu zabudowy. Zachęcają do takich kreacji także uwarunko-

wania lokalizacyjne – czytelnie zdefiniowane linie zabudowy, gabaryty istniejących budynków, często zabytkowych lub o istotnych dla tożsamości miejsca walorach formalnych, atrakcyjność parterów zabudowy dla funkcji komercyjnych – lokali handlowych lub usługowych. Można wymienić tu wiele przykładów realizacji zaliczających się do „zabudowy plombowej”, których projektanci i inwestorzy świadomie wykorzystują „miejskość miejsca” dla skutecznej realizacji celów inwestycji – tj. dla powodzenia ekonomicznego podjętej działalności inwestycyjnej. Wysoka jakość formy architektonicznej, właściwy standard wykończenia budynku i oferowany komfort zamieszkiwania w mieszkaniach o zróżnicowanych powierzchniach – od popularnych małych lokali do mieszkań osiagających niemal 200 m² powierzchni w zabudowie „osadzonej” w miejskiej tkance, z usługami w parterach – znajdują nabywców mimo znacznie nieraz wyższych cen lokali. Do takich obiektów można zaliczyć z pewnością ATAL RESIDENCE w Krakowie³, przy ul. Nadwiślańskiej 11. Obiekt zlokalizowany jest pomiędzy tą ulicą i ul. Piwną, w pobliżu Bulwarów Wiślanych (Bulwar Podolski) i znaczącego dla kultury Krakowa obiektu Ośrodka Dokumentacji Sztuki Tadeusza Kantora – Cricoteka⁴ oraz nieopodal pieszego mostu przez Wisłę – Kładki Ojca Bernatki, w odległości około 500 m od Rynku Podgórskiego i Placu Wolnica na Kazimierzu. Budynki tworzą pierzeję ul. Nadwiślańskiej – stanowiącą równocześnie pierzeję dla Bulwarów Wiślanych i tło dla wspomnianego obiektu „Cricoteki”. Przeszlone usługowe partery budynków od strony Wisły, lekko cofnięte od pierzei utworzonej przez cztery kolejne nadziemne kondygnacje mieszkalne o fasadach z ciemnego klinkieru, z popielatymi pasami z paneli blaszanych kryjących konstrukcję loggii perforujących elewacje. Tarasy dostępne dla mieszkańców, usytuowane są nad piątą kondygnacją niższej części budynków, pozwalają na obserwację atrakcyjnych widoków w stronę Wisły i Starego Miasta. Kolejne dwie kondygnacje, wycofane w głąb i nadbudowane nad częścią obiektów, o nieco odmiennej kolorystyce i rozwiązaniach materiałowych, dodają całej bryle dynamiki i lekkości [il. 7–8].

Również atrakcyjną „miejską” realizację autorstwa architektów z tego samego biura, znajdziemy w Krakowie przy ul. Masarskiej 8, w narożniku

¹ Goślina Murowana – Osiedle – Miasto „Zielone Wzgórze” projekt i realizacja, od początku lat 80. XX wieku, autorzy arch. J. Buszkiewicz, T. Durniewicz, S. Sipiński, E. Skrzypczak.

² Patrz: E. Węclawowicz-Gyurkovich, *Co zrobić z tym postmodernizmem? / What to do with this postmodernism?*, Wiadomości Konserwatorskie = Journal of Heritage nr 48/2016, s. 7–17.

³ ATAL Residence, Kraków, ul. Nadwiślańska 11; autorzy projektu; Biuro Projektów Witold Saran, Kraków; realizacja – 2014 r.; <https://nadwislanska11.pl>, dostęp: 7.10.2018

⁴ Ośrodek Dokumentacji Sztuki Tadeusza Kantora – Cricoteka; autorzy projektu: Biura Projektów WIZJA i nsMoon-Studio Kraków; realizacja 2014 r.

ulic Masarskiej i Rzeźniczej.⁵ Sześciokondygnacyjny budynek z parterami usługowymi, zaokrąglonym narożnikiem i wycofaną w głąb ostatnią kondygnacją, prawidłowo kontynuuje pierzeje obydwu ulic. Struktura formy architektonicznej budynku, wysoka jakość i bogactwo detalu wykończenia nawiązują do tradycji i klimatu miejskiej tkanki [il. 9].

Interwencje architektoniczne „zabudowy plombowej” uzupełniających miejską tkankę, szczególnie w obszarach śródmiejskich, mają szczególnie charakter – powstają z reguły na obszarach miasta o zdefiniowanych wytycznych przestrzenno-funkcjonalnych i objętych również często ochroną konserwatorską. Realizowane w tej formule inwestycje, o ograniczonym przez uwarunkowania lokalizacyjne zakresie możliwych do uzyskania powierzchni i kubatur, korzystają z wielu istniejących elementów miejskiej infrastruktury społeczno-usługowej, która pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkańców.

Powszechnym zjawiskiem w przestrzeni naszych miast są zespoły mieszkaniowe zajmujące większe obszary, które nie są objęte obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego a nowe zespoły urbanistyczne na tych terenach realizowane są w oparciu o wydawane w trybie administracyjnym warunki zabudowy, często nie uwzględniające istotnych ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego* miasta. W świetle wadliwej i wielokrotnie krytykowanej *Ustawy o planowaniu przestrzennym* z 2003 r. jest to szeroko wykorzystywana procedura, prowadząca w efekcie do braku koordynacji programowo-przestrzennej nowych inwestycji i zaburzenia ładu przestrzennego miejskiej tkanki. Powstające w tej procedurze nowe osiedla mieszkaniowe, tzw. *deweloperskie*, realizowane przez przedstawicieli prywatnego sektora gospodarki, na ogół nie zapewniają, poza mieszkaniami i ograniczoną ofertą komercyjnych usług, takich podstawowych elementów programu funkcjonalnego, który powinien towarzyszyć zabudowie mieszkaniowej, jak tereny zielone i urządzenia rekreacyjne oraz przedszkola, szkoły, usługi zdrowia [6]. Porównanie tych inwestycji z zespołami mieszkaniowymi zrealizowanymi w naszych miastach w okresie obowiązywania normatywów urbanistycznych (do roku 1989) pozwala na stwierdzenie drastycznej różnicy w warunkach oferowanych przez tak ukształtowane środowisko mieszkaniowe – na niekorzyść nowych realiza-

cji, pomimo atrakcyjniejszej formalnie architektury i wyższego standardu wykończenia. [7]

W Polsce ponad 5,4 milionów osób mieszka w warunkach substandardowych (wg danych z Narodowego Spisu Powszechnego Ludności z roku 2011). To znaczy bez sanitariatów, bieżącej wody oraz zagęszczeniu większym niż 3 osoby w jednej izbie mieszkalnej. Ten stan w ciągu ostatnich lat się poprawia, ale nadal w naszym kraju obserwujemy głód mieszkań – pod koniec 2015 roku prognozowano brak 900 tysięcy mieszkań. Systematycznie rośnie dostępność nowych mieszkań, ale rynek mieszkaniowy w naszym kraju to w przeszłości 77% budownictwo własnościowe lub spółdzielcze własnościowe. Natomiast około 20% na rynku stanowią mieszkania realizowane na wynajem i niewielki procent stanowią mieszkania komunalne, TBS-owe oraz związane z zakładami pracy.⁶ Po II wojnie światowej w naszym kraju podejmowano liczne działania zmierzające do zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych ludności. Odbudowywano kraj po zniszczeniach wojennych. Te działania wielokrotnie prowadziły do niszczenia historycznych układów urbanistycznych miast, o obrzeżnej zabudowie kwartałowej, poprzez wprowadzanie amorficznych grzebieniowych układów przestrzennych zabudowy osiedlowej w technologiach prefabrykowanych wielkowymiarowych elementów betonowych. Jakość tego budownictwa w wielu wypadkach nie była dobra. Obowiązujący wówczas normatyw urbanistyczny pozwalał jednak na zapewnienie podstawowego programu osiedlowej infrastruktury społecznej (usługi oświaty i zdrowia) oraz niezbędnej przestrzeni parkowej zieleni rekreacyjnej. Realizacje z tego okresu niemal całkowicie zerwały z miejskim charakterem i klimatem zabudowy. Brak było w nich urządzonej, atrakcyjnej programowo przestrzeni publicznej, sprzyjającej kontaktom społecznym oraz właściwej, ludzkiej skali zabudowy i wzajemnych proporcji pomiędzy budynkami i przestrzenią otwartą. Od niemal trzech dekad „system deweloperski” stanowi podstawową ofertę mieszkaniową, zwłaszcza w miastach. Przyszli lokatorzy kupują mieszkania nie zdając sobie sprawy, że budynki nie będą dobrze naświetlone, mieszkania nie będą przewietrzane, sąsiedzi będą do siebie zaglądać przez okna i na balkony, a całe zespoły osiedlowe będą pozbawione żłobków, przedszkoli, szkół, plac zabaw będą zbyt małe, za mało będzie terenów zielonych

⁵ Masarska 8 Apartamenty; inwestor – Firma ATAL; realizacja – 2015–2016; autorzy projektu; Biuro Projektów Witold Saran, Kraków; <https://www.urbanity.pl/malopolskie/krakow/masarska-8,b10431>, dostęp: 9.10.2018

⁶ A. Jadach-Sepiolo, *Godot nie przyjdzie. Mieszkalnictwo w Polsce*, „Architektura@Biznes”, nr 03/2018 s. 112–119. A. Jadach-Sepiolo jest pełnomocnikiem Dyrektora Krajowego Instytutu Polityki Przestrzennej Mieszkalnictwa.

i sportowych. Istotny jest także dojazd indywidualnymi samochodami oraz różnymi środkami komunikacji zbiorowej, bowiem właściciele nowych mieszkań oddalonych od centrów miast, szkół i miejsc pracy godzinami będą stali w korkach komunikacyjnych. Większość mieszkańców tych nowych osiedli wzięło długoletnie kredyty bankowe i nie mają innych możliwości na zmianę lokalizacji. Dla nich na razie nie ma innej alternatywy. Ten brak infrastruktury społecznej, usług, komunikacji publicznej staje się coraz bardziej powszechniejszy i dokuczliwy.

Od początku XXI wieku w Krajowym Instytucie Polityki Przestrzennej i Mieszkalnictwa prowadzono projekt badawczy, poszukujący dysfunkcji, które występują w naszych nowych osiedlach deweloperskich.⁷ Przypuszcza się, że tworzony jest nowy substandard mieszkań. Realizacje deweloperskie trwają nadal i są powszechne. Rząd dla najuboższych młodych ludzi wprowadza program Mieszkanie Plus, ale wszyscy zdajemy sobie sprawę, że jest to kropla w morzu potrzeb.

W kontekście upowszechniania się tych niekorzystnych zjawisk w przestrzeni naszych miast, na szczególną uwagę zasługuje realizowany od kilku lat nowy zespół urbanistyczny o dominującej funkcji mieszkaniowej na przedmieściach Wrocławia – osiedle Nowe Żerniki⁸, zlokalizowane w zachodniej części miasta, w odległości 9 km od centrum, po zachodniej stronie obwodnicy autostradowej (AOW), w pobliżu węzła łączącego autostradę z miastem ulicami szybkiego ruchu – Kosmonautów i Lotniczą. Urząd Miasta Wrocławia pod budowę osiedla Nowe Żerniki wyznaczył teren dobrze skomunikowany z miastem – ulice Kosmonautów i Lotnicza łączą ten obszar bezpośrednio z centrum miasta, za pomocą indywidualnego i zbiorowego transportu kołowego oraz usytuowanej w tych ulicach linii tramwajowej. Unikalny charakter tego zamierzenia inwestycyjnego to z jednej strony koncepcja samowystarczalnej modelowej jednostki mieszkaniowej, wyposażonej w niezbędne dla osiągnięcia pożądanego jakości środowiska życia usługi i urządzenia towarzyszące zabudowie mieszkaniowej – jak żłobek, przedszkole, szkoła, dom kultury i kościół, dom z serwisem opiekuńczym dla

osób starszych, urządzone tereny rekreacyjne i sportowe oraz „centralny” plac zabaw dla dzieci – usytuowany na obszarze głównej osi rekreacyjnej tego zespołu urbanistycznego. Wyjątkowość tego zamierzenia inwestycyjnego polega również na wypracowanych przez jego twórców mechanizmach i strategiach sprzyjających realizacji tej inwestycji. Miasto finansuje budowę infrastruktury drogowej, budynki mieszkalne realizują deweloperzy, będą także domy TBS dla ludzi ubogich. Dodatkowo zaproponowano tutaj dwa rodzaje kooperatywy – jedne działają jak spółka cywilna, a drugi rodzaj skupia osoby fizyczne, które zawarły między sobą porozumienie. W Nowych Żernikach, zwanych także WUWA 2 z uwagi na inspirację lokalną wrocławską tradycją, powstają w każdym etapie realizacji nie tylko budynki mieszkalne, ale równolegle także infrastruktura społeczna osiedla. Wprowadzony tutaj model może być powtarzany w każdym innym polskim mieście. Zaprojektowano bogatą i różnorodną ofertę mieszkaniową. Osiedle podzielono na kwartały. Realizowane są miejskie wille wielorodzinne, zabudowa szeregowa, trzonoliniowiec, galeriowce, kondominia czyli kooperatywy mieszkalne dla kilku rodzin. Od strony ulicy Kosmonautów będzie realizowany futurystyczny budynek o funkcjach handlowych, który będzie stanowił ochronny bufor od ruchliwej ulicy.⁹ W całości, zwłaszcza w zrealizowanych już budynkach przeważa średniowysoka zabudowa kwartałowa.¹⁰

Nowe Żerniki zlokalizowane są na obszarze około 40 ha, z czego pod wielorodzinną zabudowę mieszkaniowo-usługową przeznaczono 21,4 ha (1MW-U do 4MW-U) oraz 2, 2 ha pod zabudowę mieszkaniową o niskiej intensywności (5MN) – stanowiącą strefę przejściową pomiędzy wyższą intensywnością zabudowy nowych zespołów mieszkaniowych i sąsiadującą z nimi zabudową jednorodziną. Wprowadzono również od strony wschodniej strefę buforową, przeznaczoną pod usługi i miejsca pracy (6U), zajmującą obszar 7,0 ha wzdłuż terenów ogródków działkowych, oddzielających pasmem zieleni szerokości 200–400 m autostradę od omawianego obszaru. Urządzone tereny zieleni parkowo-rekreacyjnej w całym zamierzeniu inwestycyjnym obejmują 16,1 ha, co stanowi ponad 40% powierzchni terenu inwestycji.¹¹

⁷ Projekt prowadziła Władysława Kijewska, patrz: A. Jadach-Sepioło, *Godot nie przyjdzie...* op. cit., s. 114 i 116.

⁸ Nowe Żerniki, Wrocław – w opracowanie idei osiedla, mechanizmów i strategii realizacji oraz fizycznej formy tego zespołu urbanistycznego zaangażowanych jest 46 architektów, pod kierunkiem Zbigniewa Maćkowa (Prezes Dolnośląskiej Okręgowej Izby Architektów) i Piotra Fokczyńskiego (Dyrektor Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Miejskiego Wrocławia, Architekt Miasta. Koordynator projektu Nowe Żerniki); <http://nowezerniki.pl/architekci/>; dostęp – 29.09.2018.

⁹ Agnieszka Kołodyńska, wzorcowe osiedle kiedyś i dziś, za: A. Jadach-Sepioło, *Godot nie przyjdzie...* op. cit., s. 114 i 119.

¹⁰ Badania własne *in situ* autora artykułu w sierpniu 2018 r.

¹¹ <https://www.wroclaw.pl/files/Kooperatywy/MPZP%20-%20Nowe%20Zerniki.pdf>; dostęp – 29.09.2018.

UCHWAŁA NR XXXI/703/12 RADY MIEJSKIEJ WROCLAWIA z 13 września 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie północnego odcinka Trasy Targowej we Wrocławiu

Prace nad osiedlem podzielono na dwa etapy. I Etap – obejmuje 10 ha terenu położonego bliżej ul. Kosmonautów – po kilku latach realizacji w 2018 jest już zrealizowanych prawie tysiąc mieszkań dla około trzech tysięcy mieszkańców. Ukończenie II Etapu planowane jest na rok 2020 w którym przewiduje się realizację mieszkań dla pięć tysięcy osób. Kwartalowa struktura planu daje podstawę dla kształtowania miejskiego klimatu tego zespołu urbanistycznego. Główna oś rekreacyjna o przebiegu północ–południe to pas otwartej przestrzeni o długości około 460 m oraz szerokości około 90 m – z czego około 45 po odliczeniu ciągów komunikacji stanowi rzeczywistą szerokość pasa zieleni parkowej. Ta istotna dla planu oś kompozycyjna zakończona jest obiektem domu kultury po północnej stronie i projektowanym nowym kościołem po stronie południowej, usytuowanym w zamykającym od południa całe założenie terenie zieleni rekreacyjnej (8U 8,0 ha) przeznaczonym również pod lokalizację szkoły oraz terenowych i kubaturowych urządzeń sportowych. W tym pasie już obecnie sadzona jest zieleni drzew i krzewów. Na tej głównej osi rekreacyjnej usytuowany będzie centralny plac zabaw dla dzieci. W ramach I Etapu realizacji zaprojektowana została otwarta przestrzeń publiczna o układzie wschód – zachód, zamknięta kompozycyjnie po stronie zachodniej domem kultury i jedną z ciekawych formalnie kooperatyw po drugiej stronie osi rekreacyjnej. Od wschodu zamyka ją targowisko – bazar, który wraz z usługami zlokalizowanymi w parterach budynków kwartałów definiuje tę przestrzeń. Kolejną ważną osią kompozycyjną w planie urbanistycznym jest długa na około 700 m miejska uliczka zamknięta po północnej stronie charakterystycznym budynkiem mieszkaniowo-usługowym w lokalnym centrum przeznaczonym dla mało-powierzchniowych obiektów handlu, dla funkcji kultury, sportu i zdrowia, z szeroką bramą otwierającą widok i przejście kładką pieszą przerzuconą nad ul. Kosmonautów, zapewniającą dostęp do planowanych w tym miejscu przystanków szybkiego tramwaju. Od strony południowej ta oś zamknięta jest projektowanym budynkiem szkoły. Na obszarze I Etapu zabudowa mieszkaniowa to budynki średniowysokie o wysokości od 4–5 do 6–7 kondygnacji, z garażami w parterach pod podniesionymi „podwórkami” łączącymi budynki, tworzącymi kompozycje wolnostojących obiektów lub np. minikwartaly z wewnętrznym podwórkiem otoczonym galeriami. Przestrzeń pomiędzy budynkami to przydomowa zieleni na dachach garaży lub półprywatna wspólna przestrzeń rekreacyjna dla mieszkańców tych kwartałów z tarasami i zieleńcami. Wewnętrzna otwarta przestrzeń publiczna I Etapu – z małymi lokalami usługowymi i handlowymi w parterach łączących budynki na poziomie garaży oprócz targowiska-bazar-

ku i utwardzonej nawierzchni placów i przejść oraz dróg dojazdowych z miejscami parkowania, zawiera również plac o żwirowej nawierzchni z drzewami oraz utworzoną z zagospodarowanej na miejscu ziemi z wykopów zieloną trawiastą przestrzeń rekreacyjną o bogatej konfiguracji. W Nowych Żernikach otwarta przestrzeń publiczna i wewnętrzne półprywatne przestrzenie w kwartałach zabudowy – to atrakcyjne funkcjonalnie i formalnie przestrzenie sprzyjające integracji mieszkańców [il. 10–15].

PODSUMOWANIE

Plombowa zabudowa uzupełniająca śródmiejską tkankę, to często obiekty o atrakcyjnej formie architektonicznej, wysokim standardzie wykończenia, oferujące mieszkańcom bardzo dobry poziom komfortu oraz powszechnie akceptowany miejski klimat przestrzeni. Jednak ta jakość miejskiego środowiska zamieszkania jest dostępna jedynie bogatszej warstwie społeczeństwa z uwagi na rynkowe ceny mieszkań. Jak wskazują doświadczenia innych krajów europejskich, ten problem można rozwiązać poprzez system subsydiowania lub kredytowania (np. mix monachijski) pozwalający na uniknięcie problemu gentryfikacji rewitalizowanych bądź przekształcanych śródmiejskich zespołów mieszkaniowych.

Osiedla deweloperskie w Polsce, realizowane na obszarach miasta nie objętych prawem lokalnym, od szeregu lat obciążone są opinią przegęszczonych zespołów urbanistycznych, w których odczuwane jest przez mieszkańców stłoczenie, brak terenów zieleni i niezbędnej dla komfortowego życia społecznej infrastruktury usługowej. Te zespoły nie oferują również atrakcyjnej, miejskiej przestrzeni publicznej, która sprzyja przebywaniu i integracji mieszkańców.

Realizacja nowej modelowej jednostki mieszkaniowej Nowe Żerniki we Wrocławiu wskazuje możliwe kierunki działań, oraz mechanizmy i strategie służące osiągnięciu atrakcyjnego miejskiego środowiska zamieszkania przy umiarkowanych, społecznie dostępnych cenach mieszkań w różnorodnych formach i typach budynków. Niezwykle cennym osiągnięciem jest opracowanie planu urbanistycznego, który stanowi interpretację wypracowanego wspólnie przez projektantów, władze miasta i inwestorów MPZP obszaru. Nowatorskie rozwiązania funkcjonalne i formalne budynków i przestrzeni otwartych w kwartałowym planie urbanistycznym i dbałość o integracyjny charakter tych przestrzeni w pełnoprogramowym zespole urbanistycznym – budzi nadzieje na powstanie nowej jakości środowiska zamieszkania. Możliwość osiągnięcia tego celu potwierdza I Etap realizacji.



Il. 1, 2. Murowana Goślina. Fot. J. Gyurkovich – 2014



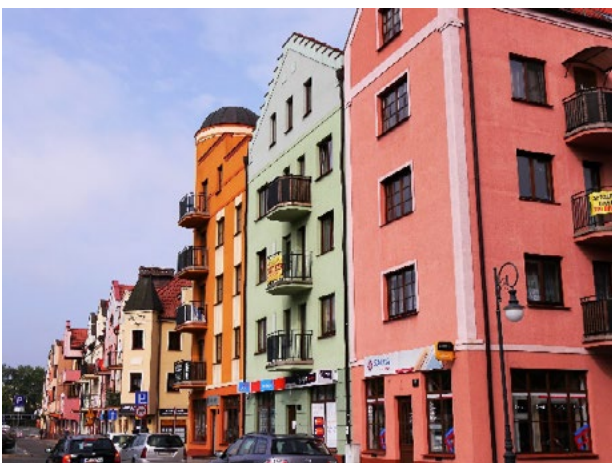
Ill. 1, 2. Murowana Goślina. Phot. by Jacek Gyurkovich – 2014



Il. 3, 4. Elbląg. Fot. J. Gyurkovich – 2009



Ill. 3, 4. Elbląg. Phot. by Jacek Gyurkovich – 2009



Il. 5, 6. Głogów. Fot. J. Gyurkovich – 2014



Ill. 5, 6. Głogów. Phot. by Jacek Gyurkovich – 2014



Il. 7. Masarska 8, Apartamenty – Kraków. Fot. J. Gyrkovich – 2018

Ill. 7. Masarska 8, Apartamenty – Kraków. Phot. by Jacek Gyrkovich – 2018



Il. 8. ATAL Residence, Kraków ul. Nadwiślańska 11. Fot. J. Gyrkovich – 2018

Ill. 8. ATAL Residence, Kraków ul. Nadwiślańska 11. Phot. by Jacek Gyrkovich – 2018



Il. 9, 10, 11, 12, 13, 14. Nowe Żerniki, Wrocław. Fot. J. Gyrkovich – 2018

Ill. 9, 10, 11, 12, 13, 14. Nowe Żerniki, Wrocław. Phot. by Jacek Gyrkovich – 2018

CONTEMPORARY HOUSING ENVIRONMENT – IN SEARCH FOR URBAN CLIMATE

INTRODUCTION

Since the dawn of history, cities have been founded in order to provide the communities residing within them with protection from external threats and the forming of optimal conditions for their functioning and development. Without a doubt, the fundamental function of the city was and still is the proper organisation of the spatial environment for housing. Differing levels of knowledge concerning the identification of these needs, as well as technical and material means of satisfying them, regulated by socio-economic and political determinants, have influenced the physical form of urban tissue in the process of the historical development of cities. In the spatial structure of the European city, urban blocks—mixed-use complexes fulfilling residential and commercial purposes within downtown areas, were bound with the public space of streets, squares or city parks—constituting an understandable functional structure, aiding in social integration and the experiencing of membership within a community of places and spaces.

THE URBAN HOUSING ENVIRONMENT – SPATIAL AND FUNCTIONAL PROPOSALS

In the contemporary history of the twentieth and the beginning of the nineteenth century in our country, the urban housing environment—after an episode of avant-garde modernist proposals of the interwar period during the previous century, innovative both in the sphere of ascetic aesthetics and pro-social pursuits of urban form shaped in line with the idea of the “social housing estate” [1] and the later socialist realist modifications of those ideas [2]—in further late-modernist or pseudo-modernist spatial interpretations of the principles of creating urban housing substance—the urban character of housing space and social functionalism gave way to the logic of the economic balance of mass construction.

Postmodernism in European urban planning restored the notions of the “city street” and “square” to the language of the forms of the constructed environment—notions that were distinct of the climate of the urban living environment—remembered from the past and still considered as desirable. In Poland the positive influence of this current in contemporary architecture made itself evident in a series of significant built projects—although it did so with

some delay. Here we can mention Murowana Goślina¹ near Poznań [3] with its urban square and small streets, as well as buildings with active commercial ground floors. (ill. 1–2) In this aesthetic current, as well as in line with the assumptions of the philosophy of restoring the “urban character” to the city, we can surely acknowledge projects based on the concept of so-called “retroversion” [4,5]—associated with the reconstruction of the damaged downtown urban tissue of Elbląg² (ill. 3–4) or Głogów (ill. 5–6)—as significant achievements in preserving the continuity of development and the achievements of material culture.

From among contemporary creative pursuits concerning urban climate in built projects focusing on mixed-use residential and commercial urban tissue—described with currently adopted terminology as hybrid urban tissue, that do not abandon the setting of architectural form within the cultural tradition of the place—we should, without a doubt, point our attention to projects of so-called “infill buildings”. The downtown areas of many cities are seeing the construction of attractive works of architecture that fill in urban tissue within the frontages of streets and squares. In such locations, the guidelines of local spatial development plans require the establishment of an urban climate of buildings. Sites-specific conditions also encourage us to do so—legibly defined building lines, the dimensions of existing buildings that are often historical or possess formal qualities that are essential to the identity of the place, the attractiveness of the ground floors of buildings in terms of commercial functions—stores or service premises. We can mention numerous examples of buildings that belong to the “infill development” category, whose designers and developers deliberately used the “urban climate of the place” to effectively accomplish the goals of their projects—i.e. the economic success of their real estate development operations.

High-quality of architectural form, appropriate standards concerning building finishes and the

¹ Goślina Murowana—Housing Estate—„Zielone Wzgórze” City, design and construction since the beginning of the 1980’s, authors arch. J. Buszkiewicz, T. Durniewicz, S. Sipiński, E. Skrzypczak.

² See: E. Węclawowicz- Gyurkovich, *Co zrobić z tym postmodernizmem?/ What to do with this postmodernism?*, Wiadomości Konserwatorskie = Journal of Heritage iss. 48/2016, p. 7–17.

offered comfort of living in apartments with varied floor areas—ranging from popular small premises to apartments almost 200 m² in size in buildings “placed” within urban tissue, with services on the ground floors—are finding buyers despite their often much higher prices. ATAL RESIDENCE in Krakow³, at 11 Nadwiślańska Street, can, without a doubt, be considered one such building. The structure is located between the aforementioned street and Piwna Street, near the Vistula River Boulevards (Podolski Boulevard) and the Cricoteka⁴ Centre for the Documentation of the Art of Tadeusz Kantor and the nearby pedestrian bridge across the Vistula River—Father Bernatek Footbridge, at a distance of around 500 m from Rynek Podgórski and Wolnica Square in Kazimierz. The buildings form the frontage of Nadwiślańska Street, also constituting the frontage for the Vistula Boulevards and the background for the aforementioned Cricoteka building. The glazed commercial ground floors of the buildings from the side of the Vistula River, slightly set back relative to the frontage formed by the four additional aboveground residential storeys with dark clinker facades and ashen grey belts formed by metal panels hiding the structure of the loggias that perforate the facades. Terraces available to residents are located above the fifth storey of the lower part of the buildings, making it possible to observe attractive views of the Vistula and the Old Town. Additional two storeys that are set back even deeper and rise above a portion of the buildings, with a slightly different colour scheme and material solutions, provide dynamism and lightness to the massing. [ill. 7]

We will also find another “urban” built project by the architects from the same company in Krakow at 8 Masarska Street, on the corner of Masarska and Rzeźnicza Street⁵. The six-storey building with commercial ground floors, a rounded corner and its final storey set back from the facades, properly continues the frontages of both streets. The structure of the building’s architectural form, the high quality and wealth of the finishing details are a reference to the tradition and climate of urban tissue. [ill. 8]

Architectural interventions in “infill buildings” that supplement urban tissue, particularly in downtown areas, have a peculiar character—they are usually built in areas of the city that possess defined spatial and functional guidelines that are also often subjected to architectural conservation. Development projects carried out in this formula, with a scope of floor area and cubature that is constrained by site-specific conditions, utilise many existing elements of urban social and services infrastructure that makes it possible to meet the needs of residents.

One common phenomenon within the space of our cities are housing complexes that occupy larger areas that do not have a local spatial development plan in place and new urban complexes in these areas are built on the basis site development conditions issued as administrative decisions, often without regard for essential guidelines found in the city’s *Spatial development conditions and directions study*. In light of the flawed and oft-criticised Spatial Planning Act of 2003, it is a commonly used procedure, leading, in effect, to a lack of programmatic and spatial coordination of new projects and a disruption of the spatial order of urban tissue. New housing estates that are being built through this procedure, called developer housing estates, are built by representatives of the private sector of the economy and largely do not provide, apart from apartments and a limit offering of commercial services, basic elements of the functional programme that should accompany residential buildings like green areas, recreational facilities and kindergartens, schools or healthcare services. [6] The comparison of these projects with housing complexes that were built in our cities during the period of the enforcement of urban-planning standards (up to the year 1989) makes it possible to denote a drastic difference offered by the housing environment shaped in this manner—to the disadvantage of new projects, despite their formally more attractive architecture and a higher finish standard. [7]

In Poland over 5,4 million people live in sub-standard conditions (according to National Census Data for the year 2011). This means no access to sanitary facilities, warm water and a density greater than 3 persons per room. This state of affairs has been improving in recent years, but we are still observing a dire need for dwellings in our country—a lack of 900 thousand dwellings was forecasted towards the end of 2015. The accessibility of new dwellings is systematically expanding, however, over 77% of the housing market in our country is composed of privately owned or cooperative-owned construction. Meanwhile, 20% of the market is made up of apartments that are built with the intention of being

³ ATAL Residence, Kraków ul. Nadwiślańska 11; design by; Biuro Projektów Witold Saran, Kraków; construction – 2014; <https://nadwislanska11.pl>, retrieved on: 7.10.2018.

⁴ Centre for the Documentation of the Art of Tadeusz Kantor – Cricoteka; design by: WIZJA and MoonStudio Kraków; construction 2014.

⁵ Masarska 8 Apartamenty; developer – ATAL; construction – 2015–2016; design by; Biuro Projektów. Witold Saran, Kraków; <https://www.urbanity.pl/malopolskie/krakow/masarska-8,b10431>, retrieved on: 9.10.2018.

rented, with community, TBS and company-owned housing making up only a small percentage⁶.

After the Second World War numerous efforts were made in our country to meet the housing needs of the populace. The country was rebuilt from war-time destruction. These efforts often led to the destruction of the historical urban layouts of cities with perimeter urban blocks through the introduction of amorphous linear spatial layouts of housing-estate type buildings employing prefabricated concrete panel-block elements. The quality of the workmanship was in many cases quite poor.

The urban-planning standard that was enforced at the time, however, made it possible to provide a basic programme of housing social infrastructure (education and healthcare services) in addition to the necessary park and recreational greenery. Built projects from this period almost completely broke away from the urban character and climate of development. They lacked arranged, programmatically-attractive public spaces conducive to social contact and an appropriate human scale of the buildings and the mutual proportions between buildings and the open space. For almost three decades, the “developer system” has constituted the basic offering in terms of housing, particularly in cities. Future residents buy apartments while being unaware that the buildings will not be illuminated properly, the apartments will not have appropriate cross-ventilation, neighbours will be looking inside each other’s apartments and balconies and that the housing complexes will be left without daycares, kindergartens and schools, playgrounds will be too small and there will not be enough green areas and sports grounds. Individual vehicular access, as well as by various means of public transport, is also essential, as the owners of new apartments located far away from city centres, schools and places of employment will be stuck in traffic jams for hours on end. Most of the residents of these new housing developments have taken long-term bank loans and have no means of changing their place of residence. There will be no alternative for them. This lack of social infrastructure, of services and public transport, is becoming increasingly common and inconvenient for them.

Since the start of the twenty-first century, a research project investigating the dysfunctions that appear in our new developer housing estates has been conducted at the National Institute of Spatial Policy

⁶ A. Jadach-Sepiolo, *Godot nie przyjdzie. Mieszkalnictwo w Polsce*, „Architektura@Biznes”, iss. 03/2018, p. 112–119. A. Jadach-Sepiolo is the plenipotentiary of the Director of the National Institute of Housing Spatial Policy.

and Housing⁷. It is estimated that a new sub-standard of dwellings is being created. Developer projects are still being built and are common. The government is introducing the Mieszkanie Plus programme (Housing Plus in Polish—transl. note), but we are all aware that it is but a drop in the ocean.

In the context of the spread of these unfavourable phenomena in the space of our cities, of particular note is the new urban complex with a dominant housing function that is being built in Wrocław’s suburban zone – the Nowe Żerniki⁸ housing estate, located in the western part of the city, at a distance of 9 km from the city centre, to the western side of a highway bypass (AOW), nearby the junction connecting the highway with the city using the Kosmonautów and Lotnicza expressways. The Office of the City of Wrocław assigned an area that has good circulation links with the city for the construction of the Nowe Żerniki housing estate—Kosmonautów and Lotnicza Street connect this area directly with the downtown area, using both individual and public vehicular transport, as well as through a tram line placed along these streets. The unique character of this development project is on the one hand the proposal of a self-sufficient model housing unit equipped with all the services and facilities necessary in order to achieve a desired quality of the environment of life and that accompany residential buildings – such as a day-care, a kindergarten, a school, a community centre, a church, a seniors care home, landscaped recreational areas and sports grounds, in addition to a “central” playground for children – located in the area of the main recreational axis of the urban complex.

The uniqueness of the development project is also based on the mechanisms and strategies that are conducive to the carrying out of the project and that were devised by its authors. The city finances the construction of its road infrastructure, while residential buildings will be built by developers, in addition to social housing for the poor. In addition, two forms of cooperatives were proposed here – one form acts

⁷ The project was supervised by Władysława Kijewska, see: A. Jadach-Sepiolo, *Godot nie przyjdzie...* op. cit., p. 114 and 116.

⁸ Nowe Żerniki, Wrocław – the formulation of the concept of the housing estate and the mechanisms and strategies of its construction, in addition to the physical form of the urban complex involves the participation of 46 architects under the direction of Zbigniew Maćkowiak (Chairman of the Lower Silesian Regional Chamber of Architects) and Piotr Fokczyński (Director of the Department of Architecture and Construction of the Office of the City of Wrocław, City Architect, Coordinator of the Nowe Żerniki project); <http://nowezerniki.pl/architekci/>; retrieved on – 29.09.2018.

as a private company, while the other group is formed of private persons who have signed an agreement. In New Żerniki, which are also called WUWA 2 due to inspiration with local tradition of Wrocław, each stage features not only the construction of new residential buildings, but also the social infrastructure of the housing estate. The model introduced here can be repeated in any Polish city. A rich and varied housing offering has been designed. The housing estate was divided into urban blocks. Multi-family residential villas are being built, as well as row-houses, a core-and-cable building, gallery buildings, condominiums and housing cooperatives for small numbers of families. From the side of Kosmonautów Street a futuristic retail building is planned, which is meant to constitute a protective buffer from the side of the busy street⁹. Medium-height urban-block buildings dominate the entirety, particularly the buildings that have already been built¹⁰.

The Nowe Żerniki development is located on an area of around 40 ha, of which 21,4 ha (1MW-U to 4MW-U) were assigned for mixed-use multi-family residential and commercial buildings, while 2,2 ha for low-density residential buildings (5MN) – constituting a transition zone between the higher-density of the new housing complexes and the single-family buildings near them. A buffer zone was also introduced from the east, assigned for services and places of employment (6U), occupying an area of 7,0 ha along an area of allotment gardens, which separate it from the highway with a green belt that is 200–400 m wide. The landscaped park and recreational green areas around the entire development cover 16,1 ha, which is over 40% of the project's total area¹¹.

Work on the housing estate was divided into two stages. Stage I – covering 10 ha of land situated closer to Kosmonautów Street – with close to a thousand apartments completed in 2018 for around three thousand residents after a couple of years of construction. The completion of Stage II is planned for the year 2020, when dwellings for five thousand people are to be complete. The urban block-like structure of the plan forms a basis for the shaping of the urban climate of this urban complex. The main north-south

recreational axis is a belt of open space with a length of around 460 m and a width of around 90 m – out of which around 45 m, after the deduction of circulation trails, constitute the actual width of the belt of park greenery. This compositional axis that is essential to the plan culminates in a community centre on the northern side and a newly designed church on the southern side, located in an area of recreational greenery that closes up the entire layout from the south (8U, 8,0 ha), which is also assigned for the placement of a school and open-air and indoor sports facilities. Greenery in the form of trees and bushes is already being planted on the belt. A central playground for children will be located on this main recreational axis. As a part of Stage I of the project, an open public space with an east-west layout was designed, compositionally enclosed to the west with a community centre and one of the formally interesting cooperatives on the other side of the recreational axis. From the east it is enclosed by a small market – a bazaar, which, along with services placed on the ground floors of the buildings that form the urban blocks, defines this space.

Another important compositional axis in the urban plan is the 700 m-long narrow urban street enclosed with a distinct mixed-use residential and service building to the south, in a local centre assigned for small commercial structures, cultural functions, as well as those of sports and healthcare, with a broad gate opening the view and a passage utilising a footbridge suspended over Kosmonautów Street, which provides access to rapid-transit tram stops that are planned here. From the south the axis is enclosed by a newly-designed school building. The area of Stage I features medium-height buildings featuring between 4–5 and 6–7 storeys, with garages on the ground floors underneath raised “yards” that connect the buildings, forming compositions of free-standing buildings or, for instance, mini urban blocks with an internal courtyard surrounded by galleries. The space between buildings is either backyard greenery on the roofs of garages or a semi-private common recreational space for the residents of these urban blocks, with terraces and garden squares. The internal open public space of Stage I – with small commercial and retail premises on the ground floors that connect buildings at the level of the garages, apart from a market – bazaar and the paved surface of the small squares, passages and access roads with parking spaces, also features a square with an aggregate surface with trees and a richly configured grassy green space formed from the earth obtained from excavation. In Nowe Żerniki urban open space and internal semi-private

⁹ Agnieszka Kołodyńska, *wzorcowe osiedle kiedyś i dziś*, from: A. Jadach-Sepiolo, *Godot nie przyjdzie...* op. cit., p. 114 i 119.

¹⁰ Original on-site research performed by the author in August 2018.

¹¹ <https://www.wroclaw.pl/files/Kooperatywy/MPZP%20-%20Nowe%20Zerniki.pdf>; retrieved on – 29.09.2018. RESOLUTION NO. XXXI/703/12 OF THE CITY COUNCIL OF WROCLAW of the 13th of September 2012 on the matter of the approval of a local spatial development plan in the area of the northern section of Trasa Targowa in Wrocław

spaces within urban blocks—are functionally and formally attractive spaces that are conducive to the integration of residents [ill. 9–14].

CONCLUSION

Infill buildings that supplement urban tissue are often structures with an attractive architectural form, a high standard in terms of finishes and that offer residents a very good level of comfort and a broadly accepted urban climate of space. However, this quality of the urban housing environment is only accessible to the more affluent stratum of society due to the market prices of apartments. As the experiences of other European countries have shown, this problem can be solved through a system of either subsidising or loaning (e.g. the Munich mix) which makes it possible to avoid the problem of the gentrification of downtown residential complexes that undergo revitalisation or transformation.

Developer housing estates in Poland, built in areas of the city that are not covered by local law, have been seen as excessively dense urban complexes in which residents experience overcrowding, a lack of green areas and the social service infrastructure necessary for a comfortable life. These complexes also do not offer an attractive urban public space that is conducive to residents being present there and integrating.

The construction of the new model housing unit of Nowe Żerniki in Wrocław points to the possible directions of action and mechanisms and strategies that can be used to obtain an attractive urban housing environment with moderate, socially acceptable apartment prices in diverse forms and types of buildings. The development of an urban plan that constitutes an interpretation of the local spatial development plan jointly drafted by the designers, municipal authorities and developers, is an exceptionally valuable achievement. The innovative functional and formal solutions concerning buildings and open spaces within an urban block-based urban plan and a care for an integrative character of those spaces in a programmatically full-featured urban complex brings hope for the emergence of a new quality of the housing environment. The first Stage of the project confirms that it can indeed be achieved.

LITERATURA

1. H. Syrkus, *Ku idei osiedla społecznego*, Wydawnictwo PWN, Warszawa 1976.
2. W. Cęckiewicz, A. Lorek, *Badania nad kształtowaniem i realizacją architektury i urbanistyki okresu realizmu socjalistycznego w Polsce – osiedla i zespoły mieszkaniowe Nowej Huty z lat 1950–1956* [in:] *Naukowe podstawy rewolucji budynków i zespołów zabytkowych na tle rozwoju miast : raport z badań prowadzonych w latach 1988–1991 w ramach problemu resortowego RPBP I.11.C pod kier. Prof. dr hab. inż. arch. Stanisława Juchnowicza*, Wydawnictwo Miniatura, Kraków 1997.
3. E. Węclawowicz-Gyurkovich, *Co zrobić z tym postmodernizmem = What to do with this postmodernism?* [in:] *Wiadomości Konserwatorskie = Journal of Heritage Conservation*, 48/2016, p. 7–17.
4. E. Węclawowicz-Gyurkovich, *Powroty do przeszłości w centrach miast historycznych = Returns to the past in the centres of historical cities* [in:] *Wiadomości Konserwatorskie = Journal of Heritage Conservation*, 56/4/2018.
5. J. Gyurkovich, *Restoring destroyed urban structures = Restauración de las estructuras urbanas destruidas / Jacek Gyurkovich // W: Reuso. III Congreso Internacional sobre Documentación, Conservación, y Reutilización del Patrimonio Arquitectónico y Paisajístico, Valencia 2015 : libro comunicaciones : papers book* [Dokument elektroniczny]. – València : Universitat Politècnica de València, 2015. – optical disc CD. – p. 1302–1309 : phot. – Bibliogr. p. 1308, Abstr. – conf. proc.: Reuso, Valencia, 22–24.10.2015. – ISBN 978-84-9048-386-2.
6. M. Gyurkovich, *Transformations of public space in multifamily residential complexes in the western part of Cracow* [in:] *Future of the city: mass housing estates of multifamily housing complexes?: Eco Rehab 3 Cracow 2012*, Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, Kraków 2012, p. 95–108.
7. J. Gyurkovich, *Living space in a city – selected problems of shaping modern housing complexes in Krakow – a multiple case study. Part 2 – high density forms of multi-family residential buildings*, WMCAUS 2018, Prague, World Multidisciplinary Civil Engineering – Architecture – Urban Planning Symposium, www.wmcaus.org
8. <https://nadwislanska11.pl>
9. <https://www.urbanity.pl/malopolskie/krakow/masarska-8,b10431>
10. <http://nowezerniki.pl/architekci/>
11. <https://www.wroclaw.pl/files/Kooperatywy/MPZP%20-%20Nowe%20Zerniki.pdf>