


Patryk Kaczmarek

Uniwersytet im. Adama Mickiewicza w Poznaniu
Wydział Geografii Społeczno-Ekonomicznej i Gospodarki Przestrzennej
Zakład Studiów Regionalnych i Lokalnych
kaczy@amu.edu.pl
 <https://orcid.org/0000-0003-0977-5454>

Przestrzenny wymiar dogęszczania zabudowy na wielkich osiedlach mieszkaniowych w Poznaniu po 1989 roku¹

Zarys treści: Przestrzeń wielkich osiedli mieszkaniowych w Polsce po 1989 r. podlega dynamicznym przemianom. W wyniku urynkwienia systemu obrotu nieruchomościami obszary, których celowo nie zagospodarowano, bądź te, na których zainwestowanie ze względu na kryzys odłożono w czasie, stają się miejscem presji inwestycyjnej. Nowa zabudowa, która w wyniku tego powstaje, zaburza oryginalne układy urbanistyczne. Celem badania było określenie skali procesu dogęszczania zabudowy na wielkich osiedlach mieszkaniowych w Poznaniu. Badanie zostało przeprowadzone za pomocą inwentaryzacji, podczas której dokonywano lokalizacji nowej zabudowy powstałej po 1989 r. na wyznaczonych obszarach badawczych obejmujących wielkie osiedla mieszkaniowe. Stwierdzono istnienie zjawiska na 17 z 25 badanych osiedli, gdzie pojawiło się 91 nowych budynków.

Słowa kluczowe: wielkie osiedla mieszkaniowe, Poznań, inwentaryzacja, dogęszczanie zabudowy, urbanistyka

Wprowadzenie

Transformacja społeczno-gospodarcza w Polsce z przełomu lat 80. i 90. XX w. doprowadziła do znaczącej zmiany zasad gospodarowania przestrzenią. Uwolniony został potencjał sektora prywatnego w budownictwie mieszkaniowym przy stopniowym wycofywaniu się sektora publicznego oraz istniejącym tzw. głodzie mieszkaniowym. Ta niepubliczna działalność pojawiła się na obszarach osiedli mieszkaniowych zaplanowanych we wcześniejszym okresie ustroju społeczno-gospodarczego, ale niezagospodarowanych w całości. Przełożyło się to na

¹ Artykuł powstał na podstawie fragmentów pracy magisterskiej pt.: „Dogęszczanie zabudowy na wielkich osiedlach mieszkaniowych w Poznaniu po 1989 roku”, obronionej przez autora artykułu w czerwcu 2020 r.

rozbudowę osiedli poprzez m.in. dogęszczanie zabudowy, które charakteryzowało się np. zmianą dotychczasowego przeznaczenia terenu na inne funkcje.

W literaturze pojęcie w postaci „dogęszczania zabudowy” pojawia się zarówno w analizie przestrzenno-społecznej (Degórska 2004, Celińska-Janowicz 2010, Owczarek 2013, Werner 2013, Zaniewska 2013, Hołuj, Hołuj 2016, Mantey 2016, Tomecka, Korzeniowska 2017), jak i w pracach praktycznych i projektowych (Drzewiecki, Wróbel 2007, Drzewiecki 2008, Bradecki, Stengel 2010, Januchta-Szostak 2017). Jednak żaden z wymienionych powyżej autorów nie przywołuje definicji tego pojęcia. W Słowniku języka polskiego odnajdujemy definicję słowa „dogęszczać” rozumianą jako „zwiększyć gęstość jakiejś substancji”²; w polskim ustawodawstwie próżno szukać pojęcia gęstość zabudowy, zamiast niego pojawia się pojęcie intensywność zabudowy³. Zatem pojęcie dogęszczania zabudowy wydaje się zazwyczaj używane mocno intuicyjnie, ale, co ciekawe, we wszystkich wymienionych przypadkach w sposób tożsamy. Przez dogęszczanie zabudowy autor tego artykułu rozumie powstawanie nowej zabudowy niewynikającej z pierwotnych planów realizacyjnych osiedli. Konieczne jest przedstawienie jeszcze jednego podstawowego ustalenia terminologicznego, które dotyczy obszarów zabudowy wielkopływowej, popularnie określanych mianem blokowisk. Na potrzeby tego artykułu autor postanowił używać terminu „wielkie osiedla mieszkaniowe”, za które uważa przestrzenie wyodrębnione znacznej wielkości obszary dominująco zagospodarowane przez zabudowę mieszkaniową wykonaną w technologii prefabrykowanej powstałe w latach 1945–1989⁴.

Celem artykułu jest przedstawienie wyników badań nad skalą procesu dogęszczania zabudowy na wielkich osiedlach mieszkaniowych w Poznaniu. Osiedla te stanowią znaczącą strukturę przestrzenną w mieście oraz istotny element zasobów mieszkaniowych w Poznaniu, ale również w innych miastach Europy Środkowo-Wschodniej. Przekłada się to na potrzebę analiz w różnych skalach geograficznych tego typu form mieszkalnictwa w celu lepszego zrozumienia rozwoju społeczno-przestrzennego w miastach postsocjalistycznych (Temelová i in. 2010). Zaprezentowany w pracy zakres czasowy to lata 1989–2019. Na początku artykułu przedstawiono zarys przemian wielkich osiedli mieszkaniowych w Polsce po 1989 r., następnie scharakteryzowano obszar badań, w tym uporządkowano nazewnictwo omawianych osiedli. W kolejnej części zaprezentowano wyniki badań, a całość kończy podsumowanie.

² <https://sjp.pwn.pl/szukaj/dog%C4%99szczanie.html> (dostęp: 27.02.2020).

³ Art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. nr 80 poz. 717).

⁴ Jak pokazała Borowik (2003), niezwykle trudno jest wybrać jedną definicję, a nawet terminologię dla obszarów popularnie nazywanych blokowiskami. Do podobnych wniosków dochodzi Szafrąńska (2016), która wskazuje brak jednorodnego podejścia do definicji osiedli w miastach postsocjalistycznych.

Metody i materiały

W opracowaniu wykorzystano dwa rodzaje źródeł informacji – pierwotne oraz wtórne. Do źródeł pierwotnych należy zaliczyć wszelkie informacje pozyskane poprzez przeprowadzone na potrzeby tej pracy badania inwentaryzacyjne (informacje o lokalizacji, typie, funkcji budynków powstałych na osiedlach po 1989 r.). Na potrzeby badania wykorzystano metodę inwentaryzacji terenowej, którą wsparto inwentaryzacją opartą na zdjęciach satelitarnych oraz zasobach kartograficznych Portalu Systemu Informacji Przestrzennej Miasta Poznania prowadzonego przez Zarząd Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ (sip.geopoz.pl). Do źródeł wtórnych należy zaliczyć opracowania naukowe i specjalistyczne oraz zdjęcia satelitarne i materiały kartograficzne, akty prawne.

Pierwszym etapem badań były studia literaturowe, które pozwoliły zapoznać się z dotychczasowymi badaniami nad wielkimi osiedlami mieszkaniowymi zarówno w Poznaniu, jak i w Polsce. Kolejnym krokiem były badania inwentaryzacyjne, które przeprowadzono na dwa sposoby: (1) poprzez fizyczną inwentaryzację budynków na osiedlach wyznaczonych wcześniej do badania oraz (2) przy użyciu zdjęć satelitarnych i lotniczych dostępnych w Internecie (przede wszystkim z zasobów Google Earth). Informacje przestrzenne zostały opracowane za pomocą oprogramowania QGIS.

Przemiany wielkich osiedli mieszkaniowych w Polsce po 1989 r.

Po 1989 r. w Polsce trwa proces przekształcania się miast z socjalistycznych, poprzez poprzemysłowe, w miasta zglobalizowane. Jest jednym z elementów transformacji ustrojowo-gospodarczej, która trwa od początku lat 90. XX w. Miasto socjalistyczne, jak zauważa Węclawowicz (2003), jest specyficzną formą miasta przemysłowego, jednak umiejscowioną w systemie centralnego planowania, a nie gospodarki rynkowej. Po uwolnieniu gospodarki z uwarunkowania systemu centralnie planowanego to ekonomia zaczyna decydować o podziale społecznym. Miasto poprzemysłowe przekształca się z ośrodka produkcji przemysłowej w ośrodek „produkcji” wiedzy, informacji. Miasta zglobalizowane to nie tylko megamiasta, ale też ośrodki niższych rzędów. Zaczynają w nich odgrywać rolę podziały kulturowe, językowe i etniczne. To te miasta adaptują masową kulturę i stają się siedzibami międzynarodowych korporacji (Węclawowicz 2003). W tych typach miast odmienny jest dominujący typ społeczeństwa oraz inaczej kształtuje się forma roli państwa (tab. 1).

Równoległe odbywa się przekształcanie elementów struktury miast takich jak na przykład osiedla. W przypadku wielkich osiedli mieszkaniowych zmiana osiedli z ideowych socjalistycznych w postsocjalistyczne rozpoczęła się w Polsce, w przeciwieństwie do innych krajów socjalistycznych, jeszcze przed upadkiem autorytarnego systemu. W obliczu kryzysu polityka mieszkaniowo-przestrzenna

Tabela 1. Fragment typologii miast według Węclawowicza (2003)

Typ miasta	Dominujący typ społeczeństwa	Zasada podziału społecznego	Zasada podziałów kulturalnych	Decydująca funkcja społeczno-ekonomiczna	Rola państwa
Miasto socjalistyczne	Spółeczeństwo socjalistyczne	Status ideologiczny, pozycja na rynku pracy	Uwarunkowania historyczne, dostęp do władzy	Funkcja kontrolna, funkcja wykonawcza	Pełna kontrola
Miasto przemysłowe	Spółeczeństwo kapitalistyczne, postindustrialne	Status ekonomiczny, status wiedzy, status etniczny	Wykształcenie etniczność	Produkcja informacji i wiedzy	Regulacyjna
Miasto zgłobalizowanie	Spółeczeństwo globalne	Status wiedzy i dostępu do informacji	Globalizacja kultury, adaptacja kultury masowej	Produkcja informacji i wiedzy, zarządzanie i kontrola	Regulacyjna

Źródło: Węclawowicz (2003).

coraz gorzej radziła sobie z realizacją założeń, co przekładało się np. na segregację przestrzenną (Węclawowicz, 2003). Na początku przemian w kraju stawiano tezę, że podobnie jak w krajach Europy Zachodniej osiedla blokowe zamieniają się w slumsy (Celińska-Janowicz 2010), co w Polsce się nie dokonało ze względu na dużą lukę w zasobach mieszkaniowych. Co więcej, prowadzona jednostkowa analiza na przykładzie Lublina wskazuje, że zabudowa z wielkiej płyty dobrze sobie radzi w warunkach rynku mieszkaniowego. Problemy techniczne są równoważone przez dobrą infrastrukturę społeczną oraz lepsze skomunikowane (Zyga 2014). W tym kontekście należy podkreślić, że migracja na przedmieścia nie dotknęła w dużym stopniu osiedli socjalistycznych, właśnie m.in. ze względu na dobre skomunikowanie (Górawski, Wendt 2019). Były również podejmowane działania, które miały zapobiec degradacji przestrzeni osiedli. Przykładem może być walka z monotonią osiedli (Węclawowicz, Wątorska-Dec 2013), która wielokrotnie kończyła się tak zwaną „pastelozą”, czyli zjawiskiem związanym z malowaniem budynków wieloma barwami jednocześnie po zakończonej termomodernizacji (Drozda 2017, 2018).

W wyniku procesu transformacji gospodarczej budownictwo wielkopłytowe stanęło w obliczu swobodnego działania rynku nieruchomości, a system mieszkaniowy w Polsce przeszedł szybką i całkowitą transformację (szokową) (Drozda 2016). Pojawienie się popytu (Drozda 2016) i podaży pozwoliło gospodarstwu domowemu na podejmowanie bardziej swobodnych decyzji o lokalizacji miejsca zamieszkania. Początek lat 90. XX w. przyniósł również likwidację „fabryk domów” ze względu na wycofanie się państwa z zapewnienia masowego mieszkalnictwa (Dębowski 2012). Sektor publiczny, odpowiadając na potrzebę zapewnienia mieszkań, wspierał prywatną inicjatywę, np. poprzez liberalizację prawa planowania przestrzennego, likwidując normatywy mieszkaniowe (Drozda 2016).

Koniec wieku XX to jednocześnie początek okresu rozbudowy osiedli blokowych o pojedyncze bloki lub całe zespoły blokowe (Kotus 2007). Wraz z tym

pojawia się grodzenie oraz inne formy izolacji, takie jak domofony czy ochrona i powstają osiedla zamknięte (*gated communities*), które powodują ograniczenia dostępności w przestrzeni, często doprowadzając do zawłaszczenia przestrzeni publicznych (Kotus 2007, Szafrąńska 2012), co uniemożliwia powstawanie więzi między nowymi i starymi mieszkańcami. Z drugiej strony nowa zabudowa mieszkaniowa na wielkich osiedlach mieszkaniowych według Szafrąńskiej (2012) prowadzi do poprawy struktury społecznej i fizycznej, tym samym do gentryfikacji obszaru osiedla. Istotnym procesem, który zachodzi na przestrzeniach wielkich osiedli mieszkaniowych, jest sakralizacja (Szafrąńska 2012). Jak podaje Jażdżewska (2010) za Matloviciem (2000), zjawisko to można postrzegać w dwóch ujęciach: *sensu stricto* (powstawanie obiektów kultu religijnego) oraz *sensu largo* (obiekty wspierające kult religijny: sale katechetyczne, szkoły, plebanie itp.). Ponieważ na osiedlach blokowych nie było miejsc przewidzianych pod budowę obiektów sakralnych, nowa zabudowa zajmowała tereny rekreacyjne bądź położone na skraju osiedli (Jażdżewska 2010)⁵.

Istotnym problemem odziedziczonym po poprzednim systemie jest niedostateczna liczba miejsc parkingowych, która, jak już wówczas dostrzegano, nie odpowiadała na zapotrzebowania mieszkańców w epoce wzrastającego znaczenia motoryzacji indywidualnej (Chmielewski, Mirecka 2007). Innym poważnym wyzwaniem jest brak odpowiedzialności mieszkańców za wspólne przestrzenie, czego nie rozwiązała nawet prywatyzacja większości zasobów mieszkaniowych i przekształcenie we wspólnoty mieszkaniowe (Węclawowicz, Wątorska-Dec 2013). W sferze społecznej należy również pamiętać o niskiej jakości i ubogości oferty wydarzeń kulturalnych i społecznych (Węclawowicz, Wątorska-Dec 2013), co przekłada się m.in. na niemożność zawiązywania więzi między mieszkańcami.

Wraz ze starzeniem się tkanki materialnej osiedli (budynków i infrastruktury) postępuje proces starzenia się ich mieszkańców. Starzejącym się mieszkańcy na starzejącym się osiedlu stają się zakładnikami swoich niedostosowanych mieszkań. Wynika to też z braków w strukturze programowej osiedli, tj. braku ofert wypoczynku dla seniorów, niedostępnych przestrzeni osiedli (Kimic 2016). Szczególnym problemem jest właśnie niedostosowanie przestrzeni do różnego typu użytkowników – opiekunów z dziećmi, osób starszych czy osób z niepełnosprawnościami (Chmielewski, Mirecka 2007). Prowadzi to do osłabienia relacji między różnymi grupami społecznymi i we własnej. Przykładem może być wykluczanie seniorów z przestrzeni, a nieobecność seniorów w przestrzeni może prowadzić do obniżenia bezpieczeństwa okolicy, ponieważ to oni prowadzą tzw. społeczny dozór (Kimic 2016).

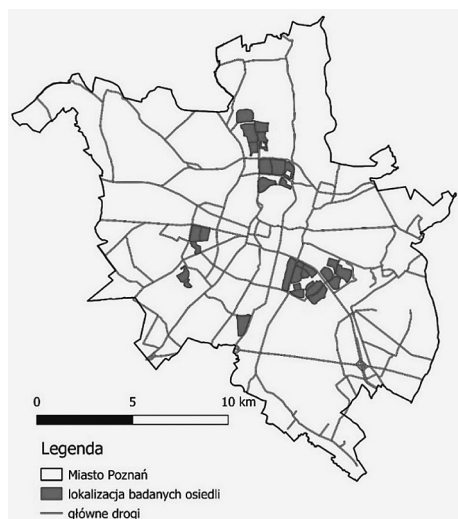
Przekształcenia wielkich osiedli mieszkaniowych w Polsce są procesami, które zachodzą od początku ich istnienia. Należy przyjąć, że większość pierwotnych założeń zarówno tych polityczno-ideologicznych, architektonicznych, urbanistycznych, jak i społeczno-ekonomicznych nie została zrealizowana lub ich realizacja została wypaczona. Taka sytuacja może prowadzić do powstania stanów

⁵ Ciekawą publikacją w zakresie sakralizacji przestrzeni Polski rozwijającą wątek tego zjawiska na wielkich osiedlach mieszkaniowych jest książka „Architektura VII Dnia” Cichońskiej i in. (2016).

kryzysowych w niektórych aspektach, co będzie się przekładało na degradację osiedli. Próbuąc podsumować problematykę przemian wielkich osiedli mieszkaniowych, należy zwrócić przede wszystkim uwagę na problemy, z jakimi borykają się te osiedla. Odpowiedzią na wyzwania pojawiające się w przestrzeni osiedli jest tworzenie kompleksowych programów modernizacyjnych. Modernizacja osiedli jest problemem na dużą skalę (Chmielewski, Mirecka 2007), a ze względu na istniejący deficyt mieszkań nie można pozwolić sobie na likwidację tych założeń i ponowne wytwarzanie przestrzeni, tym razem w duchu Nowego Urbanizmu (Komar 2014). Potencjalne sposoby rozwiązania problemu można poszukiwać w działaniach podejmowanych na terenie byłej Niemieckiej Republiki Demokratycznej. Powstawały tam kompleksowe programy, które były realizowane przy wsparciu państwa i udziale samorządu (Celińska-Janowicz 2010). Obecnie istniejące spółdzielnie mieszkaniowe mają instrumenty oraz środki do prowadzenia modernizacji osiedli – jednak są to działania w sferze jedynie techniczno-estetycznej przy rezygnacji z działań na rzecz lokalnych społeczności czy przedsiębiorców. Istotne jest tworzenie na wyższym poziomie zarządzania narzędzi pozwalających na poprawę jakości życia mieszkańców, umożliwiających konstruowanie wieloletnich strategii modernizacyjnych.

Ogólna charakterystyka obszaru badań

Badane osiedla są rozmieszczone w różnych częściach miasta Poznania (ryc. 1)



Ryc. 1. Lokalizacja badanych osiedli w Poznaniu

Źródło: opracowanie własne na podstawie openstreetmap.org.

– głównie północnej, wschodniej oraz zachodniej. Kierunek tej rozbudowy miasta został określony jeszcze w latach 40. XX w. Ustalono wówczas, że do roku 1960 zabudowa będzie skupiać się wokół już istniejącej, aby można było korzystać z obecnej infrastruktury komunalnej, a od 1960 r. będą powstawały zupełnie nowe dzielnice mieszkaniowe (w sumie dla 150 tys. nowych mieszkańców). Początek powstawania wielkich osiedli mieszkaniowych w Poznaniu to koniec lat 50. XX w. i podjęcie budowy osiedla Karola Świerczewskiego na Grunwaldzie (obecnie os. Księdza Jerzego Popiełuszki). Osiedle to było również pierwszym w Poznaniu, które powstawało w technologii uprzemysłowionej. Kolejnymi obszarami zabudowy w ramach planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Poznania z lat

1945–1946 były Raszyn i Górczyn. Następną dekadą to budowa nowej dzielnicy mieszkaniowej na Ratajach przeznaczonej dla 150 tys. mieszkańców, a lata 70. i 80. to rozbudowa miasta w tzw. Północnym Paśmie Rozwojowym – Winogrady i Piątkowo (Kodym-Kozaczko 2018).

Próba nazywania poszczególnych osiedli w Poznaniu wymusza potrzebę usystematyzowania (tab. 2). W 2010 r. Rada Miasta Poznania wprowadziła nowy

Tabela 2. Badane wielkie osiedla mieszkaniowe w Poznaniu

Obiegowo funkcjonujące nazwy części miasta Poznania	Jednostka pomocnicza miasta Poznania	Nazwa osiedla	Lata budowy
Rataje	osiedle Rataje	osiedle Piastowskie	1966–?
	osiedle Rataje	osiedle Jagiellońskie	1969–?
	osiedle Rataje	osiedle Oświecenia	1973–?
	osiedle Rataje	osiedle Powstań Narodowych	lata 70. XX w.
	osiedle Rataje	osiedle Rzeczypospolitej	lata 70. XX w.
	osiedle Rataje	osiedle Bohaterów II Wojny Światowej	lata 70. XX w.
	osiedle Rataje	osiedle Armii Krajowej	lata 70. XX w.
Chartowo	osiedle Chartowo	osiedle Czecha	1975–?
	osiedle Chartowo	osiedle Rusa	1977–?
	osiedle Chartowo	osiedle Lecha	1974–?
	osiedle Chartowo	osiedle Tysiąclecia	lata 70. XX w.
Żegrze	osiedle Żegrze	osiedle Orła Białego	1977–?
	osiedle Żegrze	osiedle Stare Żegrze	1977–?
	osiedle Żegrze	osiedle Polan	1977–?
Piątkowo	osiedle Piątkowo	osiedle Bolesława Chrobrego	1977–1991
	osiedle Jana II Sobieskiego i Marysieńki	osiedle Jana III Sobieskiego	1979–1987
	osiedle Piątkowo	osiedle Stefana Batorego	1987–1992
	osiedle Piątkowo	osiedle Bolesława Śmiałego	1984–1983
Winogrady	osiedle Winogrady Południe	osiedle Pod Lipami	1968–1973
	osiedle Nowe Winogrady Wschód	osiedle Kosmonautów	1973–1976, 1980–1981
	osiedle Nowe Winogrady Północ	osiedle Wichrowe Wzgórze	1974–1981
		osiedle Zwycięstwa	1977–1984
	osiedle Winogrady Południe	osiedle Przyjaźni	1970–1979
Dębina	osiedle Grunwald Południe	osiedle Mikołaja Kopernika	1976–1984
	osiedle Zielony Dębiec	osiedle Dębina	1977–1989
	osiedle Grunwald Północ, osiedle Grunwald Południe	osiedle Księdza Jerzego Popiełuszki	1958–1967

Źródło: opracowanie własne na podstawie Zagórski (2008); sip.geopoz.pl, Błaszak-Zbierska (1995), Książkiewicz-Bartkowiak (2018), Kodym-Kozaczko (2018).

podział na jednostki pomocnicze miasta⁶, z drugiej strony w przestrzeni miasta używane są nazwy funkcjonujące obiegowo, a z trzeciej w końcu strony są nazwy adresowe. To powoduje, że dla przykładu osiedle Pod Lipami znajduje się na terenie jednostki pomocniczej miasta Poznania „osiedle Winogrody Południe”, która z kolei leży w części miasta nazywanej przez mieszkańców „Winogradami”.

Wyniki inwentaryzacji zjawiska dogęszczania zabudowy

W efekcie badań inwentaryzacyjnych, analizy zasobów map i zdjęć satelitarnych oraz publikacji na badanych osiedlach zinwentaryzowano w sumie 91 budynków (ryc. 2). Zjawisko dogęszczania zabudowy występowało na 17 z 25 badanych osiedli. Najwięcej inwestycji powstałych po 1989 r. zinwentaryzowano na osiedlu Stare Żegrze⁷ – 32 obiekty.

Na Piątkowie zewidencjonowanych zostało 20 inwestycji. Najwięcej na osiedlu Stefana Batorego – 9, następnie na osiedlu Bolesława Śmiałego – 7, osiedlu Bolesława Chrobrego – 3, a najmniej na osiedlu Jana III Sobieskiego – 1. Oryginalna struktura przestrzenna osiedla Stefana Batorego została zaburzona m.in. przez budowę sklepu wielobranżowego Aldi, bloki Poznańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego⁸, zabudowania parafii Narodzenia Pańskiego (kościół, plebania i dzwonnica)⁹, inwestycje dewelopera JAKŚBUD wzdłuż ulicy Opieńskiego oraz inwestycję TK Invest – „Skwer Jagiellonki”. Położone w południowej części Piątkowa osiedle Bolesława Śmiałego zostało po 1989 r. uzupełnione przez cztery inwestycje mieszkaniowe budownictwa wielorodzinnego (Głaz 2018), budowę sklepu Biedronka oraz kościoła pw. św. Stanisława BM¹⁰ wraz z zabudowaniami przyległymi. Dwie z czterech inwestycji mieszkaniowych zostały zrealizowane z wykorzystaniem technologii prefabrykowanej po 1990 r. (Modrzejewski 1998). Na osiedlu Bolesława Chrobrego po 1989 r. struktura przestrzenna została uzupełniona dwoma budynkami mieszkalno-usługowymi (w południowej części osiedla) oraz jednym mieszkalnym (w północnej). W 1991 r. na osiedlu Jana III Sobieskiego znajdującym się w północnej części Piątkowa ukończono kościół pw. Miłosierdzia Bożego¹¹. Na Winogradach zinwentaryzowano 13 obiektów – ingerencji w oryginalne założenia osiedli. Na osiedlu Zwycięstwa nową tkankę osiedlową stanowią: kościół Matki Boskiej Zwycięskiej¹², budynek usługowy w południowej części oraz kompleks nowych budynków zbudowanych przez PSM (osiedle Zwycięstwa 5G-5N), Osiedlowy Dom Kultury „Wiktoria” (Głaz 2018). Dwie inwestycje zostały zinwentaryzowane na osiedlu Wichrowe Wzgórze. Są

⁶ Uchwała nr LXXX/1202/V/2010 Rady Miasta Poznania z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie Statutu Miasta Poznania.

⁷ W tym przypadku należy rozumieć jednostka pomocnicza miasta Poznania.

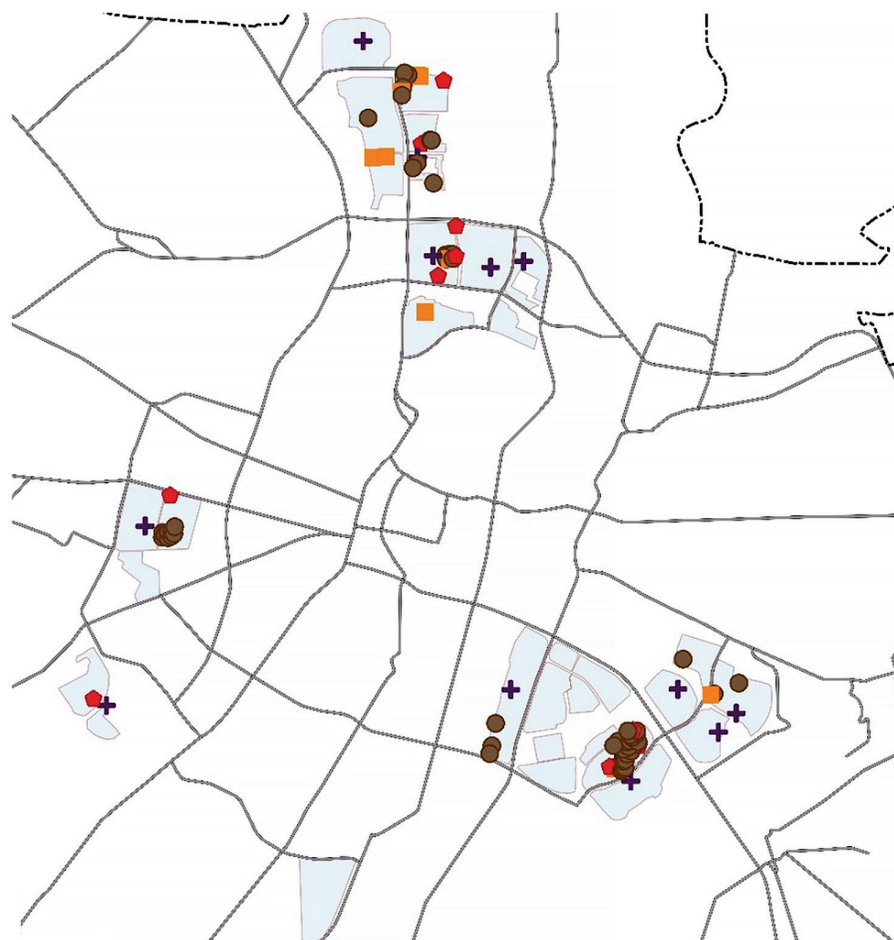
⁸ Poznańskie TBS-y dostały grunty pod budowę nowych mieszkań (<https://poznan.wyborcza.pl/poznan/1,36001,1056874.html>; dostęp: 27.04.2020).

⁹ <http://architektura7dnia.com/> (dostęp: 27.04.2020).

¹⁰ <http://architektura7dnia.com/> (dostęp: 27.04.2020).

¹¹ <http://architektura7dnia.com/> (dostęp: 27.04.2020).

¹² <http://architektura7dnia.com/> (dostęp: 27.04.2020).



Leganda

granica miasta Poznania	zinwentaryzowane inwestycje	0	1	2	3 km
lokalizacja badanych osiedli	mieszkalne				
główne drogi	mieszkalno-usługowe				
	usługowe				
	sakralne				

Ryc. 2. Zinwentaryzowane inwestycje

Źródło: opracowanie własne na podstawie openstreetmap.org oraz badań inwentaryzacyjnych.

to sklep Biedronka oraz kościół Wniebowstąpienia Pańskiego¹³. Osiedle Kosmonautów zostało uzupełnione przez kościół Świętych Aniołów Stróżów¹⁴. W centrum osiedla Przyjaźni powstał w 2010 r. wieżowiec (Głaz 2018). Obszar

¹³ <http://architektura7dnia.com/> (dostęp: 27.04.2020).

¹⁴ <http://architektura7dnia.com/> (dostęp: 27.04.2020).

Chartowa został doposażony w trzy kościoły: Świętego Łukasza Ewangelisty¹⁵ (osiedle Rusa), Świętego Marka Ewangelisty¹⁶ (osiedle Czecha) oraz Chrystusa Najwyższego Kapłana¹⁷ (osiedle Lecha). Po 1989 r. powstały również trzy budynki mieszkalne oraz jeden mieszkalno-usługowy, wśród których wyróżnia się owalny Chartowo Tower (Głaz 2018). Najwięcej nowych inwestycji – 32 – pojawiło się na Żegrzu. Największy udział ma zabudowa wielorodzinna, tworząca całkowicie nową tkankę wewnątrz osiedla Stare Żegrze (Głaz 2018). Są to różne inwestycje dużych poznańskich deweloperów, takich jak Agrobex, UWI i RBW. Całość uzupełniają dwa kościoły wraz z zabudowaniami towarzyszącymi: kościół Maryi Bogurodzicy (osiedle Stare Żegrze)¹⁸ (Głaz 2018), kościół Świętego Mateusza Apostoła i Ewangelisty (osiedle Orła Białego)¹⁹. Na osiedlu Piastowskim zinwentaryzowane inwestycje mieszkaniowe znajdują się w południowo-zachodniej części osiedla, a kościół Nawrócenia Świętego Pawła²⁰ w centralnej. Na osiedlu Mikołaja Kopernika zinwentaryzowano tylko dwie inwestycje: pawilon handlowo-usługowy oraz Kościół Świętej Rodziny²¹. Ostatnim obszarem, na którym stwierdzono pojawienie się ingerencji w oryginalny układ zabudowy, jest osiedle Księdza Jerzego Popiełuszki. Składa się na to kompleks wybudowany przez firmę Ataner we wschodniej części, kompleks usługowy w północnej części osiedla oraz kościół Świętego Jerzego²² w zachodniej części.

Można również podjąć próbę określenia czasowego występowania zjawiska dogęszczania zabudowy na omawianych osiedlach. Jednak brak jest ogólnodostępnych zespołów danych pozwalających dokonywać tego typu analiz dla miasta Poznania. O ile w kontekście postępującej sakralizacji dane można pozyskać z projektu architektura7dnia.com, to w przypadku pozostałych inwestycji można się wspierać jedynie artykułami prasowymi bądź archiwalnymi stronami inwestorów (pod warunkiem, że nadal są dostępne) lub archiwalnymi zdjęciami satelitarnymi. Jednak również te dane są niepełne, często informują jedynie o rozpoczęciu prac czy planowanym terminie ukończenia oraz ewentualnie o pojawiających się lokalnych konfliktach. Zgromadzone dane pozwoliły na zagregowanie nowych budynków w trzy okresy (tab. 3).

Przedstawione wyniki wskazują, że najczęściej nowych budynków powstało w pierwszej dekadzie badanego okresu (41% wszystkich zbudowanych po 1989 r.). Warto jednak zauważyć, że okres ten charakteryzował intensywny rozwój budownictwa sakralnego. Z 38 inwestycji oddanych do użytku w latach 1990–1999 aż 10 stanowią kościoły (co może być efektem zniesienia ograniczeń ideologicznych).

Innym ważnym aspektem dogęszczeń zabudowy jest ich funkcja. Autor pracy zdecydował się na zebraniu wyników inwentaryzacji na wyszczególnienie

¹⁵ <http://architektura7dnia.com/> (dostęp: 27.04.2020).

¹⁶ <http://architektura7dnia.com/> (dostęp: 27.04.2020).

¹⁷ <http://architektura7dnia.com/> (dostęp: 27.04.2020).

¹⁸ <http://architektura7dnia.com/> (dostęp: 27.04.2020).

¹⁹ <http://architektura7dnia.com/> (dostęp: 27.04.2020).

²⁰ <http://architektura7dnia.com/> (dostęp: 27.04.2020).

²¹ <http://architektura7dnia.com/> (dostęp: 27.04.2020).

²² <http://architektura7dnia.com/> (dostęp: 27.04.2020).

Tabela 3. Czasowe rozmieszczenie zjawiska dogęszczania zabudowy na wielkich osiedlach mieszkaniowych w Poznaniu

Lata	Liczba inwestycji
1990–1999	38
2000–2009	26
2010–2019	27

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań inwentaryzacyjnych oraz <http://architektura7dnia.com/>, <http://sip.geopoz.pl/>, Google Earth.

czterech podstawowych funkcji: mieszkalnej, mieszkalno-usługowej, usługowej oraz sakralnej. Najczęściej występującą formą dogęszczenia zabudowy są budynki mieszkalne – 57 inwestycji (63% wszystkich inwestycji). Drugą w kolejności częstotliwości występowania formą są zabudowania o funkcji sakralnej (kościół i zabudowania towarzyszące) – 14 inwestycji (15%). Budynki usługowe powstały w 11 przypadkach (12%), a budynków o charakterze mieszkalno-usługowym jest najmniej – 9 (10%).

Podsumowanie

W piśmiennictwie problematyka dogęszczania zabudowy na wielkich osiedlach mieszkaniowych była już poruszana – m.in.: Kotus (2007), Szafrąńska (2012), Głaz (2018), jednak brak jest opracowań dotyczących skali zjawiska w poszczególnych miastach i zespołach wielkich osiedli mieszkaniowych. Określenie skali zjawiska pozwala zbadać w przypadku omawianych obszarów wpływ zmiany systemu społeczno-ekonomicznego po 1989 r. na struktury powstałe w zupełnie innych warunkach ekonomicznych i politycznych. Artykuł ten stanowi próbę podjęcia badań w tym zakresie. Przyjęta metoda wynikała z ograniczeń ogólnodostępnych danych przestrzennych zwłaszcza w zakresie typu zabudowy oraz roku powstania.

Zjawisko dogęszczania zabudowy dotyczy większości (17 z 25) badanych wielkich osiedli mieszkaniowych w Poznaniu. Różna jest forma inwestycji, ich złożoność oraz wpływ na wcześniej powstały krajobraz osiedlowy. Pojawiająca się nowa zabudowa jest rozproszona w skali całego obszaru badań. Największe dogęszczenie występuje na osiedlu Stare Żegrze, gdzie powstała całkiem nowa tkanka osiedla. Widoczne jest duże znaczenie sakralizacji w kontekście przemian na osiedlach postsocjalistycznych w Poznaniu – 14 inwestycji na 91 wszystkich zinwentaryzowanych. Doszło do zmian w planowanych wstępnie układach przestrzennych osiedli na rzecz ich bardziej intensywnego zagospodarowania, przy wykorzystaniu terenów zieleni lub miejsc, które pozostały po zarzuceniu poprzednich planów inwestycyjnych. Poznań nie jest w tym zakresie odosobnionym przypadkiem, ponieważ proces ten zachodzi również w innych miastach Europy Środkowo-Wschodniej, takich jak np. Bratysława (Kristiánová 2016) czy Nisz (Vasilevska i in. 2020). Niezwykle istotna wydaje się w tym przypadku ochrona układów urbanistycznych osiedli postsocjalistycznych, realizowana np.

za pomocą miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Pierwotne plany zakładały ekstensywne (nierynkowe) wykorzystanie terenów, które pozwalało tworzyć miejsca zamieszkania położone w zieleni. Jest to „wartość”, którą należy chronić, pamiętając jednak, że osiedla często potrzebują doinwestowania w podstawowe usługi. Przestrzenny wymiar dogęszczania zabudowy jest tylko jednym z kilku wymiarów tego procesu. Wpływa on pośrednio lub bezpośrednio na mieszkańców wielkich osiedli mieszkaniowych. Istotne wydają się dalsze badania nad percepcją przez mieszkańców zmieniającego się otoczenia oraz konfliktami, jakie zmiany te wywołują.

Podziękowania

Autor pragnie podziękować dwóm anonimowym recenzentom za uwagi, które pomogły znacząco udoskonalić ten artykuł.

Literatura

- Błaszak-Zbierska A. 1995. Wycieczki po Piątkowie i okolicach. Wydawnictwo ABOS, Poznań.
- Borowik I. 2003. Blokowiska – miejski habitat w oglądzie socjologicznym. Studium jakości wrocławskich środowisk mieszkaniowych. Oficyna Wydawnicza Arboretum, Wrocław.
- Bradecki T., Stengel M. 2010. Kształtowanie przestrzeni publicznej nowego zespołu zabudowy śródmiejskiej na przykładzie Goleniowa. *Czasopismo Techniczne, Architektura*, 5: 41–47.
- Celińska-Janowicz D. 2010. Druga młodość czy upadek? Warszawskie osiedle Służew nad Dolinką w okresie transformacji. *Studia Regionalne i Lokalne*, 1: 89–104.
- Chmielewski J.M., Mirecka M. 2007. Modernizacja osiedli mieszkaniowych. Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa.
- Cichońska J., Popera K., Snopek K. 2016. Architektura VII Dnia. Fundacja Bęc Zmiana, Wrocław.
- Degórska B. 2004. Planowanie terenów otwartych w nowej przestrzeni miejskiej (na przykładzie strefy podmiejskiej Warszawy). [W:] M. Kistowski (red.), *Studia ekologiczno-krajobrazowe w programowaniu rozwoju zrównoważonego. Przegląd polskich doświadczeń u progu integracji z Unią Europejską*. Uniwersytet Gdański, Gdańsk.
- Dębowski J. 2012. Cała prawda o budynkach wielkopłytowych. *Przegląd Budowlany*, 9: 28–35.
- Drozda Ł. 2016. Transformacja w przestrzeni. Wpływ modelu deweloperskiego na urbanizację Polski po 1989 roku. *Kwartalnik Kolegium Ekonomiczno-Społecznego Studia i Prace*, 3: 177–192.
- Drozda Ł. 2017. Urbanistyka socmodernistyczna na przykładzie polskich blokowisk z lat 70. i 80 XX wieku. *Studia Miejskie*, 26: 113–124.
- Drozda Ł. 2018. Dwa tysiące. Instrukcja obsługi polskiej urbanizacji w XXI wieku. Fundacja Nowej Kultury Bęc Zmiana, Warszawa.
- Drzewiecki W., Wróbel A. 2007. Ocena wiarygodności fotointerpretacji powierzchni nieprzepuszczalnych na wysokorozdzielczych obrazach satelitarnych. *Archiwum Fotogrametrii, Kartografii i Teledetekcji*, 17: 171–178.
- Drzewiecki W. 2008. Monitoring zmian pokrycia i użytkowania terenu na podstawie wieloczasowych obrazów teledetekcyjnych. *Rocznik Geomatyki*, 3: 131–142.
- Głaz J. 2018. Blok w blok. *Kronika Miasta Poznania*, 4: 80–99.
- Górawski B., Wendt J.A. 2019. Socjalizm w architekturze przestrzeni miejskiej. *Journal of Innovations in Natural Sciences*, 1: 36–41.
- Hajduk S., Baran A. 2013. Planowanie przestrzenne gmin a proces inwestycyjny – zagadnienia problematyczne. *Optimum, Studia Ekonomiczne*, 2: 117–129.
- Hołuj D., Hołuj A. 2016. Partycypacja społeczna w planowaniu przestrzennym. Studium przypadku krakowskich osiedli Dywizjonu 303 oraz II Pułku Lotniczego. *Zarządzanie Publiczne*, 3: 249–262.

- <http://architektura7dnia.com/> (dostęp: 20.01.2021).
- <http://sip.geopoz.pl/sip/> (dostęp: 20.01.2021).
- <https://sjp.pwn.pl/szukaj/dog%C4%99szczanie.html> (dostęp: 20.01.2021).
- Januchta-Szostak A. 2017. Podejście zlewniowe w urbanistyce jako narzędzie zapobiegania powodziom miejskim. *Przegląd Budowlany*, 9: 30–33.
- Jażdżewska I. 2010. Sakralizacja przestrzeni osiedli blokowych przykład Łodzi i Sankt Petersburga. [W:] I. Jażdżewska (red.), *Osiedla blokowe w strukturze przestrzennej miast. XXIII Konwersatorium Wiedzy o Mieście*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź, s. 151–169.
- Kimic K. 2016. Ograniczenia w zakresie korzystania z przestrzeni osiedlowej przez seniorów na przykładzie terenu SMB „Imielin” w Warszawie. [W:] *Znane i nieznanne oblicze starości jako obszar wyzwań dla społeczeństw XXI wieku*, Wydawnictwo SGGW, Warszawa, s. 114–127.
- Kodym-Kozaczko G. 2018. Między osiedlem społecznym a blokowiskiem. *Kronika Miasta Poznań*, 4: 11–32.
- Komar B. 2014. Współczesna jakość spółdzielczej przestrzeni osiedlowej w świetle zasad rozwoju zrównoważonego na wybranych przykładach. Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice.
- Kotus J. 2007. Natura wielkomiejskich sąsiedztw. Analiza subsąsiedzkich i sąsiedzkich terytorialnych podsystemów społecznych w Poznaniu. Wydawnictwo Naukowe UAM, Poznań.
- Kristiánová K. 2016. Post-Socialist Transformations of Green Open Spaces in Large Scale Socialist Housing Estates in Slovakia. *Procedia Engineering*, 16: 1863–1867 (<https://doi.org/10.1016/j.proeng.2016.08.715>).
- Książkiewicz-Bartkowiak D. 2001. Cyrk w zespole jednostek – Kronikę Ratajską (na podstawie archiwalnych „Kronik Miasta Poznania”) spisała Danuta Książkiewicz-Bartkowiak. *Kronika Miasta Poznania*, 3: 293–307.
- Książkiewicz-Bartkowiak D. 2018. Euforia architekta. *Kronika Miasta Poznania*, 4: 100–119.
- Mantey D. 2016. Podmiejskie tereny otwarte – oczekiwania mieszkańców a lokalne dokumenty planistyczne (przykład podwarszawskiej gminy Lesznówola). *Prace i Studia Geograficzne*, 61: 51–70.
- Modrzejewski J. 1998. Metamorfozy zespołu osiedli Piątkowo-Naramowice. *Kronika Miasta Poznania*, 66: 194–207.
- Poznańskie TBS-y dostały grunty pod budowę nowych mieszkań (<https://poznan.wyborcza.pl/poznan/1,36001,1056874.html>; dostęp: 27.04.2020).
- Owczarek P. 2013. Osiedle Gądów Mały – kiedyś, dziś, w przyszłości. Szanse i zagrożenia. *Przegląd Administracji Publicznej*, 2: 87–95.
- Szafrąńska E. 2012. Gentryfikacja wielkich osiedli mieszkaniowych – nowe zjawisko czy nadużycie terminologiczne? *XXV Konwersatorium Wiedzy o Mieście*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź, s. 153–167.
- Szafrąńska E. 2016. Wielkie osiedla mieszkaniowe w mieście postsocjalistycznym. Geneza, rozwój, przemiany percepcja. Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.
- Temelová J., Novák J., Ouředníček M., Puldová P. 2010. Housing Estates in the Czech Republic after Socialism. *Urban Studies*, 48(9): 1811–1834. DOI: 10.1177/0042098010379279
- Tomecka J., Korzeniowska A. 2017. Przestrzeń publiczna na wsi jako miejsce spotkań na przykładzie województwa podkarpackiego. *Przestrzeń Urbanistyka Architektura*, 1: 329–340.
- Uchwała nr LXXX/1202/V/2010 Rady Miasta Poznania z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie Statutu Miasta Poznania.
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r., nr 80 poz. 717).
- Vasilevska L., Zivkovic J., Vasilevska M., Lalovic K. 2020. Revealing the relationship between city size and spatial transformation of large housing estates in post-socialist Serbia. *J. Hous. and the Built Environ.*, 35: 1099–1121 (<https://doi.org/10.1007/s10901-020-09734-8>).
- Werner W. 2013. Bariery prawne uzupełniania zabudowy miejskiej. *Problemy Rozwoju Miast*, 4: 5–9.
- Węclawowicz G. 2002. *Przestrzeń i społeczeństwo współczesnej Polski*. Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.
- Węclawowicz G. 2003. *Geografia społeczna miast*. Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.
- Węclawowicz G., Wątorska-Dec M. 2013. Polepszanie warunków życia w miastach Polski i Europy Środkowej i w ich postsocjalistycznych dzielnicach według koncepcji projektu ReNewTown. *Studia Miejskie*, 12: 35–43.
- Zagórski Z. (red.) 2008. *Nazewnictwo geograficzne Poznania*. Wydawnictwo Naukowe UAM, Poznań.

- Zaniewska H. 2013. Architektoniczno-urbanistyczne i społeczne aspekty dostosowania powojennej zabudowy osiedlowej do standardów XXI wieku. *Przegląd Budowlany*, 3: 145–148.
- Zyga J. 2014. Ocena budownictwa wielkopłytkowego przez pryzmat rynku nieruchomości. *Budownictwo i Architektura*, 13: 57–64.

The spatial dimension of building density in large housing estates in Poznań after 1989

Abstract: The space of large housing estates in Poland after 1989 is undergoing dynamic changes. As a result of the marketization of the real estate trading system, areas that have been deliberately not developed or those in which investment has been postponed due to the crisis become a place of investment pressure. As a result, the new buildings disturb the original urban layouts. The aim of the study was to determine the scale of the development of densification in large housing estates in Poznań. The study was carried out with the help of an inventory, during which the location of new buildings erected after 1989 was carried out in designated research areas, including large housing estates. The phenomenon was found in 17 out of 25 surveyed housing estates, where 91 new buildings appeared.

Key words: large housing estates, Poznań, inventory, densification of buildings, urban planning