



Politechnika Wroclawska

Wydział Architektury  
Kierunek Gospodarka Przestrzenna

## PRACA MAGISTERSKA

**Przestrzenie wspólne oraz dostępność usług publicznych wybranych osiedli deweloperskich Wrocławia na tle historycznych koncepcji i współczesnych regulacji prawnych.**

**Common areas and accessibility of public services in selected new housing estates in Wrocław in the view of historical concepts and contemporary legal regulations.**

**Jakub Bryś**

Praca została wykonana pod opieką  
**Dr inż. arch. Grzegorza Wasyluka**

przestrzenie wspólne, dostępność usług publicznych, osiedle deweloperskie, specustawa mieszkaniowa, lokalne standardy urbanistyczne, normatywy urbanistyczny

Praca porusza zagadnienie dostępności podstawowych usług publicznych we wrocławskich inwestycjach mieszkalnictwa wielorodzinnego na tle urbanistycznych regulacji historycznych i wymogów obecnych. Wyniki uzyskane w pracy wykazały, że realizowane współcześnie osiedla mieszkaniowe nie są dostatecznie dobrze wyposażone w infrastrukturę społeczną. Wobec tego konieczny jest powrót do koncepcji zawartych w normatywach urbanistycznych. Zapis dostosowanych do dzisiejszych realiów minimalnych wymogów dotyczących dostępności usług stanowiłby skuteczną barierę przed realizacją osiedli nie objętych komunikacją zbiorową i bazujących wyłącznie na zastanej infrastrukturze.

## Streszczenie pracy w języku polskim:

Praca porusza zagadnienie dostępności podstawowych usług publicznych w inwestycjach mieszkalnictwa wielorodzinnego na tle urbanistycznych regulacji historycznych oraz wymogów obecnych. Celem pracy jest zbadanie współczesnych trendów przestrzenno-funkcjonalnych w polskim modelu urbanistycznym w odniesieniu do tego typu nieruchomości. Próbę badawczą stanowią cztery osiedla powstałe po roku 2010 w północno-wschodniej części Wrocławia – *Olimpia Port*, *Promenady Wrocławskie*, *Osiedle Sołtysowice* i *Osiedle Pod Platanami*. Studia nad zapisami obowiązujących ustaw i dokumentów historycznych dotyczących wymogów urbanistycznych pozwoliły na wskazanie rodzajów parametrów urbanistycznych, które mogły zostać użyte do oceny każdego z osiedli. W szczególności bazowano na historycznym *Zarządzeniu nr 9 Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 29 stycznia 1974 r. w sprawie wskaźników i wytycznych dla terenów mieszkaniowych w miastach* (tzw. normatywu urbanistyczny) oraz współczesnej *Ustawie z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących* (tzw. specustawa mieszkaniowa).

Każde osiedle zostało opisane według struktury parametrów zgrupowanej wokół tematów komunikacji, edukacji, terenów wypoczynku, zdrowia i opieki społecznej oraz innych usług podstawowych. Wyznaczone wartości dla każdego z osiedli pozwoliły odpowiedzieć na pytanie, czy obecny stan dostępności usług podstawowych pozwoliłby na realizację badanych osiedli w warunkach obowiązywania normatywu urbanistycznego z 1974 roku oraz na podstawie wymogów zawartych w *specustawie mieszkaniowej* i związanych z nią *lokalnych standardach urbanistycznych*. Zapisy *specustawy* zostały ponadto poddane wnikliwej analizie, która wykazała jej szkodliwe oddziaływanie na polski system planowania przestrzennego.

Badanie przestrzeni wspólnych i dostępności usług wybranych osiedli mieszkaniowych prowadzono za pomocą analizy map i dokumentów planistycznych a także badań terenowych, które pozwoliły na uzyskanie dokładniejszych wyników analizy funkcjonalnej poprzez poznanie rzeczywistego sposobu użytkowania przestrzeni wspólnych w osiedlach. W pracy zamieszczona zostaje szczegółowa dokumentacja fotograficzna z badań. Dodatkowo, zastana rzeczywistość dostępności usług konfrontowana jest z manifestami i koncepcjami urbanistycznymi.

Wyniki uzyskane w pracy wykazują, że współczesne instrumenty prawne dotyczące standardu urbanistycznego nowo powstających osiedli są zbyt liberalne. Konieczna jest wobec tego kontynuacja dyskusji profesjonalnej na temat powrotu do koncepcji zawartych w normatywach urbanistycznych. Doświadczenia współczesnych realizacji mieszkaniowych dowodzą bowiem, że kształtowane wyłącznie przez prawa rynku osiedla nie są dostatecznie dobrze wyposażone w infrastrukturę społeczną. Zapis dostosowanych do dzisiejszych realiów minimalnym wymogów dotyczących dostępności usług stanowiłby skuteczną barierę przed realizacją osiedli nie objętych komunikacją zbiorową i bazujących wyłącznie na zastanej infrastrukturze.

## Abstract in English:

The paper addresses the issue of accessibility of public services in new housing estates in the view of historical concepts and contemporary legal regulations. The aim is to examine contemporary spatial and functional trends in the Polish urban model in relation to this type of real estate. The research sample consists of four housing estates created after 2010 in the north-eastern part of Wrocław. These are *Olimpia Port*, *Promenady Wrocławskie*, *Osiedle Sołtysowice* and *Osiedle Pod Platanami*. Studies on the provisions of existing laws and historical documents on urban planning requirements have allowed to indicate types of urbanistic parameters that could be used to assess each of the housing estates. In particular, it was based on the historic *Zarządzenie nr 9 Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 29 stycznia 1974 r. w sprawie wskaźników i wytycznych dla terenów mieszkaniowych w miastach* (urban planning standards) and the current *Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących* (special housing act).

Each housing estate was described according to the parameter structure grouped around the topics of communication, education, recreation areas, health and social care and other basic services. The determined values for each of the housing estates allowed to answer the question whether the current state of accessibility of basic services would have allowed for the construction of the analyzed housing estates in the conditions of the urban planning regulation of 1974 and based on the requirements of the special housing act. Moreover, the provisions of the special housing act were subjected to a thorough analysis, which showed its harmful impact on the Polish spatial planning system.

The study of common areas and the accessibility of public services of selected housing estates was carried out with the use of maps and planning documents as well as field studies, which allowed to obtain more accurate results of functional analysis by learning about the actual use of common spaces in housing estates. The work includes detailed photographic documentation of the research. In addition, service accessibility in the housing estates is confronted with the most significant manifestoes and concepts of urbanism.

The results obtained in the paper show that contemporary legal instruments regarding the accessibility of public services in housing estates are too liberal. Therefore, it is necessary to return to ideas concerning the urban planning standards from historical concepts. The experience of modern housing developments proves that housing estates shaped only by the market are not well equipped with social infrastructure. The provision of minimum requirements for the availability of services adapted to today's realities would be an effective barrier against the construction of housing estates that are not covered by collective transport and based solely on the existing infrastructure.

# Spis treści

Streszczenie pracy w języku polskim: .....	2
Abstract in English:.....	3
1. Wstęp.....	6
1.1. Uzasadnienie podjęcia tematu .....	6
1.2. Cel .....	7
1.3. Zakres pracy .....	8
1.4. Metoda.....	9
2. Przestrzenie wspólne w obszarach zamieszkiwania zbiorowego – zarys problemu. ....	11
2.1. Zamieszkiwanie zbiorowe – narodziny koncepcji .....	11
2.2. Od średniowiecznych kamienic po XIX-wieczne budownictwo czynszowe .....	13
2.3. Modernizm, Karta Ateńska .....	14
2.4. Osiedla blokowe okresu PRL .....	15
2.5. Współczesne osiedla deweloperskie .....	15
3. Regulacje prawne dotyczące standardów urbanistycznych w Polsce.....	17
3.1. Regulacje i zalecenia urbanistyczne w okresie międzywojennym.....	17
3.2. Regulacje w okresie PRL .....	17
3.2.1. Kształtowanie się standardów urbanistycznych w okresie PRL .....	17
3.2.2. Podstawowe urządzenia usługowe i wypoczynku .....	19
3.2.3. Ponadpodstawowe urządzenia usługowe i wypoczynku .....	21
3.3. Regulacje współczesne .....	24
3.3.1. Znaczenie i rola MPZP .....	24
3.3.2. Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących ( <i>specustawa mieszkaniowa</i> , „ <i>Lex Deweloper</i> ”).....	25
3.3.3. Lokalne standardy urbanistyczne .....	26
3.4. Współczesne regulacje a koncepcje historyczne – wnioski.....	30
4. Przestrzenie wspólne i dostępność usług publicznych w wybranych osiedlach wrocławskich.33	
4.1. Wstęp do analizy.....	33
4.2. <i>Olimpia Port</i> .....	37
4.2.1. Przestrzenie wspólne .....	39
4.2.2. Dostępność usług publicznych.....	44
4.3. <i>Promenady Wrocławskie</i> .....	47
4.3.1. Przestrzenie wspólne .....	49
4.3.2. Dostępność usług publicznych.....	52

<b>4.4. Osiedle Sołtysowice</b> .....	55
<b>4.4.1. Przestrzenie wspólne</b> .....	57
<b>4.4.2. Dostępność usług publicznych</b> .....	60
<b>4.5. Osiedle Pod Platanami</b> .....	62
<b>4.5.1. Przestrzenie wspólne</b> .....	64
<b>4.5.2. Dostępność usług publicznych</b> .....	68
<b>4.6. Wnioski z części badawczej</b> .....	71
<b>4.6.1. Przestrzenie wspólne i dostępność usług publicznych w osiedlach – porównanie</b> .....	71
<b>4.6.2. Zbiorcza konfrontacja wyników badań z normatywem urbanistycznym</b> .....	79
<b>4.6.3. Konfrontacja wyników badań ze współczesnymi regulacjami prawnymi (<i>specustawą mieszkaniową i lokalnymi standardami urbanistycznymi</i>)</b> .....	83
<b>4.6.4. Zbiorcza konfrontacja wyników badań z historycznymi standardami i współczesnymi regulacjami prawnymi</b> .....	88
<b>4.6.5. Konfrontacja wyników badań z koncepcjami i manifestami urbanistycznymi</b> .....	89
<b>5. Podsumowanie pracy, wnioski</b> .....	91
<b>Bibliografia</b> .....	94
<b>Spis tabel</b> .....	97
<b>Spis ilustracji</b> .....	98

# 1. Wstęp

## 1.1. Uzasadnienie podjęcia tematu

Nadrzędnym celem budowania osiedli mieszkaniowych powinno być zapewnianie przyszłym mieszkańcom jak najwyższego poziomu jakości życia. Istnieje wiele miar wykorzystywanych przez różnego typu organizacje badające jakość życia w poszczególnych krajach oraz miastach, takich jak *World Health Organization Quality of Life (WHOQOL)*, *Health-Related Quality of Life (HRQOL)* czy *Genuine Progress Indicator (GPI)* [Hagerty i in. 2001]. Trudno uzyskać jednak dane dotyczące grupy osób zamieszkującej konkretną część miasta, a nie ulega wątpliwości, że poziom zadowolenia z życia mieszkańców różnych dzielnic, nawet w obrębie tego samego miasta, może się znacznie różnić. Nie dysponujemy takimi danymi szczególnie w zakresie osiedli nowo wybudowanych. Wiemy jednak w dość dużym stopniu, jakie czynniki na jakość życia wpływają. Są to m.in. poziom bezpieczeństwa w danym kraju, poczucie wolności obywatelskiej, czy zamożność obywateli. Inną grupę czynników, o trudno mierzalnym wpływie, stanowią z pewnością elementy zagospodarowania terenu, na którym przyszło danej osobie mieszkać. To właśnie poczucie immanentności wpływu architektoniczno-przestrzennego najbliższego sąsiedztwa na życie stało u podstaw decyzji Autora o wyborze niniejszego tematu pracy. W celu jego realizacji, podjęta zostaje próba konfrontacji rzeczywistości urbanistycznej Wrocławia z tymi zapisami, które na płaszczyźnie koncepcyjnej i prawnej tę rzeczywistość kształtują od lat.

W Polsce dominuje wciąż model zakupu mieszkania bądź domu na własność. Dużo mniejszą popularnością niż w wielu krajach Europy Zachodniej cieszy się długoterminowe wynajmowanie mieszkań [Eurostat 2017]. W efekcie wprowadzając się do danego lokalu, przykładowa rodzina będzie prawdopodobnie korzystać z niego przez długie lata. Przy tym, niewiele osób decydujących się na zakup nowego mieszkania zdaje sobie w pełni sprawę, jak wiele i jakie czynniki zadecydują o komforcie życia. Dlatego odpowiedzialność za kształtowanie wysokich standardów mieszkaniowych powinna leżeć po stronie profesjonalistów i organów decyzyjnych. Służyć miało temu m.in. sformułowanie standardów urbanistycznych. Niestety, ta z założenia pozytywna idea (działając wraz z normatywem technicznego projektowania mieszkań), w warunkach ustroju socjalistycznego nie mogła przynieść idealnych rezultatów. Wychodząc od konieczności zaspokojenia powojennego „głodu mieszkaniowego”, który stanowił główny motor napędowy budownictwa w PRL [Syrkus 1976], dodawszy negatywne aspekty centralnego planowania oraz surowe ograniczenia ekonomiczne, jako wynik otrzymaliśmy „potworny uniformizm naszych bloków i osiedli, które na całe pokolenia zdeprecjonują rodzimy krajobraz” [Łysiak 1988]. Blokowiska, które wpisały się nienajlepszymi skojarzeniami w polską kulturę jako symbol bylejakości i siedlisko patologii społecznych, na razie jednak opierają się wpływowi czasu, czemu zdaje się dowodzić niesłabnąca pozycja wielkopłytowych mieszkań na rynku wtórnym.

Doświadczenia lat późniejszych, w tym także realizacji współczesnych, niestety nie napawają zbyt dużym optymizmem. Prawo planistyczne dające niemal całkowitą wolność

inwestorom w kształtowaniu nowej zabudowy oraz niemalejący popyt na nowe mieszkania spowodowały, że powstanie niektórych nowych osiedli w największych miastach Polski doprowadziło nie tylko do obniżenia walorów estetycznych danych miejsc, ale także i do wystąpienia w nich problemów społecznych [Lenartowicz 2017].

I tak, o ile kwestię lokalizacji nowego osiedla mieszkaniowego regulują obecnie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, tak kwestia dostępności wielu usług publicznych oraz wyposażenia samych osiedli, pozostaje całkowicie w gestii podmiotu realizującego daną inwestycję. Niesłabnąca migracja mieszkańców do dużych miast pozwala przypuszczać, że proces budowy nowych osiedli mieszkaniowych będzie postępował w podobnym jak dotychczas tempie. Coraz mniejsza dostępność terenów w centrum będzie powodować zagospodarowywanie nowych działek na obrzeżach dużych miast, w tym Wrocławia. Temat niniejszej pracy obejmuje więc aktualne zagadnienia lokalne, wnioski zaś mogą być przydatne również przy okazji planowania osiedli w innych miastach.

Porównanie parametrów współczesnego budownictwa wielorodzinnego do wskaźników z 1974 roku w niniejszej pracy wynika z faktu, że wiele osiedli kształtujących obecnie polski krajobraz wybudowanych zostało właśnie na podstawie tego normatywu (łącznie około 2 miliony mieszkań) [Zaniewska 2013]. Ustrój realnego socjalizmu, niesławny z wielu powodów, które przyczyniły się w końcu do jego upadku, ceniony jest jednak czasami w dyskusjach dotyczących rozwiązań urbanistycznych [Marciniak 2010]. Przejście z gospodarki centralnie planowanej na rynkową zmieniło całkowicie sposób myślenia o nowo powstających osiedlach. Zmienił się też podmiot za nie odpowiedzialny – sektor prywatny przejął prawie w całości inwestycje o dotychczasowym charakterze publicznym. Mieszkanie stało się towarem podobnym do wszystkich innych na wolnym rynku – nie jest już przedmiotem nagrody za zasługi dla ustroju, nie trzeba też oczekiwać na jego przydział w kilkuletnich kolejkach. Wystarczy posiadać niezbędne środki - własne zgromadzone w gotówce, czy też częściej, pożyczone z banków w formie kredytu. Marzenie o „własnym lokum” dla każdej rodziny jest jednak niezmiennie niezależnie od panującego ustroju. I tak jak w czasach PRL graniczyło z niemożliwym szybkie uzyskanie własnego mieszkania, tak teraz decyzja o jego zakupie wiąże się często z wieloletnimi wyrzeczeniami, zarówno przy oszczędzaniu na „wkład własny”, jak i późniejszą kilkudziesięcioletnią spłatę kredytu. Można więc zaryzykować stwierdzenie, że większość osób stanie kiedyś przed wyborem miejsca do zamieszkania. Wkład w poprawę funkcjonowania systemu planistycznego przełoży się zaś na każdy z jego elementów – ta idea przyświeca Autorowi przez cały czas pracy nad niniejszym tekstem.

## 1.2. Cel

Celem pracy jest zbadanie współczesnych trendów przestrzenno-funkcjonalnych we wrocławskim budownictwie wielorodzinnym, bazując na przykładzie czterech nowo powstałych osiedli. Zapoznanie się z obecnym poziomem dostępności przestrzeni wspólnych oraz usług publicznych, a następnie zestawienie ich ze standardami historycznymi, pozwoli

na opracowanie wniosków dotyczących kierunku, w którym podąża polski model urbanistyczny w odniesieniu do nieruchomości tego typu. Zróżnicowana próba badawcza pozwoli na obserwację trendów w osiedlach mieszkaniowych o różnej skali wielkości.

Jednocześnie, praca wpisuje się w dyskusję dotyczącą konieczności ponownego wprowadzenia standardów urbanistycznych. Podjęta zostaje również kwestia skutków uchwalenia tzw. *specustawy mieszkaniowej* oraz próba opisanie w szerszym kontekście obecnej sytuacji planowania przestrzennego w Polsce. Autor wyraża nadzieję, że zawarta w pracy diagnoza, stanowiąc kolejny głos w dyskusji profesjonalnej, przełoży się na realną poprawę prawa planistycznego, co wpłynie korzystnie na jakość życia obywateli.

Ponadto, wskazanie pozytywnych przykładów w zrealizowanych już osiedlach może pomóc w wyznaczeniu deweloperom właściwego kierunku działania w zakresie projektowania nowych domów. Obecne inwestycje mieszkaniowe zmieniają bowiem nie tylko sylwetkę dzielnic, w których się znajdują, wpłyną również na codzienną rzeczywistość dla tysięcy swoich mieszkańców.

### **1.3. Zakres pracy**

Przedmiotem badań w niniejszej pracy są cztery wielorodzinne osiedla mieszkaniowe powstałe po roku 2010 w północno-wschodniej części Wrocławia - *Olimpia Port*, *Promenady Wrocławskie*, *Osiedle Soltysowice* i *Osiedle Pod Platanami*. Dwa pierwsze posiadają atut lokalizacyjny w postaci bliskiej odległości do Odry, są też wyraźnie większe pod względem planowanej liczby mieszkań i powierzchni terenu. *Osiedle Soltysowice* i *Osiedle Pod Platanami* to osiedla mniejsze, charakteryzujące się również mniejszą atrakcyjnością położenia. W momencie zbierania danych do niniejszej pracy (kwiecień i maj 2019 roku), spośród badanych osiedli prace budowlane zakończone zostały wyłącznie w *Osiedlu Soltysowice*. Wysoki stan zaawansowania pozostałych inwestycji pozwala na przeprowadzenie większości analiz dotyczących przestrzeni wspólnych i dostępności usług publicznych.

Studia nad zapisami dokumentów i ustaw pozwoliły na wskazanie rodzajów parametrów urbanistycznych, które mogły zostać użyte do oceny każdego z osiedli. Stanowią one próbę badawczą będącą punktem wyjścia do analizy porównawczej z obowiązującymi i historycznymi regulacjami. Przy okazji opisywania przestrzeni wspólnych rozważania obejmują głównie teren danego osiedla mieszkaniowego; badanie dostępu do usług wymaga często wykroczenia poza „obręb płotu” osiedla, pozwala też na umiejscowienie go w szerszym kontekście otaczającej tkanki miejskiej.

Termin *przestrzenie wspólne* w niniejszej pracy oznacza wszelkie miejsca na zewnątrz budynków, do których swobodny dostęp mają mieszkańcy danego osiedla mieszkaniowego. Należą do nich wszelkie elementy zagospodarowania terenu, przede wszystkim place zabaw, tereny rekreacyjne i sportowe, a także przestrzenie międzyblokowe i zieleń. Wspomniane są też parkingi i drogi wewnętrzne, a także wszelkiego rodzaju „miejsca spotkań” mieszkańców,



zależnie od występowania w konkretnych osiedlach. Specyficzny rodzaj przestrzeni, do których dostęp mają wyłącznie mieszkańcy danego osiedla mieszkaniowego, stanowią *przestrzenie wspólne wewnętrzne*. Można do nich zaliczyć np. wewnętrzne siłownie czy sale do fitnessu, ale również pomieszczenia takie jak strychy, piwnice, korytarze, palarnie, kotłownie, rowerownie czy suszarnie. Są to więc wszystkie powierzchnie, które znajdują się w obrębie danego budynku, nie stanowiąc jednocześnie części mieszkania. Występowanie i funkcja tego typu pomieszczeń jest jednak ściśle związana z projektem budowlanym danego budynku. Mimo pełnienia ewidentnej funkcji socjalizującej, aspekt ich występowania zostaje w niniejszej pracy pominięty.

Fragmety dotyczące *dostępności usług publicznych* zawierają w sobie kwestie obejmujące odległość mieszkań do miejsc wypoczynku i rekreacji, edukacji, a także usług publicznych związanych z kulturą i opieką społeczną. Z racji chęci zbadania sytuacji obecnej pod kątem obowiązującego prawodawstwa oraz wskazania trendów w dziedzinie polskiego planowania przestrzennego, analizy przeprowadzone zostały głównie w oparciu o parametry występujące w powstałych po II Wojnie Światowej standardach urbanistycznych oraz dokumentach obowiązujących. Są to więc przede wszystkim:

- odległość do przystanków komunikacyjnych,
- odległość do szkół podstawowych i przedszkoli,
- odległość do terenów rekreacji i sportowych, odległość do terenów zieleni,
- odległość do usług publicznych związanych ze zdrowiem i opieką społeczną,
- odległość do instytucji kultury,
- odległość do placówek pocztowych.

Do porównania z manifestami i koncepcjami urbanistycznymi prezentującymi na przestrzeni lat różne poglądy na kształtowanie zabudowy miast, wykorzystano również odczucia oraz wnioski własne Autora wynikające z badań terenowych i wywiadów z mieszkańcami.

## **1.4. Metoda**

Główną metodą badawczą użytą do konstrukcji niniejszej pracy jest analiza porównawcza stanu rzeczywistego dostępności przestrzeni wspólnych i usług publicznych w czterech wrocławskich osiedlach do wskaźników i parametrów obecnych w: normatywie urbanistycznym z roku 1974 i, z braku obecnie obowiązujących standardów, tych z *Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących*, a także związanych z nią bezpośrednio lokalnych standardów urbanistycznych. Zastosowano również analizę map i planów miejscowych, inwentaryzację materiałów graficznych i dokumentów planistycznych, a także metodę porównania i wnioskowania.

Szersze tło stanowi również odniesienie obecnej sytuacji do historycznych koncepcji i manifestów urbanistycznych, które na przestrzeni lat kształtowały myślenie o mieście

oraz o miejscu człowieka w nim żyjącego. W pracy tej rozpatrywane są wyłącznie osiedla budownictwa wielorodzinnego. Pomijane są osiedla deweloperskie domów jednorodzinnych, stanowiące również znaczną część rynku.

Istotnym elementem części studialnej była również inwentaryzacja wszystkich opisywanych osiedli dokonana przez Autora w kwietniu i maju 2019 roku. Wykonana dokumentacja fotograficzna pozwoliła na zobrazowanie przestrzeni wspólnych. Dodatkowo, przeprowadzone zostały wywiady z mieszkańcami, czego skutkiem było lepsze wyobrażenie na temat głównych problemów związanych z korzystaniem z części wspólnych oraz dostępu do terenów rekreacji.

## 2. Przestrzenie wspólne w obszarach zamieszkiwania zbiorowego – zarys problemu.

### 2.1. Zamieszkiwanie zbiorowe – narodziny koncepcji

Koncepcja wspólnego zamieszkiwania jednego budynku przez wiele rodzin realizowana była już w starożytności. Pierwsze budynki piętrowe służące realizacji celu mieszkalnego datuje się na kilka tysięcy lat p.n.e., kiedy to technika budowlana pozwoliła na wznoszenie więcej niż jednej kondygnacji. W Europie, jako najstarsze przykłady można wskazać domy starożytnej Grecji oraz rzymskie *insulae*, ale podobny typ budownictwa występował w wielu kulturach na całym świecie – ciekawym przykładem jest choćby zabudowa jemeńskiego miasta Shibam. Idea lokowania sadyb ludzkich jedna nad drugą zyskiwała zwolenników wszędzie tam, gdzie powierzchnia terenu stanowiła wartość, a więc przede wszystkim w centrach miast.

#### II.1 Pozostałości jednej z *insulae* starożytnego miasta Ostia



Źródło: <https://commons.wikimedia.org/wiki/File:OstianInsula.JPG>, autor: Nashvilleneighbor

Wspólne zamieszkiwanie tego samego budynku przez różne rodziny wytworzyło naturalny podział przestrzeni na prywatną, obejmującą samo mieszkanie, a także półprywatną, czyli klatki schodowe i korytarze, odwiedzone głównie przez zamieszkujących sąsiadujące mieszkania. Analiza występowania i dostępności przestrzeni wspólnych w niniejszej pracy wyrasta wprost z przyjętego założenia, że współczesny klient dokonujący zakupu mieszkania w danym osiedlu, na własność posiada jedynie kilkadziesiąt metrów powierzchni mieszkalnej oraz ewentualnie udogodnienia, jak komórka lokatorska czy miejsca parkingowe, zarówno podziemne, jak i naziemne. Zazwyczaj też jednym z przedmiotów transakcji jest również kawałek terenu, na której znajduje się dany blok mieszkalny, jego wielkość zaś jest

proporcjonalna do wielkości zakupionego mieszkania. Wraz z zakupem mieszkania, klient uzyskuje jednak również dostęp do wszelkich udogodnień, które zapewniła firma deweloperska realizująca dane osiedle. Inwestor zakupujący dany kawałek gruntu, może wraz z budynkami mieszkalnymi wybudować pomieszczenia lub miejsca do wspólnego użytkowania mieszkańców, co nie zostaje bez znaczenia przy decyzji zakupowej klienta.

Poza przestrzeniami wspólnymi zapewnionymi bezpośrednio przez firmę deweloperską, klient uzyskać może pośrednio dostęp do wszelkich *przestrzeni i usług publicznych*, które znajdują się nieopodal terenu osiedla. Są to przede wszystkim tereny rekreacji i wypoczynkowe, boiska sportowe, a także dziecięce place zabaw i miejsca aktywności seniorów. Nie bez znaczenia jest również dostępność najpowszechniejszych placówek edukacyjnych – przedszkoli i szkół podstawowych. Dostęp do wymienionych miejsc regulowany jest jednak przez jednostkę zarządzającą inną niż administrator osiedla, a więc najczęściej gminę. Oznacza to więc, że korzystanie z danego terenu trzeba będzie pogodzić z potrzebami wszelkich innych chętnych użytkowników, często również tych spoza osiedla mieszkaniowego. Taki stan rzeczy może nieść również ze sobą problem nadmiaru chętnych (na przykład problem niewydolności szkół podstawowych w przypadku budowy nowego osiedla mieszkaniowego i bazowania na zastanej infrastrukturze społecznej).

Oprócz *budynków mieszkalnych wielorodzinnych*, których najbliższego otoczenia dotyczy niniejsza praca, w polskiej przestrzeni funkcjonują również inne formy zamieszkiwania. O tym, czym według współczesnego prawodawstwa jest *budynek zamieszkiwania zbiorowego*, mówi *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*. Przez termin ten rozumie się „budynek przeznaczony do okresowego pobytu ludzi poza stałym miejscem zamieszkania, taki jak hotel, motel, pensjonat, dom wypoczynkowy, schronisko turystyczne, schronisko socjalne, internat, dom studencki, budynek koszarowy, budynek zakwaterowania na terenie zakładu karnego, aresztu śledczego, zakładu poprawczego, schroniska dla nieletnich, a także budynek do stałego pobytu ludzi, taki jak dom rencistów, dom zakonny i dom dziecka” [25]. Są to więc wszystkie formy wspólnego zamieszkiwania ze sobą ludzi nie należących do jednej rodziny, lub też nie stanowiących najbliższej wspólnoty znajomych. Wprowadzenie się na jakiś okres do jednego z tych miejsc oznacza konieczność zaakceptowania nie tylko zasad w nim obowiązujących, ale również wiąże się z codziennym współdzieleniem wielu przestrzeni z ludźmi, którzy przebywają w tym samym miejscu w tym samym czasie. Do niektórych, jak do hotelu czy pensjonatu, można udać się dobrowolnie i tym samym odpowiednio przygotować się do warunków w nich panujących. Inne, jak dom dziecka czy schronisko socjalne, stają się czasowym miejscem zamieszkania z powodu zaistnienia niechcianego wypadku losowego. Jeszcze inne, jak więzienia czy domy poprawcze, funkcjonują jako miejsca odosobnienia dla osób, które w izolacji od reszty społeczeństwa poddawane są procesowi resocjalizacji. I choć wiele z tych budynków może fizycznie przypominać budynki osiedli deweloperskich, to jednak zasadnicza różnica polega na sposobie i czasie ich użytkowania przez mieszkańców. Poza wspólnotą cech architektonicznych, wskazuje się też na naturalne podobieństwa potrzeb zamieszkujących obydwa typy budownictwa. Dlatego też aranżuje się przestrzenie wspólne w internatach, schroniskach

turystycznych czy w budynkach koszarowych. Człowiek, jako istota społeczna, z natury bowiem dąży do poznawania innych ludzi i współistnienia z nimi.

## **2.2. Od średniowiecznych kamienic po XIX-wieczne budownictwo czynszowe**

W Polsce w czasach średniowiecza wraz z przybyciem osadników niemieckich wykształciło się budownictwo kamieniczne, które do początków XX wieku stanowiło podstawę wielorodzinnego budownictwa miejskiego. Rozwój nie następował jednak tak szybko jak w krajach Europy Zachodniej, wciąż bowiem podstawowym budulcem było drewno [Miłobędzki 1980]. Jak w połowie XVII wieku pisał Autor *Krótkiej nauki budowniczej Dworów, Pałaców, Zamków podług Nieba i zwyczaju Polskiego* „nigdzie, tylko przy mieście i to wielkim, cegły nie dostaniesz, jako rzeczy drogiej i kosztownej” [Piotrkowczyk 1659]. Postępujące od XVIII wieku przełomowe zmiany w procesach technologicznych i gospodarczych przyczyniły się do szybkiego rozwoju wielu europejskich ośrodków. Narodziny nowożytnego budownictwa czynszowego związane są nierozdzielnie z wielkim napływem ubogiej ludności wiejskiej, zwabionej wizją lepszego życia w napędzanych rewolucją przemysłową miastach. Niekontrolowany wzrost ludności wielu z nich spowodował jednak duże zagęszczenie dzielnic robotniczych, które stały się wkrótce symbolem braku higieny i wyzysku.

Kamienice tworzyły swoisty trójpodział przestrzeni (*publiczną*, czyli fasady tworzące miasto, *prywatną*, zamkniętą w mieszkaniach oraz *sąsiedzka*, czyli wspólną dla mieszkańców przestrzeń podwórza) [Domińczak i Zaguła 2016]. W tych ostatnich wykształcił się też model oficyny jako budynku wewnątrz dziedzińca, nie posiadającego bezpośredniego dostępu do ulicy. Przestrzenie podwórzy stanowiły również miejsce prowadzenia drobnych działalności przemysłowo-usługowych. Warunki bardzo zagęszczonej zabudowy, nierzadko z minimalnym dopływem świeżego powietrza i światła oraz fakt przeplatania przestrzeni przydomowych z produkcją nie sprzyjały tworzeniu się rozumianych w dzisiejszy sposób przestrzeni wspólnych. Miejscem przebywania dzieci nierzadko była więc ulica, która obok placu urosła do prawdziwie miastotwórczego symbolu tamtego okresu. Pierwszy w pełni publiczny dziecięcy plac zabaw w Europie otwarto w Manchesterze dopiero w 1859 roku.

Na wygląd ówczesnych miast niebagatelny wpływ miało tło dokonujących się przemian społecznych, politycznych i obyczajowych. Pojawił się system powszechnych ubezpieczeń, który przyczynił się do przemiany wielopokoleniowego modelu rodziny. Gwałtowny wzrost roli ingerencji państwa i związana z nią przymusowa edukacja oraz emerytury zmieniały stosunki społeczne [Domińczak i Zaguła 2016], co nie pozostało bez wpływu na myślenie o rodzących się potrzebach ówczesnych mieszkańców miast.

### 2.3. Modernizm, Karta Ateńska

Na początku XX wieku, jako odpowiedź na skutki nagłego rozwoju przemysłowego i wielkiej migracji do miast, na kontynencie europejskim doszło do starcia wielu wizji „uratowania” coraz bardziej zatłoczonych metropolii. Z tego starcia, w którym swoje racje przedstawiali wielcy utopiści, jak Ebenezer Howard i Le Corbusier, wyniknął niesamowity ferment intelektualny, który w znaczący sposób wpłynął na myślenie o urbanistyce w dalszej części XX wieku.

Do głosu na kontynencie europejskim coraz śmielej dochodzili wyznawcy myśli postępowej, która miała tchnąć nowego ducha w przestarzały świat miejski. Moderniści skupiali się wokół różnych organizacji awangardy, zrzeszających młodych architektów, urbanistów, a także społeczników i osoby zainteresowane nowymi prądami w sztuce. Podróże i związana z nimi wymiana kontaktów i doświadczeń owocowały współpracą wielu lokalnych środowisk. W 1927 roku powstał CIAM (*Congrès international d'architecture moderne*). Na bazie współpracy międzynarodowej chciano propagować nowoczesne spojrzenie na architekturę. Służyć miały temu liczne zjazdy i związane z nimi wystawy pionierskich budynków, które miały za zadanie upowszechnić wiedzę o nowatorskich rozwiązaniach technologicznych wśród decydentów, w których dopatrywano się szansy na finansowanie śmiałych architektonicznych i urbanistycznych zamierzeń. Delegaci zrzeszeni w organizacji brali udział w najważniejszych konkursach architektonicznych, na których starano się zaszcześcić idee modernizmu w uważanych za ostoję wstecznictwa kręgach akademickich.

Wiele z propozycji modernistów wykluczało się wzajemnie, kwestią sporną był na przykład sens wznoszenia wieżowców. Niezależnie od tych różnic, większość modernistów upatrywała szansy na rozwój w prostych, ekonomicznie wydajnych formach, odrzucających „upiększające” naleciałości stylów minionych epok. Jednocześnie dostrzegano dużą szansę w rozwoju motoryzacji, co skutkowało planami utworzenia m.in. potężnych oddzielonych ciągów komunikacyjnych. Dostępna technologia pozwalała również snuć plany o szybkiej i efektywnej odbudowie miast zrujnowanych I Wojną Światową.

W 1933 roku na statku *S.S. Patris* odbył się IV Zjazd CIAM, na którym pod przewodnictwem Le Corbusiera spisano dokument zwany Kartą Ateńską, uważaną za jeden z najważniejszych manifestów współczesnej urbanistyki. Preludium do powstania Karty była diagnoza stanu 33 ówczesnych miast europejskich, dokonana przez grupy krajowych delegatów. Na jej podstawie wyznaczono główne problemy, zaproponowano też sposoby ich rozwiązania poprzez właściwą politykę przestrzenną. Zwrócono uwagę na aspekty takie jak Mieszkanie, Wypoczynek, Praca, Komunikacja i Dzielnice historyczne (zabytkowe).

Podstawową jednostką zdrowego miasta ogłoszono mieszkanie, a antidotum na schorowaną tkankę miejską miał okazać się przede wszystkim dostęp do świeżego powietrza i światła słonecznego. Do minimum zredukowana miała być odległość pomiędzy miejscem zamieszkania a miejscem pracy, jednocześnie optowano również za rozdzieleniem poszczególnych funkcji w obszarze miasta – część mieszkaniowa miała znajdować się w innym miejscu niż administracja, handel, a przede wszystkim strefy działalności przemysłowej, które

miały być oddzielone od reszty miasta szerokim pasmem terenów zieleni. Jedynie drobne zakłady rzemieślnicze mogłyby znaleźć się w dzielnicach mieszkaniowych. Aby zapewnić mieszkańcom możliwie najzdrowsze warunki do życia, lokalizacja sadyb ludzkich uzależniana miała być od czynników ukształtowania terenu i klimatycznych. Jednocześnie postulowano szeroki dostęp do terenów rekreacyjnych.

Opublikowanie Karty Ateńskiej w znaczący sposób wpłynęło na myślenie urbanistyczne przez kilka następnych dziesięcioleci. Największe pole doświadczalne do jej zastosowania otworzyło się już po kilku latach, a związane było z potrzebą zapewnienia dachu nad głową tysiącom ludzi dotkniętym zniszczeniami wojennymi.

## **2.4. Osiedla blokowe okresu PRL**

Spuścizną idei Le Corbusiera są przede wszystkim bloki mieszkalne, które Wade Graham [2016] opisuje w ten sposób: „Są wszechobecne i wznoszą się pionowo niczym gigantyczne, pokryte siatką pudła z cegły, betonu lub szkła, stojące samotnie albo ciągnące się przez całe kwartały ulic, niezaprzeczalnie mające w sobie coś z płyt nagrobkowych”. W swych teoriach społecznych Howard stawiał natomiast na wysoki poziom samoorganizacji wśród mieszkańców. Wybiórcze połączenie elementów idei obu wizjonerów świetnie wpisało się w socjalistyczną narrację wielu rządów przy odbudowie miast zniszczonych wskutek dwóch wojen światowych (jak chociażby warszawskie hasło „Cały naród buduje swoją stolicę”).

W okresie PRL wszystkie inwestycje budownictwa wielorodzinnego podejmowane były z ramienia władz państwowych. Architekt musiał działać zgodnie z normatywami (opisanymi szerzej w rozdziale 3.3.). Co ciekawe, standardy urbanistyczne, które z dzisiejszego punktu widzenia zapewniały całkiem dobre zaplecze usługowo-rekreacyjne, działały nierozzerwalnie z normatywem technicznego projektowania mieszkań, który dziś często kojarzony jest z powstaniem ogromnej liczby ciasnych mieszkań i wieloma niedociągnięciami. Nie sposób zaprzeczyć jednak, że wiele osiedli wielopłytowych do dzisiaj „broni się” dobrym wpisaniem w układ transportowy miasta, a także przemyślaną kwestią dostępności do terenów rekreacyjnych i usług.

## **2.5. Współczesne osiedla deweloperskie**

Współczesne osiedla deweloperskie (także te wrocławskie, których dotyczy analiza w niniejszej pracy), są z reguły inwestycjami prywatnymi, zorientowanymi na zysk. W takim modelu przedsiębiorca posiadający grunt, w ramach inwestycji realizuje jeden lub kilka budynków, a przedmiotem sprzedaży są indywidualnie zbywane mieszkania. Po zakupie mieszkania dalsze jego wykorzystanie zależy od właściciela konkretnego lokalu. Może on zamieszkiwać w nim samemu bądź też wynajmować osobom trzecim, na przykład studentom

[Urbańska 2007]. Właściciel danego mieszkania posiada więc pełne prawo rozporządzania swoim mieszkaniem zgodnie ze swoją wolą.

Powstawanie kolejnych inwestycji wiąże się z mechanizmami rynkowymi, które w konsekwencji wpływają na ustalanie ceny mieszkań. Brak obowiązujących w Polsce standardów urbanistycznych sprawia, że zaopatrzenie osiedla w przestrzenie wspólne oraz zapewnienie dostępu do usług publicznych leży niemal w całości po stronie dewelopera. Celem funkcjonowania każdego przedsiębiorstwa jest zysk, dlatego też decyzje dotyczące wyposażenia osiedli ustępują często miejsca optymalizacji tzw. *wskaźnika PUM* (powierzchni użytkowej mieszkań). Stanowi ona główny czynnik kalkulacji opłacalności danej inwestycji mieszkaniowej.

Utrzymujący się brak standardów urbanistycznych w polskim prawodawstwie doprowadził do realizacji wielu osiedli uważanych za nieudane już w krótkim czasie po oddaniu do użytku (jak zabudowa krakowskiego Ruczaju). Za największe wady tego typu osiedli uznaje się m.in. niedostateczny dostęp do infrastruktury społecznej oraz terenów rekreacji i wypoczynku. Nienajlepszy stan polskiej przestrzeni często przypisuje się chęci zysku firm deweloperskich, nie należy jednak zapominać, że działają one zgodnie z literą prawa.

Ostatnio na polskim rynku deweloperskim zauważalny jest trend dążenia do budowania „osiedli społecznych” [44], który lansowany jako *novum*, jest de facto powrotem do koncepcji formułowanych jeszcze w latach 20. XX wieku za sprawą warszawskich osiedli WSM [Syrkus 1976]. Przyszli mieszkańcy tego typu osiedli mają, przynajmniej teoretycznie, większą szansę na dostęp do podstawowych usług oraz mogą liczyć na obecność w osiedlu przestrzeni do wspólnego spędzania czasu. Mimo swoistej anachroniczności jest to pozytywny trend, który przy dalszym braku standardów urbanistycznych, może przynieść polskim miastom więcej osiedli, gdzie podniesie się jakość życia mieszkańców.



## **3. Regulacje prawne dotyczące standardów urbanistycznych w Polsce.**

### **3.1. Regulacje i zalecenia urbanistyczne w okresie międzywojennym**

Proces kształtowania polskich regulacji z dziedziny urbanistyki wiąże się nierozdzielnie z prawem i przepisami budowlanymi, których geneza sięga okresu zaborów. Na ziemiach późniejszej Rzeczypospolitej obowiązywało więc budowlane prawo pruskie, rosyjskie i austriackie (to ostatnie napisane w języku polskim) [Biliński 2009]. Na podstawie Dekretu Naczelnika Państwa Józefa Piłsudskiego z roku 1919, aż do 1928 roku obowiązywało prawo zaborców, do których należały wcześniej dane ziemie [26]. W roku 1928 weszło w życie pierwsze prawo budowlane, które swym zasięgiem objęło cały kraj [26]. Oprócz spraw związanych ściśle z samym procesem budowlanym, obejmowało ono również kwestie przestrzennego rozwoju osiedli i miast. Pomimo drobnych poprawek z lat 1936 i 1939, ustawa obowiązywała aż do 1961 roku. Pierwszy jej rozdział można uznać za odpowiednik dzisiejszej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Zostają w niej poruszone kwestie takie jak plany zabudowania, a także parcelacja i scalanie działek budowlanych [Biliński 2009].

### **3.2. Regulacje w okresie PRL**

#### **3.2.1. Kształtowanie się standardów urbanistycznych w okresie PRL**

Zniszczenia spowodowane działaniami wojennymi spowodowały, że hasła walki z „głodem mieszkaniowym” w Polsce przybrały na sile. Mimo krótkiego okresu panowania doktryny socrealizmu, większość realizacji mieszkalnictwa z okresu PRL podjętych zostało z pomocą idei szybkiego budownictwa prefabrykowanego. Efektywne powstawanie kolejnych mieszkań stało się wręcz gałęzią przemysłu, a fakt sprawowania kontroli państwa nad większością inwestycji wymagał do tego celu odpowiednich ustaw. Równoległe działały standardy określające szczegóły techniczne dotyczące sposobu wznoszenia budynków oraz przepisy traktujące o dostępności usług i zaopatrzeniu osiedli w infrastrukturę społeczną.

W powojennej historii Polski pierwszym dokumentem zawierającym wytyczne urbanistyczne dla wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej było *Zarządzenie nr 68 Ministra Budownictwa Miast i Osiedli z dnia 20 czerwca 1951 r. w sprawie wprowadzenia „Tymczasowych normatywów urbanistycznych dla projektowania miast i osiedli”* [39]. Przepisy były w następnych latach kilkakrotnie doskonalone; ostatnim wykazem standardów urbanistycznych w Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej było *Zarządzenie nr 9 Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 29 stycznia 1974 r. w sprawie wskaźników i wytycznych dla terenów mieszkaniowych w miastach* [40]. Rok 1974 można uznać więc za początek dojrzałych standardów urbanistycznych w Polsce. Równoległe wprowadzono nowe

wytyczne technicznego projektowania mieszkań, nie spotkały się jednak z równie pozytywnym odbiorem.

Wskaźniki i wytyczne dla terenów mieszkaniowych w miastach zwane są w zarządzeniu „normatywem urbanistycznym”. Forma ta do dziś jest powszechna w literaturze przedmiotu. Podstawowym elementem zabudowy terenów mieszkaniowych wyszczególnionym w ustawie jest *strukturalna jednostka mieszkaniowa*. Tworzy ją „przestrzenie i funkcjonalnie wydzielony układ zabudowy mieszkaniowej (wielorodzinnej i jednorodzinnej) wraz z odpowiadającym jej programem podstawowych urządzeń usług, wypoczynku i komunikacji (...) rozmieszczonych w zasięgu dojścia w zasadzie do 500 m od wejść do budynków mieszkalnych do tych urządzeń”. Można więc przyjąć ją za odpowiednik dzisiejszego niewielkiego osiedla deweloperskiego. Dlatego też do analizy w niniejszej pracy wykorzystane zostaną wskaźniki i wytyczne właśnie dla strukturalnej jednostki mieszkaniowej.

*Zespół strukturalnych jednostek mieszkaniowych* „tworzy funkcjonalno-przestrzenny układ strukturalnych jednostek mieszkaniowych wraz z odpowiednim układem komunikacyjnym oraz z odpowiadającym mu programem ponad podstawowych urządzeń usług, terenów wypoczynku i komunikacji (...), ewentualnie również zakładów produkcyjnych nieuciążliwych dla otoczenia, rozmieszczonych przy zachowaniu dojścia w zasadzie do 800 m od wejść do budynków mieszkalnych do tych urządzeń”. Można porównać go więc do współczesnych sąsiadujących ze sobą kilku dużych inwestycji różnych firm deweloperskich. Wytyczne dla zespołów strukturalnych jednostek mieszkaniowych zostają przedstawione poniżej wyłącznie w celach poglądowych.

Dalej stwierdza się, iż „Strukturalne jednostki mieszkaniowe i zespoły tych jednostek powinny obejmować zarówno zabudowę projektowaną jak też tereny mieszkaniowe już zainwestowane, integrując je programowo i przestrzennie w układ strukturalny danej jednostki lub zespołu jednostek”. Zwraca się więc uwagę na koordynację nowo powstającej zabudowy i infrastruktury z już istniejącą. W teorii miało to przeciwdziałać chaosowi przestrzennemu i zapobiec możliwemu wykluczeniu mieszkańców z dostępu do usług. W rozporządzeniu opisane są też wymogi dla zabudowy jednorodzinnej, niniejsza praca nie obejmuje jednak tego zagadnienia.

W Tab.1 opisano ogólne wytyczne dotyczące sytuowania budynków i zagospodarowania terenu na terenach zabudowy wielorodzinnej.

**Tab.1 Wymagania dotyczące sytuowania budynków i ogólnego zagospodarowania terenu.**

<b>Liczba kondygnacji budynków mieszkalnych</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• W miastach do 10 tysięcy mieszkańców, w których nie przewiduje się dynamicznego zwiększenia liczby ludności – nie więcej niż 4 kondygnacje</li> <li>• W miastach o liczbie ludności ponad 100 tysięcy mieszkańców – 12 i więcej kondygnacji</li> </ul>
<b>Odległość pomiędzy budynkami sytuowanymi równoległe lub w sposób zbliżony</b>	Większa niż 1,5 wysokości budynku przesłaniającego, jeżeli długość tego budynku przekracza jego dwukrotną szerokość
<b>Tereny wypoczynku (zieleni wypoczynkowa wraz z placami zabaw dla dzieci)</b>	Co najmniej 8m <sup>2</sup> na mieszkańca
<b>Całkowita powierzchnia przeznaczona pod zieleni wypoczynkową i izolacyjną</b>	Nie mniej niż 50% powierzchni terenów netto zabudowy wielorodzinnej
<b>Dojazd do każdego budynku mieszkalnego</b>	Maksymalnie 80 metrów od każdej klatki schodowej
<b>Place gospodarcze</b>	Więcej niż 15 metrów od okien pomieszczeń mieszkalnych

*Źródło: opracowanie własne na podstawie Zarządzenia z roku 1974 [40]*

Ponadto wyznaczone są minimalny czas nasłonecznienia elewacji i konieczność obecności co najmniej jednego pokoju od strony „uprzywilejowanej” w każdym mieszkaniu. Wskazany jest też wymóg dotyczący minimalnego czasu nasłonecznienia placów zabaw dla dzieci.

### **3.2.2. Podstawowe urządzenia usługowe i wypoczynku**

W dokumencie z 1974 roku znamienne jest zdanie rozpoczynające rozdział dotyczący dostępu do podstawowych usług: „Program podstawowych urządzeń usługowych, wypoczynku i komunikacji obowiązuje bez względu na źródło finansowania ich realizacji.” Wskazana jest w nim duża waga przyłożona do obecności wszystkich wymienionych niżej elementów.

*Strukturalna jednostka mieszkaniowa*, czyli współczesne samowystarczalne osiedle mieszkaniowe, w zasięgu do 500 metrów powinna być wyposażona w urządzenia usługowe opisane w Tab.2.

**Tab.2 Wymagania dotyczące podstawowych urządzeń usługowych.**

<b>Szkoła podstawowa</b>	Dla liczby uczniów stanowiącej 12% liczby mieszkańców
<b>Przedszkole</b>	Dla liczby dzieci równej 4,2% liczby mieszkańców, a w razie gdy nie zapewnia to miejsc w przedszkolu dla 70% dzieci – społeczny punkt opieki nad dziećmi o powierzchni użytkowej 50–80 m <sup>2</sup> na 1000 mieszkańców
<b>Żłobek</b>	Dla liczby dzieci równej 0,75–1,5% liczby mieszkańców w dostosowaniu do potrzeb lokalnych wynikających z liczby zatrudnionych kobiet
<b>Przychodnia rejonowa z apteką</b>	W małych jednostkach mieszkaniowych oraz w małych miastach zastąpiona przez ośrodek zdrowia obsługujący około 4500 mieszkańców
<b>Podstawowe usługi handlowe, gastronomiczne i inne nieuciążliwe usługi dla ludności; szalet publiczny</b>	W wymiarze 300–450m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej na 1000 mieszkańców, zgrupowane najlepiej w ośrodku handlowo-usługowym
<b>Urządzenia kulturalne</b>	Zajmujące 80m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej na 1000 mieszkańców; zalecana powierzchnia użytkowa ośrodka kulturalnego w granicach 270–720 m <sup>2</sup>
<b>Urząd pocztowo-telekomunikacyjny</b>	O wielkości około 20m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej na 1000 mieszkańców
<b>Jednostka administracji i eksploatacji budynków mieszkalnych</b>	Co najmniej 0,03 ha terenu na 1000 mieszkańców, przy czym wielkość powierzchni użytkowej lokali biurowych i warsztatów powinna wynosić minimum 40 m <sup>2</sup> na 1000 mieszkańców; odległość warsztatów od budynków mieszkalnych i użyteczności publicznej powinna wynosić minimum 30 m
<b>Rozmównica publiczna</b>	Co najmniej 1 urządzenie na 2500 mieszkańców
<b>Stacja obsługi samochodów</b>	Na 4-8 stanowisk o powierzchni terenu 300 – 500 m <sup>2</sup> na 1 stanowisko oraz stację paliw klasy III o powierzchni terenu 800–1000m <sup>2</sup>

*Źródło: Opracowanie własne na podstawie Rozporządzenia z roku 1974 [40]. Dla określenia wytycznych zależnych od liczby mieszkańców, w Zarządzeniu przyjmuje się 20 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej jako odpowiednik 1 mieszkańca*

W ramach wymagań dotyczących podstawowych terenów wypoczynku i rekreacji, ustawodawca przyjmuje wartości opisane w Tab.3.

**Tab.3 Wymagania dotyczące podstawowych urządzeń wypoczynku.**

<b>Ogród dziecięcy</b>	O granicznych wielkościach 0,75-1,2 ha, usytuowany przy zachowaniu długości dojazdu do 300 m, w uzasadnionych wypadkach w bezpośrednim sąsiedztwie szkoły
<b>Tereny wypoczynku</b>	O wielkości 5,5 m <sup>2</sup> na 1 mieszkańca, w tym 1,5 m <sup>2</sup> na 1 mieszkańca z przeznaczeniem na tereny rekreacyjno-sportowe. Tereny urządzeń wypoczynku powinny być organizowane jako: - ogród wypoczynkowy przy zachowaniu długości dojazdu do 500 m, - tereny urządzeń rekreacyjno-sportowych jako zespoły boisk przy zachowaniu długości dojazdu do 500m, lub pojedyncze boiska przy zachowaniu długości dojazdu do 300m.

*Źródło: opracowanie własne na podstawie Zarządzenia z roku 1974 [40]*

Dalej dokument stwierdza, iż „Miejsca postojowe należy w miarę możliwości sytuować w pasach przy arteriach komunikacyjnych poza terenami mieszkaniowymi netto, jednakże na obszarze strukturalnych jednostek mieszkaniowych”. Tego typu zapis, mimo braku charakteru nakazującego, wskazuje na niewłaściwość wyznaczania miejsc parkingowych wprost pod oknami budynków mieszkalnych.

### **3.2.3. Ponadpodstawowe urządzenia usługowe i wypoczynku**

Rozporządzenie wskazuje także, jakie elementy społecznej infrastruktury o randze ponadpodstawowej powinny być dostępne dla mieszkańców danego osiedla. I tak: *zespół strukturalnych jednostek mieszkaniowych* w obrębie dojazdu do 800 metrów powinien zawierać wyszczególnione w Tab.4 urządzenia usługowe o charakterze sieciowym.

**Tab.4 Wytyczne dotyczące terenów ponadpodstawowych urządzeń usługowych, wypoczynku i komunikacji w zespołach strukturalnych jednostek mieszkaniowych.**

<b>Szkoły średnie ogólnokształcące i zawodowe</b>	Dla 4–5% liczby mieszkańców
<b>Przychodnia rejonowa</b>	Obsługująca, w zależności od typu, od 6 do 40 tysięcy mieszkańców
<b>Kino</b>	O wielkości 30 do 40 miejsc na 1000 mieszkańców, mieszczące się w przedziale od 350 do 700 miejsc
<b>Rejonowy ośrodek kulturalny z klubami, biblioteką i kawiarnią</b>	O wielkości około 2000 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej obsługujący około 40 tysięcy mieszkańców
<b>Usługi handlowe i gastronomiczne oraz inne nieuciążliwe usługi dla ludności</b>	Zgrupowane na terenie o wielkości 400 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej na 1000 mieszkańców
<b>Targowisko miejskie</b>	Obsługujące, w zależności od typu, od 5 do 50 tysięcy mieszkańców
<b>Urząd pocztowo-telekomunikacyjny oddawczo-nadawczy</b>	O wielkości co najmniej 23 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej na 1000 mieszkańców
<b>Centrala telefoniczna</b>	Obsługująca, w zależności od typu, od 5 do 50 tysięcy mieszkańców
<b>Komisariat Milicji Obywatelskiej</b>	Obsługujący, w zależności od typu, od 15 do 60 tysięcy mieszkańców
<b>Baza konserwacyjno-remontowa</b>	O powierzchni działki 1,0 ha, obsługująca od 25 do 50 tysięcy mieszkańców. Odległość bazy od budynków mieszkalnych i użyteczności publicznej powinna wynosić w zależności od typu warsztatów, 30 lub 50 m.

*Źródło: opracowanie własne na podstawie Zarządzenia z roku 1974 [40]*

W kwestii terenów sportu i rekreacji o zasięgu większym niż pojedyncza strukturalna jednostka mieszkaniowa ustala się, że program ponadpodstawowych urządzeń wypoczynkowych w wymiarze 5 m<sup>2</sup> na mieszkańca (w tym 1,2 m<sup>2</sup> urządzeń sportu powszechnego na mieszkańca), powinien obejmować elementy opisane w Tab.5.

**Tab.5 Wytyczne dotyczące terenów ponadpodstawowych urządzeń wypoczynku i rekreacji w zespole strukturalnych jednostkach mieszkaniowych**

<b>Parki wypoczynkowe</b>	O minimalnej powierzchni 2 ha (wyjątkowo w mniejszych jednostkach mieszkaniowych co najmniej 1,5 ha) - bilansowane w ramach zieleni ogólnomiejskiej
<b>Zespoły boisk sportowych</b>	O minimalnej powierzchni 2,5 ha (zespoły te tworzyć można także przez komasowanie części powierzchni wymienionej w rozdziale dotyczącym podstawowych urządzeń wypoczynku w łącznym wymiarze 2,5 m <sup>2</sup> na mieszkańca, pod warunkiem zachowania dojścia do 800 m)
<b>Sale gimnastyczno-sportowe, kryte i otwarte pływalnie</b>	Sale gimnastyczno-sportowe o powierzchni 0,3-0,5 ha, kryte pływalnie o powierzchni 0,2-0,4 ha,

*Źródło: opracowanie własne na podstawie Zarządzenia z roku 1974 [40]*

Zapisy ustawowe zachowywały pewien zakres elastyczności zastosowania: „Program usług o charakterze ogólno-miejskim i dzielnicowym ustalany jest indywidualnie w ogólnych planach zagospodarowania przestrzennego w dostosowaniu do potrzeb, rozwoju i funkcji poszczególnych jednostek osadniczych”. Fragment ten pozwala przypuszczać, że dopuszczano sytuacje, gdzie nie wszystkie realizowane na podstawie normatywu osiedla miały być w pełni wyposażone w każdą z wyżej wymienionych usług ponadpodstawowych (co potwierdza stan faktyczny w wielu realizacjach).

Analiza *Zarządzenia* pozwoliła na wytypowanie wytycznych dla strukturalnych jednostek mieszkaniowych, dających się porównać do dzisiejszych osiedli deweloperskich. Pomimo niecałkowitej zgodności rodzajów wskaźników, warto odnieść obecną sytuację w prawodawstwie polskim do rozwiązań proponowanych w latach minionych. Wiele z proponowanych normatywem „urządzeń usługowych” jest anachronizmami pod względem technologicznym (jak rozmównica telefoniczna), inne stały się całkowicie domeną sektora prywatnego (jak stacje obsługi pojazdów). Niemniej jednak pozycje takie jak dostępność usług edukacyjnych i terenów wypoczynkowych nie straciły na swojej aktualności i są wciąż uważane za podstawowe kryterium oceny atrakcyjności inwestycji.

### 3.3. Regulacje współczesne

#### 3.3.1. Znaczenie i rola MPZP

W obecnym systemie planistycznym inwestor zamierzający wybudować nowe osiedle mieszkaniowe, w kwestii sposobu zagospodarowania terenu respektuje wyłącznie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Jeśli teren pod planowaną inwestycję nie jest objęty planem miejscowym, istnieje możliwość wystąpienia o decyzję o warunkach zabudowy, przez wielu specjalistów uważaną wręcz za zjawisko patologiczne [Ziobrowski 2009]. Stwarza to pole do dużej uznaniowości działań urzędniczych, decyzje takie nie podlegają również konsultacjom społecznym.

Zapisy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do przestrzeni wspólnych i dostępności usług publicznych dostosować się muszą do wymogów opisanych w **Art. 15 ust. 2 i 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** [37]:

*„2. W planie miejscowym określa się obowiązkowo:*

*(...)*

*5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;*

*6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;*

*(...)*

*3. W planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb:*

*(...)*

*5) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych”*

W myśl ustawy, nowe inwestycje muszą spełniać wymagania zapisane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, te jednak mogą być całkowicie różne w zależności od polityki przestrzennej danej gminy. Co więcej, praktyka planistyczna pokazuje, że w wielu miejscach w Polsce zbyt małą wagę przykładają się do tworzenia planów stojących faktycznie „na straży” ładu przestrzennego. W wielu gminach uchwalane pośpiesznie nowe plany



powielają wzorce z planów poprzednich, czego wynikiem jest ich częsta powierzchowność i nieprecyzyjność, co nierzadko wykorzystywane jest przez zdeterminowanych i nastawionych na zysk inwestorów. Ponadto, nie obowiązują żadne urbanistyczne standardy ogólnokrajowe, do których dostosować się muszą twórcy planów. To przez wielu specjalistów upatrywane jest jako jeden z głównych problemów polskiego systemu planistycznego [Dąbrowska-Milewska 2010]. Przy lokowaniu inwestycji na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, żadne wymogi stawiane inwestorowi nie odnoszą się do zapewnienia dostępu do przestrzeni wspólnych i usług publicznych [37].

### **3.3.2. Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (specustawa mieszkaniowa, „Lex Developer”)**

Ten „dualizm” systemu planistycznego, wielokrotnie krytykowany przez specjalistów, wzbogacony został o nowy element – *Ustawę z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących* [38]. Jest ona zaliczana do tzw. *specustaw*, czyli „ustaw odnoszących się w sposób szczególny do zasad przygotowywania i realizacji inwestycji w danym zakresie, zwykle ze względu na nieefektywność regulacji ogólnych lub procesów administracyjnych w danym obszarze” [Masztalski i Wicińska 2018]. Szczególnie **Art. 5** tej ustawy każe zadać sobie pytanie o zasadność wieloletniego kształtowania polskiego systemu planistycznego:

*„Art. 5. 1. Inwestycji mieszkaniowych lub inwestycji towarzyszących nie lokalizuje się na terenach podlegających ochronie przed lokalizowaniem lub zabudową na podstawie odrębnych przepisów, chyba że w trybie przepisów przewidujących tę ochronę inwestor uzyska zgodę na lokalizację inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej.*

*2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio do otulin form ochrony przyrody, rodzinnych ogrodów działkowych i obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.*

*3. Inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.*

*4. Warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane.”*

W praktyce powoduje to nieważność obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Pod warunkiem spełnienia kilku wymogów odnoszących się głównie do dostępności usług, inwestycja mieszkaniowa może być przeprowadzona niemal na każdym terenie w kraju. Wymóg niesprzeczności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy na wielu terenach może być również anulowany poprzez wykazanie historycznego faktu prowadzenia i późniejszego zaprzestania jednej z wymienionych w ustawie działalności.

Jednym z zagrożeń ustawy mogą okazać się również problemy związane z traktowaniem litery prawa w sposób nie do końca zgodny z zamierzeniem twórców ustawy. Dla przykładu, obowiązek lokowania inwestycji „500m (...) od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym” (**Art. 17 ust.2 pkt 1**), może oznaczać, że do analizy zostanie wzięty pod uwagę przystanek, na którym kilka razy dziennie zatrzymuje się autobus dalekobieżny PKS. W istocie więc nie będzie on spełniał funkcji dowożenia mieszkańców osiedla do innych części miasta. Zapis ustawowy zostałby więc spełniony, mieszkańcy nie byłiby jednak de facto włączeni do systemu zbiorowego transportu miejskiego. To jednak nie wszystkie problemy, na które wskazują specjaliści [Nowak 2018]. Obawy może rodzić również niezawarcie obowiązku podłączenia nowej inwestycji do sieci ciepłowniczej. Ustawa zezwala na pojawienie się takiego zapisu wyłącznie na poziomie fakultatywnych *lokalnych standardów urbanistycznych*. W dobie ogromnych problemów z jakością powietrza w Polsce oraz sprzężonej z nią postępującą suburbanizacją, fakt niezapisania takiego warunku w dokumencie na poziomie krajowym uznać można za potencjalnie fatalny w skutkach, zwłaszcza przy braku innych regulacji stanowiących o obowiązku lokalnego wytwarzania energii ze źródeł odnawialnych (system prosumencki). Głównym powodem niskiej jakości polskiego powietrza pozostaje bowiem niska emisja z sektora komunalno-bytowego [Juda-Rezler i Manczarski 2010]. W sytuacji, gdy nowe osiedle nie musi być podłączone do miejskiej elektrociepłowni, bądź też kwestię ogrzewania budynków pozostawia się każdorazowo do rozpatrzenia na poziomie lokalnym, może to skutkować nasileniem problemu zanieczyszczenia.

### 3.3.3. Lokalne standardy urbanistyczne

W *Ustawie z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących* pojawił się fragment, który zostawia gminom możliwość zmiany (podwyższenia, jak i zmniejszenia) wartości pewnych parametrów, które należy spełnić, by uzyskać zgodę na przeprowadzenie inwestycji:

„**Art. 19. 1.** Standardy, o których mowa w art. 17 ust. 2, 4, 6 i 7, obowiązują, o ile gmina nie określi w drodze uchwały **lokalnych standardów urbanistycznych** w zakresie parametrów określonych w ust. 2.

2. *Lokalne standardy urbanistyczne:*

1) w zakresie odległości lub liczby kondygnacji nie mogą różnić się o więcej niż 50% od standardów, o których mowa w art. 17 ust. 2, 4, 6 i 7;

2) nie mogą różnić się o więcej niż 50% w zakresie wskaźników procentowych, o których mowa w art. 17 ust. 2 pkt 2 lit. a lub b.

3. W lokalnych standardach urbanistycznych, o których mowa w ust. 1, rada gminy może określić liczbę miejsc parkingowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej lub obowiązek zapewnienia dostępu do sieci ciepłowniczej na zasadach wynikających z przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz. U. z 2018 r. poz. 755, 650, 685, 771, 1000 i 1356).

4. Uchwała o ustaleniu lokalnych standardów urbanistycznych stanowi akt prawa miejscowego”

Parametrami i wskaźnikami procentowymi ze *specustawy*, które w **lokalnych standardach urbanistycznych** mogą ulec zmianie, jednak nie więcej niż o 50%, są:

1. Odległość inwestycji do przystanku komunikacyjnego nie większa niż:

- 1000 m
- 500 m (w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców).

2. Odległość inwestycji do szkoły podstawowej i przedszkola nie większa niż:

- 3000 m
- 1500 m (w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców).

3. Konieczność zapewnienia miejsca w szkołach podstawowych dla liczby dzieci stanowiącej procent planowanej liczby mieszkańców:

- 7%.

4. Konieczność zapewnienia miejsca w przedszkolach dla liczby dzieci stanowiącej procent planowanej liczby mieszkańców:

- 3,5%.

5. Odległość inwestycji do terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu (o minimalnej powierzchni stanowiącej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m<sup>2</sup>):

- 3000 m

- 1500 m (w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców).

6. Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- 4
- 14 (w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców).

7. Promień obszaru analizy wysokości zabudowy:

- 500 m.

Ponadto, gmina ma możliwość określenia liczby miejsc parkingowych niezbędnej przy realizacji inwestycji mieszkaniowej, a także nałożenia obowiązku zapewnienia dostępu do sieci ciepłowniczej (punkty 8 i 9 w Tab.6).

W odpowiedzi na uchwaloną *Ustawę z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących*, jak dotąd w kilkunastu największych polskich miastach podjęto dopuszczalne ustawą kroki, mające na celu ograniczenie jej – fatalnego zdaniem wielu samorządowców – wpływu na ład przestrzenny. Zmienione wskaźniki w uchwalonych *lokalnych standardach urbanistycznych* dla pięciu największych miast (oprócz Wrocławia) przedstawiono w Tab.6.

**Tab.6 Wskaźniki w lokalnych standardach urbanistycznych w Warszawie, Krakowie, Łodzi, Poznaniu i Gdańsku**

	<i>Specustawa mieszkaniowa (dla miast pow. 100 000 mieszkańców)</i>	<b>Warszawa</b>	<b>Kraków</b>	<b>Łódź</b>	<b>Poznań</b>	<b>Gdańsk</b>
1. Odległość inwestycji do przystanku komunikacyjnego	<b>500 m</b>	300-500 m (zależnie od strefy miasta)	250 m	250 m	250 m	500 m
2. Odległość inwestycji do szkoły podstawowej i przedszkola	<b>1500 m</b>	800 m	750 m	750 m	750 m	750 m
3. Konieczność zapewnienia miejsca w szkołach podstawowych dla liczby dzieci stanowiącej procent planowanej liczby mieszkańców	<b>7%</b>	10%	10%	7%	10%	10,5%
4. Konieczność zapewnienia miejsca w przedszkolach dla liczby dzieci stanowiącej procent planowanej liczby mieszkańców	<b>3,5%</b>	5%	5%	3,5%	5%	5%
5. Odległość inwestycji do terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu	<b>1500 m</b>	750 m	750 m	750 m	750 m	750 m
6. Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych	<b>14</b>	7	7	7	7	<b>7/12</b>
7. Promień obszaru analizy wysokości zabudowy	<b>500 m</b>	250 m	250 m [36]	250 m	250 m	250 m
8. Wyznaczenie minimum miejsc parkingowych dla inwestycji mieszkaniowej	-	0,5-2	1,2	1,5	2	1-1,2
9. Obowiązek zapewnienia dostępu do sieci ciepłowniczej	-	Tak	Tak	Tak	Tak	Tak

*Źródło: opracowanie własne na podstawie Ustawy z 2018 r. i uchwał rad miast [32, 34, 33, 31, 30, 38]*

Spośród sześciu największych według liczby mieszkańców miast w Polsce (Warszawa, Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań i Gdańsk), wyłącznie we Wrocławiu nie zdecydowano się na wprowadzenie lokalnych standardów urbanistycznych. Decyzję tę władze miasta tłumaczą troską o jakość życia mieszkańców. Według Biura Rozwoju Wrocławia, działanie na wzór innych miast byłoby wysłaniem fałszywego sygnału, że panuje ogólna zgoda na realizację inwestycji mieszkaniowych poza wypracowanym systemem prawnym, a przede wszystkim długo ustalonym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Miasto planuje więc przeciwdziałać *specustawie mieszkaniowej* poprzez wydawanie decyzji o odmowach ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowych [54].

Lokalne standardy urbanistyczne uchwalono również w gminie Długołęka sąsiadującej z dużym fragmentem analizowanego terenu Wrocławia [27]. W porównaniu do przytoczonych przykładów miast, w których liczba mieszkańców przekracza 100 tysięcy, wskazane w *specustawie* parametry są jeszcze mniej restrykcyjne. Niezmienny jest jednak maksymalnie 50-procentowy zakres zmian dopuszczalny przy konstruowaniu lokalnych standardów urbanistycznych.

### **3.4. Współczesne regulacje a koncepcje historyczne – wnioski**

Brak obowiązujących standardów urbanistycznych w klasycznej ścieżce inwestycyjnej polskiego systemu planowania przestrzennego nie pozwala na porównanie parametrów analizowanych osiedli z ustawowymi. Można natomiast przeprowadzić analizę porównawczą wskaźników dotyczących osiedli oraz tych wskazanych w *Ustawie z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących*, jak również bazujących na nich wskaźników z lokalnych standardów urbanistycznych. Celem, jaki uzyskać można na tej podstawie będzie wskazanie zasadności stosowania ww. wskaźników oraz symulację zastosowania ich w warunkach wrocławskich. Cenną informacją mogą być też wyniki konfrontacji z historycznymi standardami urbanistycznymi z roku 1974. Porównanie to może nie tylko rzucić światło na kierunek trendów w polskim budownictwie mieszkaniowym, ale również przynieść odpowiedź na pytanie, czy eliminacja standardów urbanistycznych z krajowego systemu prawnego okazała się być dobrym rozwiązaniem.

W Tab.7 porównano historyczne wytyczne z normatywu urbanistycznego z 1974 roku ze współczesnymi zawartymi w *specustawie mieszkaniowej* i *lokalnych standardach urbanistycznych*.

**Tab.7 Porównanie zakresu specustawy mieszkaniowej i lokalnych standardów urbanistycznych z wytycznymi z normatywu urbanistycznego z 1974 r.**

	<b>I Normatyw urbanistyczny z 1974 r. (dla miast)</b>	<b>II a) Specustawa mieszkaniowa (wytyczne ogólne)</b>	<b>II b) Specustawa mieszkaniowa (dla miast powyżej 100 000 mieszkańców)</b>	<b>III a) Lokalne standardy urbanistyczne (graniczne wartości ogólne)</b>	<b>III b) Lokalne standardy urbanistyczne (graniczne wartości dla miast powyżej 100 000 mieszkańców)</b>
1. Odległość inwestycji do przystanku komunikacyjnego	-	1000 m	<b>500 m</b>	500-1500 m	<b>250-750 m</b>
2. Odległość inwestycji do szkoły podstawowej i przedszkola	<b>500 m</b>	3000 m	<b>1500 m</b>	1500-4500 m	<b>750-2250 m</b>
3. Konieczność zapewnienia miejsca w szkołach podstawowych dla liczby dzieci stanowiącej procent planowanej liczby mieszkańców	<b>12%</b>	7%	<b>7%</b>	3,5-10,5%	<b>3,5-10,5%</b>
4. Konieczność zapewnienia miejsca w przedszkolach dla liczby dzieci stanowiącej procent planowanej liczby mieszkańców	<b>4,2%</b>	3,5%	<b>3,5%</b>	1,75-5,25%	<b>1,75-5,25%</b>
5. Odległość inwestycji do terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu	<b>300-500 m</b>	3000 m	<b>1500 m</b>	1500-4500 m	<b>750-2250 m</b>
6. Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>4 (dla miast poniżej 10 tys. mieszk.)</b></li> <li>• <b>„12 i więcej” – dla miast powyżej 100 tys. mieszk.)</b></li> </ul>	4	<b>14</b>	2-6	<b>7-21</b>
7. Promień obszaru analizy wysokości zabudowy	-	500 m	<b>500 m</b>	250-750 m	<b>250-750 m</b>

8. Wyznaczenie minimum miejsc parkingowych dla inwestycji mieszkaniowej	<b>tak</b>	-	-	Możliwość uchwalenia	<b>Możliwość uchwalenia</b>
9. Obowiązek zapewnienia dostępu do sieci ciepłowniczej	-	-	-	Możliwość uchwalenia	<b>Możliwość uchwalenia</b>

*Źródło: Opracowanie własne na podstawie Zarządzenia z 1974 r. i Ustawy z 2018 r. [40, 38]*

Zestawienie wskaźników z normatywu urbanistycznego z 1974 roku oraz tych zawartych w tzw. *specustawie mieszkaniowej* i związanych z nią *lokalnych standardów urbanistycznych* jest możliwe, we wszystkich wytycznych zawarta jest bowiem kwestia dostępności podstawowych usług publicznych. Jednocześnie zauważalne są bardzo duże rozbieżności pomiędzy wartościami dopuszczającymi inwestycje budownictwa mieszkaniowego w latach ubiegłych i dziś. Porównanie to wypada zdecydowanie na korzyść standardów z lat 70. XX wieku. Na największą niekorzyść wskaźników współczesnych wpływają odległość inwestycji do szkoły podstawowej i przedszkola (z 500 metrów w roku 1974 do 1500-3000 metrów ze *specustawy*), a także odległość do terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu (z historycznych 300-500 metrów do 1500-3000 metrów obecnie). Wymagane normatywem minimum miejsc parkingowych dla inwestycji mieszkaniowej nie pojawia się również w *specustawie*, co w kontekście dokonanego rozwoju technologicznego i związanej z nią dużo większej liczby samochodów, jest co najmniej zastanawiające. Nastąpił również spadek wartości procentowych liczby mieszkańców, branych pod uwagę w celu wyznaczenia liczby miejsc w przedszkolach i szkołach podstawowych. To akurat można wytłumaczyć znacznym spadkiem współczynnika dzietności w latach uchwalania obu ustaw [17]. Właściwie jedynym czynnikiem pozytywnym, który wyróżnia *specustawę* na tle normatywu z 1974 roku, jest uzależnienie ulokowania inwestycji od obecności przystanku komunikacyjnego. Zasadność tego zapisu w obecnym kształcie poddana jest jednak krytyce w rozdziale 3.3.2. niniejszej pracy.

Należy zauważyć jednak, że bardziej restrykcyjne zapisy *specustawy* dotyczą jedynie 38 miast, w których liczba ludności przekracza 100 tysięcy mieszkańców [47]. We wszystkich pozostałych gminach w Polsce obowiązują wytyczne zawarte w kolumnie II a) Tab.7. Normatyw urbanistyczny z 1974 roku działał wyłącznie dla inwestycji w miastach, nie sposób więc porównać go bezpośrednio do parametrów ogólnych ze *specustawy*. Co ciekawe, warty odnotowania jest fakt możliwości zarówno zmniejszenia, jak i powiększenia wartości wskaźników za pomocą lokalnych standardów urbanistycznych. W żadnej z wymienionych wyżej gmin do liberalizacji wymaganych parametrów nie doszło. Teoretycznie możliwe do wprowadzenia przez gminy graniczne odległości do terenów wypoczynku czy przedszkoli (jak 4500 metrów w wytycznych ogólnych i 2250 metrów dla miasta powyżej 100 tysięcy mieszkańców) mocno poddają jednak w wątpliwość prospołeczne intencje twórców ustawy.

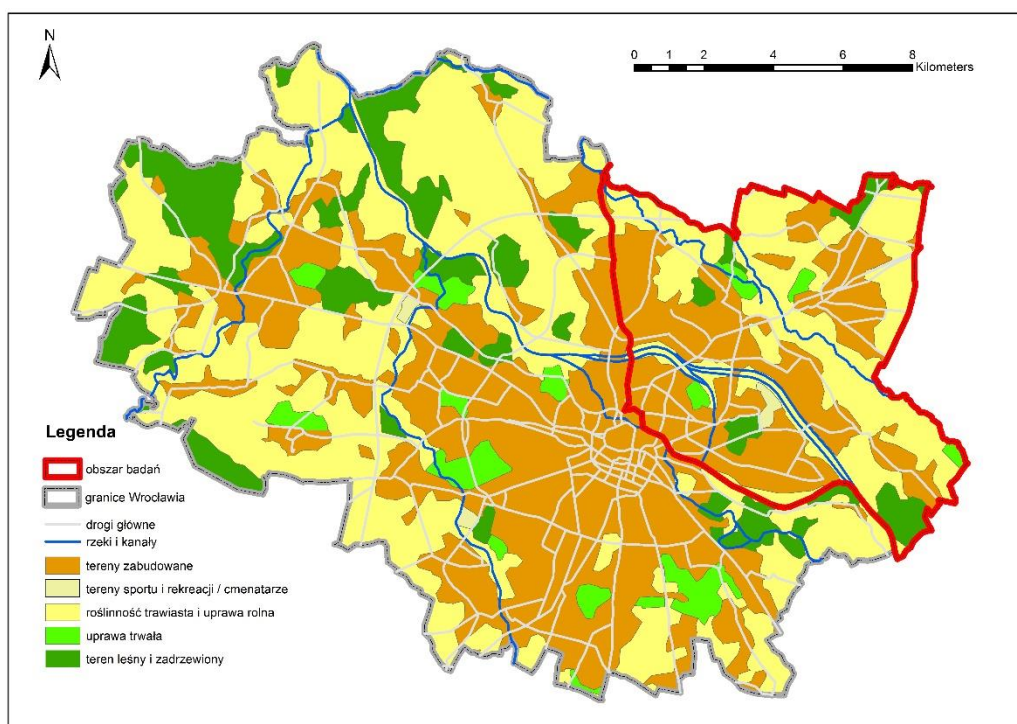


## 4. Przestrzenie wspólne i dostępność usług publicznych w wybranych osiedlach wrocławskich.

### 4.1. Wstęp do analizy

Wybór osiedli do analizy poprzedzony został wnikliwą inwentaryzacją terenu. W pierwszym etapie zdecydowano, że teren wstępnych poszukiwań obejmie północno-wschodnią część Wrocławia – od strony wschodniej obręb analizy wstępnej wyznaczała ulica Sułowska, dalej ulica Żmigrodzka i następnie ulica Trzebnicka i Probusa. Południowy skraj na odcinku od ulicy Probusa stanowi główny nurt Odry oraz odrzańskie Kanały: Opatowicki i Boczny. Pozostałe linie graniczne terenu wyznaczają granice administracyjne miasta Wrocławia (zaznaczone na Il.2).

Il.2 Wstępny obszar badań



*źródło: Opracowanie własne na podstawie Bazy Danych Obiektów Ogólnogeograficznych*

W następnym kroku, na tym terenie wyznaczono wszystkie ważniejsze inwestycje mieszkalnictwa wielorodzinnego zrealizowane po roku 2000. Na Il.3 zaznaczone zostały ich lokalizacje. W procesie opracowywania szczegółów dotyczących kolejnych osiedli dostrzeżony został fakt dużego zróżnicowania ich wielkości, zarówno pod względem

powierzchni, jak i liczby oddanych do użytku mieszkań. Ponieważ wyniki analiz końcowych prawdopodobnie mogłyby okazać się zupełnie różne w osiedlu małym, jak i największym, do analizy szczegółowej postanowiono wybrać po dwa osiedla wykazujące zbliżone parametry wielkości, w każdym przypadku jednak nie mniejsze niż 5 hektarów terenu oraz 500 oddanych do użytku mieszkań. Wskazane „pary” różniły się również subiektywnym poziomem atrakcyjności lokalizacyjnej terenu. Ponadto, by jak najwierniej oddać sytuację obecną, w następnym kroku zawężono kryterium daty oddania do użytku osiedli do kilku ostatnich lat.

W Tab.8 przedstawiono wszystkie wyznaczone wstępnie ważniejsze inwestycje mieszkalnictwa wielorodzinnego zrealizowane po 2000 roku.

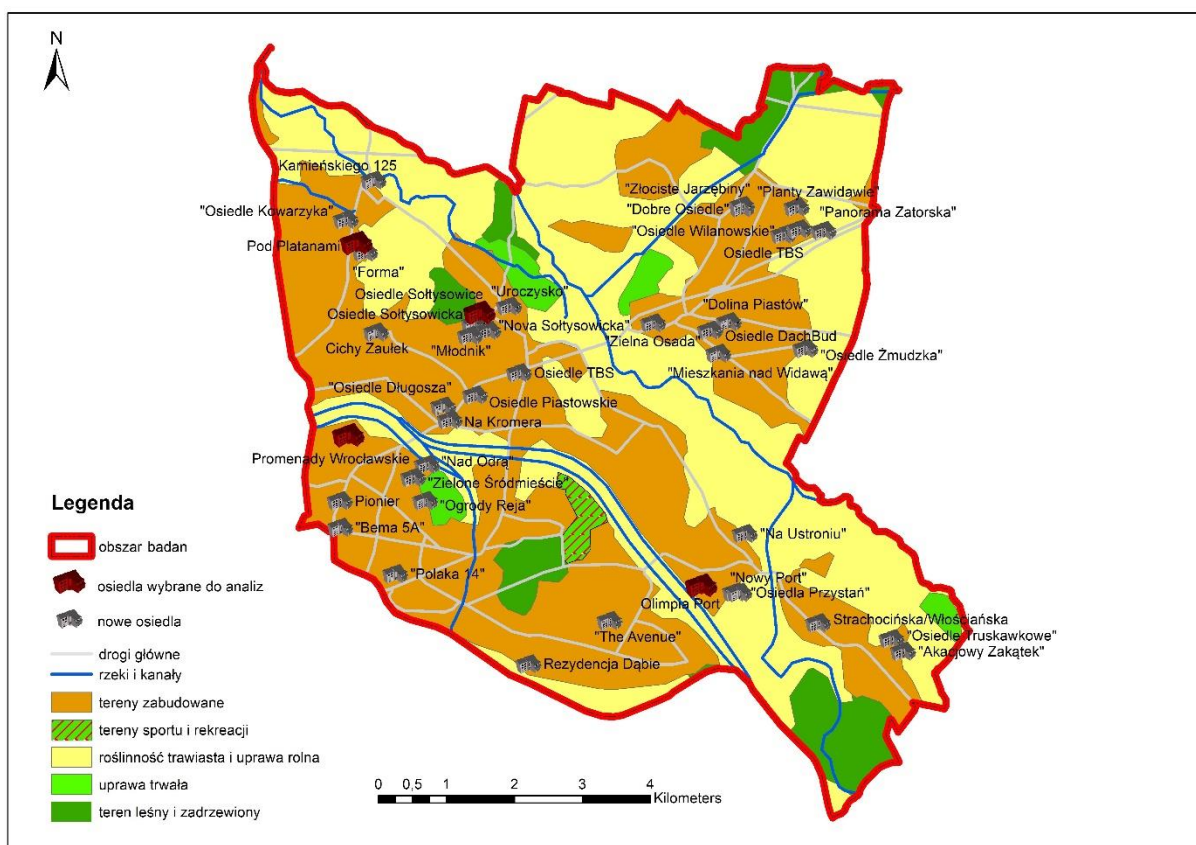
**Tab.8 Nazwy i adresy ważniejszych inwestycji wielorodzinnych zlokalizowanych w obszarze badań i oddanych do użytku po roku 2000**

Nazwa osiedla	Adres
1. Cichy Zaulek	Ul. Chrzanowskiego
2. Osiedle Pionier	Ul. Jedności Narodowej
3. Rezydencja Dąbie	Ul. Wiwulskiego, ul. Rzeźbiarska
4. The Avenue	Ul. Dembowskiego
5. Nowy Port	Ul. Chałupnicza
6. Osiedle Ogrody Reja	Ul. Reja
7. Osiedle Nad Odrą	Ul. Młodnickiego
8. Osiedle Długosza	Ul. Długosza
9. Osiedle Sołtysowicka 32	Ul. Sołtysowicka
10. Nova Sołtysowicka	Ul. Sołtysowicka
11. Osiedle TBS	Ul. Krzywoustego
12. Osiedle Piastowskie	Ul. Krzywoustego, al. Kromera
13. Budynek przy pętli MPK "Kromera"	Ul. Kromera, ul. Toruńska, ul. Giżycka
14. Osiedle TBS	Ul. Kasztelańska
15. Osiedle Kowarzyka	Ul. Kowarzyka
16. Kamińskiego 275	Ul. Kamińskiego
17. Osiedle Forma	Ul. Czartoryskiego
18. Uroczysko	Ul. Przejazdowa
19. Młodnik	Ul. Sołtysowicka
20. Zielone Śródmieście	Ul. Jaracza, ul. Damrota
21. Bema 5A	Ul. Bema i ul. Na Szańcach
22. Polaka 14	Ul. Polaka
23. Na Ustroniu	Ul. Murowana
24. Osiedle Przystań	Ul. Chałupnicza
25. Osiedle Strachocińska/Włociańska	Ul. Strachocińska, ul. Włociańska
26. Osiedle Truskawkowe	Ul. Gitarowa, ul. Perkusyjna
27. Akcyjowy Zakątek	Ul. Ubocze
28. Złociste Jarzębiny	Ul. Zatorska
29. Planty Zawidawie	Ul. Zatorska
30. Dobre Osiedle	Ul. Zatorska
31. Panorama Zatorska	Ul. Zatorska
32. Osiedle Wilanowskie	Ul. Zatorska
33. Osiedle DachBud	Ul. Miłostowska
34. Osiedle Żmudzka	Ul. Żmudzka
35. Mieszkania nad Widawą	Ul. Gorlicka
36. Zielna Osada	Ul. Zielna

37. <b>Olimpia Port</b>	Ul. Marco Polo, ul. Vasco da Gamy, ul. Magellana, ul. Cooka
38. <b>Promenady Wrocławskie</b>	Ul. Ślonimskiego, ul. Zakładowa, ul. Czochralskiego
39. <b>Osiedle Soltysowice</b>	Ul. Wojaczka
40. <b>Osiedle Pod Platanami</b>	Ul. Kamińskiego, ul. Czartoryskiego

Źródło: opracowanie własne na podstawie mapy pod adresem <https://polska-org.pl> [45]

### II.3 Lokalizacja wszystkich ważniejszych inwestycji mieszkalnictwa wielorodzinnego w badanym obszarze zrealizowanych po 2000 roku



źródło: Opracowanie własne na podstawie Bazy Danych Obiektów Ogólnogeograficznych

W ten sposób do szczegółowej analizy wytypowano cztery osiedla spełniające wszystkie założone powyżej kryteria. Są to dwa duże osiedla: *Olimpia Port* i *Promenady Wrocławskie* oraz dwa mniejsze: *Osiedle Soltysowice* (ul. Wojaczka) i *Osiedle Pod Platanami* (ul. Kamińskiego/ul. Czartoryskiego). Kryterium atrakcyjności lokalizacyjnej w dwóch pierwszych przypadkach spełnia bardzo bliska odległość Odry. Dwa mniejsze osiedla tego atutu nie posiadają.

W momencie pisania niniejszej pracy całkowicie oddane do użytku było wyłącznie *Osiedle Sołtysowice*. W przypadku *Osiedla Pod Platanami* w realizacji wciąż jest ostatni budynek, część mieszkaniowa *Olimpii Port* zrealizowana jest w ok. 70%, a *Promenad Wrocławskich* w ok. 80 %. W analizach przestrzeni wspólnych uwaga zostaje więc skupiona wyłącznie na już zrealizowanych i istniejących terenach. Analiza oparta została na badaniach wykonanych w terenie (i wykonanej szczegółowej dokumentacji fotograficznej) oraz na bazie studiów dokumentacji i map, dzięki którym dokonano oceny ogólnej, biorącej pod uwagę kryteria takie jak liczba placów zabaw, terenów sportu i rekreacji czy miejsc spotkań mieszkańców. Pod uwagę zostały wzięte również wrażenia subiektywne związane z przebywaniem w danym osiedlu mieszkaniowym, a jego składowymi był doświadczany poziom hałasu, ilość zieleni, skala utrudnień w ruchu pieszym oraz odczucia oddziaływania przestrzeni międzyblokowych, parkingów i ciągów komunikacyjnych. W celach porównawczych, dla osiedli wyliczono również parametry zagospodarowania terenu.

Dostępność usług publicznych badana jest według podziału inspirowanego wytycznymi z historycznych i współczesnych regulacji prawnych. Dla większej przejrzystości analiz utworzono kryteria zgrupowane według koncepcji autorskiej. Każde osiedle zostaje opisane według następującej struktury parametrów: Komunikacja, Edukacja, Tereny wypoczynku, Zdrowie i opieka społeczna oraz Inne usługi podstawowe. Parametry te zostały odpowiednio dostosowane dla celów porównawczych z normatywem urbanistycznym z 1974 roku oraz współczesnymi regulacjami prawnymi. W ten sposób można było uzyskać wyniki symulacji zastosowania ww. parametrów przy realizacji badanych osiedli. Na tej podstawie możliwa staje się odpowiedź na pytanie, czy obecny poziom dostępności usług byłby w przeszłości wystarczający do wydania decyzji o realizacji danej inwestycji. W kontekście badania trendów w polskiej urbanistyce informacja ta wydaje się Autorowi pracy bardzo interesująca.

Przy tego typu analizie, należy pamiętać, że pewne wytyczne i zalecenia sprzed lat (jak te zawarte w normatywie z 1974 roku) zdają się być nie w pełni porównywalne w kontekście przemian technologicznych i ustrojowych. Uwaga ta dotyczy chociażby kwestii dostępności „urzędu pocztowo – telekomunikacyjnego”. Dla celów niniejszej pracy, urząd ten przemianowany został na urząd pocztowy, należy zadać sobie jednak pytanie, czy w erze Internetu dostępność takiego miejsca powinna być tak duża, jak w latach 70. XX wieku. Ważną kwestią są również sprawy własnościowe, np. instytucji kultury. Wiele podmiotów zarządzanych przez państwo w czasach PRL, dziś stało się domeną sfery prywatnej, komercyjnej bądź pozarządowej. Struktura własnościowa przekłada się na odpłatność dla usługobiorców, w tym przypadku mieszkańców. Tu pojawia się jednak pytanie, czy przy wyznaczaniu dostępności usług, brać pod uwagę np. żłobki prywatne. Tego typu rozważania znajdują się jednak poza sferą zainteresowania tej pracy.

W trakcie analizy dostępności Autor stara się jak najwierniej oddać *publiczny* charakter opisywanych usług. W tym celu, przy ustalaniu odległości do poszczególnych miejsc zastosowano zasadę, według której w przypadku najmniejszej odległości do instytucji publicznej, wspomina się wyłącznie o niej. W razie, gdy w bliższej odległości znajduje się placówka prywatna, która w celu umożliwienia bezpłatnego świadczenia usług, finansowana



Analiza terenu osiedla:

Cały teren = **26 ha (P<sub>t</sub>)**

(w tym budynki) = ok. **8,05 ha (P<sub>b</sub>)**

Wskaźnik powierzchni zabudowy terenu:

**P<sub>b</sub> / P<sub>t</sub> = 8,05 ha / 26 ha = ok. 0,31**

Na II.5 pokazano trójwymiarową wizualizację fragmentu osiedla z roku 2018.

### II.5 Widok 3-D w kierunku północnym fragmentu osiedla *Olimpia Port*



*Źródło: opracowanie własne w oparciu o narzędzie Mapy Google [49]. Stan zaawansowania budowy osiedla na 2018 rok*

Osiedle znajduje się na terenach przemysłowych, mieściły się tam wcześniej wyrobiska gliny i cegielnie, do których doprowadzona była bocznicą kolejowa [41]. W jak dotąd zrealizowanych fragmentach osiedla można dostrzec ślady dawnej działalności, zachowane zostały bowiem pewne elementy dawnej zabudowy (np. komin fabryczny). Rozwiązanie, które dobrze sprawdza się w śródmiejskich dzielnicach przemysłowych, niekoniecznie wywiera jednak równie pozytywne wrażenie na terenach bardziej oddalonych od centrum. Ciekawostką działającą na plus dla osiedla jest na pewno pozostawienie części szyn kolejowych oraz umiejscowienia na nich fragmentu pociągu.

W Tab.9 przedstawiono najważniejsze dane dotyczące osiedla.

**Tab.9 Podstawowe dane o osiedlu mieszkaniowym – *Olimpia Port***

<b>Nazwa osiedla</b>	Olimpia Port
<b>Deweloper</b>	Archicom S.A.
<b>Osiedle administracyjne</b>	Strachocin – Swojczyce –Wojnów (ulice Marca Polo, Magellana, Vasco da Gamy, Cooka)
<b>Lata budowy</b>	2012 – 2022
<b>Powierzchnia osiedla</b>	26 ha
<b>Planowana liczba mieszkań</b>	4000
<b>Orientacyjna ostateczna liczba mieszkańców</b>	$4000 * 2,42 [21] = 9680$

*Źródło: opracowanie własne. Wartość 2,42 użyta do oszacowania liczby mieszkańców powstała poprzez wyliczenie (i zaokrąglenie w dół) średniej arytmetycznej wskaźników dotyczących przeciętnej liczby osób w 1 mieszkaniu pochodzących z raportu „Warunki mieszkaniowe w Polsce w 2017 roku” Głównego Urzędu Statystycznego [21] – 2,48 dla Województwa Dolnośląskiego i 2,37 dla miast*

#### **4.2.1. Przestrzenie wspólne**

Z analizy terenu wynika, że powierzchnia zabudowana stanowi ok. 31% całego terenu osiedla. Przestrzenie wspólne (zielen użytkowa, place zabaw, tereny rekreacyjne, miejsca spotkań oraz nabrzeże) stanowią ok. 17% całego terenu osiedla. Reszta powierzchni terenu, a więc głównie parkingi, ale także drogi wewnętrzne, chodniki i elementy przydomowej zieleni nieużytkowej stanowią ok. 52% całego terenu.

## Place zabaw

### II.6-8 Place zabaw osiedla *Olimpia Port*



*Źródło: fot. Autora*

Dotychczas zrealizowano w osiedlu 12 placów zabaw o łącznej powierzchni ok. 0,23 ha. Zwraca uwagę duża różnorodność zastosowanych urządzeń, pozwalająca na zabawę dzieciom w różnym wieku. Zdecydowana większość placów znajduje się poza bezpośrednim dostępem ruchu samochodowego. Najbliższe przestrzenie wokół miejsc do zabawy zajmują najczęściej trawniki.



## Tereny rekreacyjne i sportowe

### II.9-11 Tereny rekreacyjne i sportowe osiedla *Olimpia Port*



*Źródło: fot. Autora*

Na terenie osiedla znajdują się dwa boiska wielofunkcyjne, obok dostępnych jest również kilka urządzeń siłowni zewnętrznej. Przez fragment północnej części przebiega również wewnętrzna droga rowerowa. Rozmieszczenie budynków i przebieg ścieżek pomiędzy nimi tworzy wygodne ciągi piesze, które z powodzeniem mogą być wykorzystywane jako trasy spacerowe dla mieszkańców w każdym wieku.

## Miejsca spotkań

### II.12-15 Miejsca spotkań w osiedlu *Olimpia Port*



*Źródło: fot. Autora*

Wiele miejsc na osiedlu zarezerwowanych jest wyłącznie dla ruchu pieszego. Odpowiednie rozmieszczenie ławek i tworzenie ustronnych zaułków może sprzyjać integracji mieszkańców.

## Miejsca spotkań nad rzeką

### II.16-17 Miejsca spotkań nad rzeką w osiedlu *Olimpia Port*



*Źródło: fot. Autora*

Niewątpliwym atutem lokalizacyjnym osiedla jest bliskość wody. Wykorzystano to przy okazji tworzenia miejsc spotkań dla mieszkańców. Bezpośrednio nad brzegiem Kanału Żeglugowego mają oni możliwość zorganizowania ogniska (II.16) jak również posilenia się na świeżym powietrzu w przygotowanej do tego altanie (II.17).

## Elementy zagospodarowania nabrzeża

### II.18-19 Elementy zagospodarowania nabrzeża w osiedlu *Olimpia Port*



*Źródło: fot. Autora*

W planach inwestora, miejsce z Il.18 będzie głównym portem osiedla. Jak na razie mieszkańcy mogą korzystać z przycumowanych barek w celach integracyjnych. W niedalekiej odległości znajdują się również inne pomosty, wykorzystywane na razie głównie przez okolicznych wędkarzy.

Bezpośredni dostęp do Kanału Nawigacyjnego stanowi dużą wartość funkcjonalną osiedla. Łagodnie uformowane zejście nabrzeża pozwoliło na instalację pomostów oraz zaprojektowanie portu, które ułatwią kontakt z wodą. Osiedle sięga jednak w głąb lądu na ok. 480 metrów, co sprawia, że większość zabudowy nie ma bezpośredniego dostępu do wody. Duża obecność zieleni w wielu miejscach sprawia, że zmniejszona zostaje uciążliwość dość gęstej zabudowy (wskaźnik 0,31). W osiedlu są jednak miejsca (np. w północnym fragmencie pomiędzy budynkami M2 i M3 oraz pomiędzy M5b i M6), w których przestrzeń międzyblokowe zagospodarowano głównie jako parking i drogę wewnętrzną.

#### 4.2.2. Dostępność usług publicznych

W Tab.10 przedstawiono odległość do podstawowych usług publicznych w osiedlu *Olimpia Port*.

**Tab.10 Dostępność usług publicznych – *Olimpia Port***

<i>Olimpia Port</i>	
<b>Komunikacja:</b>	
<b>1. Odległość do przystanku komunikacyjnego</b>	<p><b>110 m</b> - przystanek Magellana (w stronę centrum i przeciwną) Autobusy: 115, 118, 715, nocna 259</p> <p>Osiedle zlokalizowane jest obecnie poza zasięgiem sieci tramwajowej (przedłużenie linii na Swojczyce zapisane jest we Wrocławskim Programie Tramwajowym z perspektywą realizacji do 2022 roku [53]).</p>
<b>Edukacja:</b>	
<b>2. Odległość do szkoły podstawowej</b>	<p><b>2000 m</b> - Szkoła Podstawowa nr 45, ul. Krajewskiego 1</p> <p>Rejonizacja w roku szkolnym 2019/2020: <b>3000 m</b> - Szkoła Podstawowa nr 53, ul. Strachocińska 155</p> <p>W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na terenie obecnego parku przewidziane jest miejsce na zieleni parkową i usługi oświaty.</p> <p>W przyszłości może więc tu powstać szkoła podstawowa [28].</p>

<b>3. Odległość do przedszkola</b>	<b>0 m</b> - Publiczne Przedszkole Magellan, ul. Marca Polo 21 (na terenie osiedla) Jest to przedszkole publiczne, prowadzone przez inny podmiot niż Miasto.
<b>Tereny wypoczynku:</b>	
<b>4. Odległość do terenów rekreacji lub sportu</b>	<b>0 m</b> - boiska wielofunkcyjne oraz elementy siłowni zewnętrznej (na terenie osiedla)
<b>5. Odległość do terenu zieleni</b>	<b>0 m</b> - do osiedla przylega park  Ponadto osiedle graniczy zielonymi bulwarami nadrzecznymi z Kanałem Żeglugowym Odry.
<b>Zdrowie i opieka społeczna:</b>	
<b>6. Odległość do żłobka</b>	<b>4700 m</b> - Żłobek nr 9 Wrocławskiego Zespołu Żłobków, ul. Hoene-Wrońskiego 13D (żłobek publiczny)  Odległość do żłobka niepublicznego, ale z miejscami dofinansowanymi przez miasto: <b>1300 m</b> - Żłobek "Happy Bees", ul. Strachocińska 21
<b>7. Odległość do klubu seniora</b>	<b>500 m</b> - Klub Seniora przy Radzie Osiedla Strachocin–Swojczyce-Wojnow, ul. Swojczycka 118  Inne kluby seniora: <b>500 m</b> - Klub Seniora „Dojrzały – Wspaniały” przy Stowarzyszeniu "Grupa z Pasją", ul. Swojczycka 118
<b>8. Odległość do jednostki POZ (Podstawowej opieki zdrowotnej)</b>	<b>0 m</b> – Przychodnia OlimpiaMed, ul. Marca Polo 21 (na terenie osiedla)
<b>Inne usługi podstawowe:</b>	
<b>9. Odległość do instytucji kultury</b>	<b>2100 m</b> - Filia nr 31 Miejskiej Biblioteki Publicznej, ul. Strachocińska 88  Inne instytucje kultury: <b>500 m</b> - organizacja non-profit Stowarzyszenie na rzecz rozwoju i edukacji dzieci i młodzieży oraz integracji lokalnego środowiska społecznego „Grupa z Pasją”, Rewir Twórczy Wejście od Podwórka, ul. Swojczycka 118
<b>10. Odległość do placówki pocztowej</b>	<b>2000 m</b> - Urząd Pocztowy Wrocław 9, ul. Partyzantów 17  Odległość do agencji pocztowej: <b>500 m</b> - Agencja Poczтовая, ul. Swojczycka 119/3

*Źródło: opracowanie własne*

Oprócz udogodnień wymienionych w Tab.10, mieszkańcy osiedla mają dostęp do wielu usług świadczonych przez podmioty prywatne. Ich główne skupisko ulokowane jest w parterach pasażu usługowego przy ul. Marco Polo. Znajdują się tam m.in. punkty gastronomiczne, sklepy spożywcze, apteka czy salon fryzjerski, w innej części osiedla mieszczą się również piekarnie.

Należy zauważyć, że osiedle nie jest jeszcze w pełni zrealizowane, zakończenie budowy zapowiadane jest na ok. 2022 rok. W śmiałych planach inwestora ma być to samowystarczalne *osiedle społeczne*, w którym mieszkańcy na miejscu będą mogli korzystać ze wszelkich udogodnień i usług.

### 4.3. Promenady Wrocławskie

*Promenady Wrocławskie* są położone częściowo nad Kanalem Miejskim, na przemysłowych terenach zajmowanych wcześniej przez Zakłady Naprawy Taboru Kolejowego. Jest to część dużej inwestycji przedsiębiorstwa Vantage Development, które zakłada również utworzenie nieopodal kilku budynków biurowych. Całość ma utworzyć zupełnie nową dzielnicę Wrocławia. Plany te powoli zaczynają być realne – w momencie pisania niniejszej pracy część mieszkaniowa zrealizowana jest w ok. 80% [48], w części biurowej oddane do użytku zostały dwa z pięciu projektowanych budynków.

#### II.20 Położenie osiedla *Promenady Wrocławskie*



*Źródło: opracowanie własne przy użyciu Ortofotomapy 2018 Systemu Informacji Przestrzennej Wrocławia*

Analiza terenu osiedla:

Cały teren = **10 ha (P<sub>t</sub>)**

(w tym budynki) = **3,27 ha (P<sub>b</sub>)**

Wskaźnik powierzchni zabudowy terenu:

**P<sub>b</sub> / P<sub>t</sub> = 3,27 ha/ 10 ha = ok. 0,33**

## II.21 Widok 3-D w kierunku północnym osiedla *Promenady Wrocławskie*



*Źródło: opracowanie własne w oparciu o narzędzie Mapy Google. Stan zaawansowania budowy osiedla na 2018 rok*

Osiedle jest drugim co do wielkości spośród analizowanych pod względem liczby planowanych mieszkań, jak i powierzchni zagospodarowanego terenu. Podobnie jak w przypadku Olimpij Port, największym atutem lokalizacyjnym jest tu bezpośredni dostęp do rzeki. Linia brzegowa jest tu jednak znacznie krótsza, wobec tego z mniejszej liczby budynków widok otwierał się będzie na wodę. Fakt ten rekompensowany jest jednak przez liczbę kondygnacji w planowanych dwóch budynkach najbliższej rzeki, która znacznie przewyższa wysokość zabudowy Olimpij Port. Jest ona również znacznie większa niż w przypadku pozostałych budynków w Promenadach Wrocławskich.



**Tab.11 Podstawowe dane o osiedlu mieszkaniowym – Promenady Wrocławskie**

<b>Nazwa osiedla</b>	Promenady Wrocławskie
<b>Deweloper</b>	Vantage Development S.A.
<b>Osiedle administracyjne</b>	Kleczków (ulice: Słonimskiego, Zakładowa, Czochralskiego)
<b>Lata budowy</b>	Od 2012
<b>Powierzchnia osiedla</b>	10 ha
<b>Planowana liczba mieszkań (w tym oddana do użytku)</b>	Ok. 2200 [51]
<b>Orientacyjna ostateczna liczba mieszkańców</b>	$2200 * 2,42 = 5324$

*Źródło: opracowanie własne*

#### 4.3.1. Przestrzenie wspólne

Z analizy terenu wynika, że powierzchnia zabudowy stanowi ok. 33% całego terenu osiedla. Przestrzenie wspólne (zieleni użytkowa, place zabaw) stanowią ok. 19% całego terenu osiedla. Reszta powierzchni terenu, a więc głównie parkingi, ale także drogi wewnętrzne, chodniki i elementy przydomowej zieleni nieużytkowej stanowią ok. 48% całego terenu.

#### Place zabaw

##### II.22-23 Place zabaw osiedla *Promenady Wrocławskie*



*Źródło: fot. Autora*

W momencie zbierania danych do analiz w niniejszej pracy, w osiedlu zrealizowanych było 8 placów zabaw o łącznej powierzchni 0,28 ha. Dość gęsta zabudowa (wskaźnik powierzchni zabudowy tereny 0,33) sprawia, że dość regularnie wypełniają przestrzenie międzyblokowe. Bliska odległość od okien pozwala na obserwację bawiących się dzieci wprost z mieszkania. Z drugiej strony, centralne umiejscowienie w niemalże podwórkowej zabudowie niektórych budynków potęguje notowany poziom hałasu.

## **Tereny rekreacyjne i sportowe**

### **II.24-25 Tereny rekreacyjne i sportowe osiedla *Promenady Wrocławskie***



*Źródło: fot. Autora*

Teren osiedla nie jest wyposażony w żadne boisko wielofunkcyjne, znajduje się tu wyłącznie jedno boisko do koszykówki. Ponadto, inwestor zapewnił miejsce wyposażone w stoły do gry w tzw. *piłkarzyki* oraz tenis stołowy.

## Miejsca spotkań

### II.26-29 Miejsca spotkań w osiedlu *Promenady Wrocławskie*



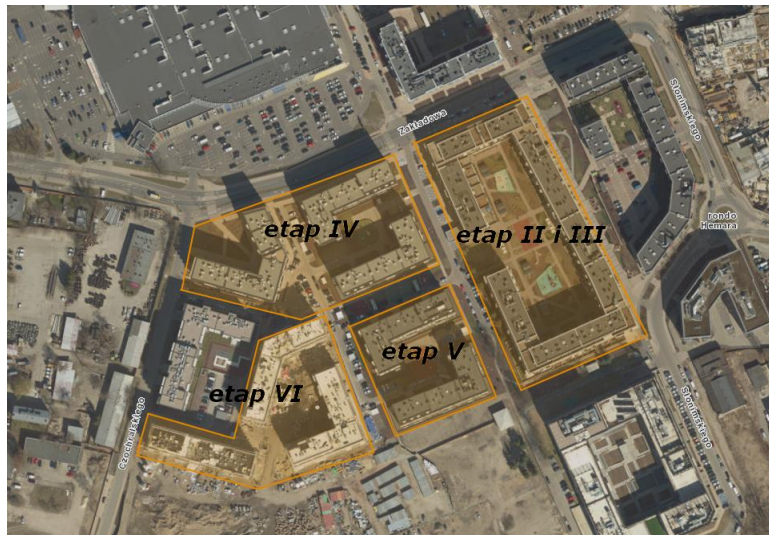
*Źródło: fot. Autora*

Większość siedzisk znajduje się w niedalekich odległościach od okien, brak więc na osiedlu miejsc spotkań sprzyjających nieskrępowanemu działaniu. Z jednej strony sprzyja to możliwości monitorowania najbliższego otoczenia i może zwiększać poczucie bezpieczeństwa, z drugiej jednak strony może powodować odczucie ciągłej inwigilacji. Na pewno może prowadzić to do poczucia frustracji, szczególnie u dorastających dzieci.

Poza terenem pierwszych etapów budowy osiedla, dostrzegalna jest mała ilość trawników, a także niewielka liczba drzew i nowych nasadzeń. Powoduje to, że osiedle sprawia wrażenie bardziej „betonowego” niż osiedle Olimpia Port. Oprócz przestrzeni wydzielonej przez przypominającą kwartałową zabudowę II i III etapu osiedla, place zabaw znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie wewnętrznych dróg samochodowych. Przy dużej liczbie mieszkańców i posiadanych przez nich pojazdów, nie sprzyja to na pewno pełnemu poczuciu bezpieczeństwa samotnie bawiących się dzieci. Ponadto, dość wysoka zabudowa (miejscami sięgająca 7 kondygnacji) i niewielka odległość pomiędzy budynkami sprawia, że niektóre

przestrzenie międzyblokowe z placami zabaw zdają się być niedostatecznie doświetlone. Uwaga ta dotyczy głównie budynków realizowanych w etapach IV, V i VI.

### II.30 Kolejne etapy wznoszenia osiedla *Promenady Wrocławskie* – etapy od II do VI



*Źródło: opracowanie własne w oparciu o Ortofotomapy 2018 Systemu Informacji Przestrzennej Wrocławia i folder reklamowy Vantage Development [55]*

#### 4.3.2. Dostępność usług publicznych

W Tab.12 opisano dostępność usług publicznych w osiedlu *Promenady Wrocławskie*.

**Tab.12 Dostępność usług publicznych – *Promenady Wrocławskie***

<i>Promenady Wrocławskie</i>	
<b>Komunikacja:</b>	
<b>1. Odległość do przystanku komunikacyjnego</b>	<p><b>0 m</b> - przystanek Słonimskiego (w stronę centrum i przeciwną) Autobusy: 111 Przystanki przylegają do terenu osiedla.</p> <p>Sieć tramwajowa: <b>400 m</b> - przystanek Trzebnicka (w stronę centrum) <b>450 m</b> - przystanek Trzebnicka (w stronę przeciwną) Tramwaje: 1, 7, 8</p>

<b>Edukacja:</b>	
<b>2. Odległość do szkoły podstawowej</b>	<b>550 m</b> - Szkoła Podstawowa nr 74, ul. Kleczkowska 2  Rejonizacja w roku szkolnym 2019/2020: SP nr 74 jest jednocześnie szkołą rejonową.
<b>3. Odległość do przedszkola</b>	<b>0 m</b> - Publiczne Przedszkole Aviaterek, ul. Słonimskiego 3g (na terenie osiedla) Jest to przedszkole publiczne, prowadzone przez inny podmiot niż Miasto.
<b>Tereny wypoczynku:</b>	
<b>4. Odległość do terenów rekreacji lub sportu</b>	<b>0 m</b> – boisko do koszykówki (na terenie osiedla)  Odległość do boiska wielofunkcyjnego: <b>500 m</b> – boisko przy Szkole Podstawowej nr 74, ul. Kleczkowska 2
<b>5. Odległość do terenu zieleni</b>	<b>650 m</b> – Wzgórze Słowiańskie  Inne tereny wypoczynku: <b>350 m</b> – zielone bulwary nadrzeczne nad Starą Odrą przy ul. Pasterskiej  Ponadto osiedle graniczy bulwarem z Kanałem Miejskim.
<b>Zdrowie i opieka społeczna:</b>	
<b>6. Odległość do żłobka</b>	<b>1400 m</b> - Żłobek nr 10 Wrocławskiego Zespołu Żłobków, ul. Brodatego 17 (żłobek publiczny)  Odległość do żłobka niepublicznego, ale z miejscami dofinansowanymi przez miasto: <b>900 m</b> – Klub Malucha Żyrafka, ul. Miarki 6-10
<b>7. Odległość do klubu seniora</b>	<b>500 m</b> - Klub Seniora „Oficyna” przy Stowarzyszeniu Na Rzecz Promocji Zdrowia Curatus, ul. Kleczkowska 5
<b>8. Odległość do jednostki POZ (Podstawowej opieki zdrowotnej)</b>	<b>260 m</b> - Przychodnia Medicor NZOZ, ul. Trzebnicka 88
<b>Inne usługi podstawowe:</b>	
<b>9. Odległość do instytucji kultury</b>	<b>600 m</b> - Filia nr 5 Miejskiej Biblioteki Publicznej w Hali Grafit, ul. Namysłowska 8  Inne instytucje kultury: <b>550 m</b> – stowarzyszenie „Artyści na bruku” Teatr Na Bruku, ul. Kleczkowska 9/1
<b>10. Odległość do placówki pocztowej</b>	<b>600 m</b> – Filia Urzędu Pocztowego Wrocław 48, ul. Jedności Narodowej 185

*Źródło: opracowanie własne*

Oprócz usług wymienionych w Tab.12, osiedle graniczy z terenem wielkopowierzchniowego sklepu sieci *E. Leclerc*. Stanowi on główne źródło zaopatrzenia mieszkańców w produkty żywnościowe. Ponadto, w usługowych parterach osiedla, ulokowało się kilka lokali gastronomicznych, piekarni oraz dwa sklepy typu *convenience*. Mieszkańcy mają również dostęp do oddziału banku, apteki oraz gabinetów leczenia.

W czasie realizacji niniejszej pracy, osiedle zrealizowane jest w około 80 procentach. Wciąż w budowie jest najbardziej reprezentacyjny fragment inwestycji – dwa budynki o 14 i 19 kondygnacjach mające bezpośredni dostęp do Kanału Miejskiego. Z ich okien rozciągać się będzie widok na zielone bulwary nadodrzańskie oraz na fragment willowej zabudowy Karłowic. Wpłynie to niewątpliwie na cenę mieszkań, zyska też prestiż całego osiedla. Zdecydowana większość mieszkańców osiedla skazana jest jednak na widok sąsiednich mieszkań oraz współdzielenie przestrzeni międzyblokowych z samochodami. Widoczny jest również brak zieleni, zrozumiąły mając na uwadze fakt, że inwestycja powstała na terenie przemysłowym. Martwić może jednak fakt niedostatecznej ilości nowych nasadzeń oraz wyznaczonego miejsca na park. Zejście nad Kanał jest w całości wybetonowane, a do wałów pokrytych trawą i zadrzewionych trzeba przejść 350 metrów od granicy osiedla.

Obowiązujące na terenie osiedla miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego [29, 35] nie przewidują w okolicy lokalizacji parku. Nie ma go też wśród pobliskiej XIX-wiecznej gęstej zabudowy Kleczkowa. Należące do innych inwestorów działki sąsiadujące z *Promenadami Wrocławskimi* są również sukcesywnie zabudowywane budynkami mieszkaniowymi o podobnych gabarytach, należy się więc spodziewać, że pozbawiona funkcji wypoczynkowych i rekreacyjnych, planowana „nowa dzielnica” samowystarczalną nie będzie.



## II.32 Widok 3-D w kierunku północnym *Osiedla Sołtysowice*



*Źródło: opracowanie własne w oparciu o narzędzie Mapy Google*

Wjazd na osiedle możliwy jest wyłącznie od strony ulicy Sołtysowickiej, od strony zachodniej teren graniczy bowiem z poligonem wojskowym. Bloki usytuowane są w dosyć regularnym porządku blisko osi północ-południe. W parterach dwóch pierwszych budynków, znajdujących się najbliżej wjazdu na osiedle, przeznaczono miejsce na usługi. Większość terenu osiedla jest ogrodzona, możliwe jest jednak swobodne wejście od strony drogi dojazdowej oraz przez furtkę z terenu sąsiedniej szkoły.

W Tab.13 przedstawiono najważniejsze dane dotyczące osiedla.

**Tab.13** Podstawowe dane o osiedlu mieszkaniowym – *Osiedle Sołtysowice*

<b>Nazwa osiedla</b>	Osiedle Sołtysowice
<b>Deweloper</b>	Milart sp. z.o.o.
<b>Osiedle administracyjne</b>	Sołtysowice (ul. Wojaczka)
<b>Lata budowy</b>	2011-2016
<b>Powierzchnia osiedla</b>	5,9 ha
<b>Planowana liczba mieszkań</b>	1318
<b>Orientacyjna ostateczna liczba mieszkańców</b>	$1318 * 2,42 = 3190$

*Źródło: opracowanie własne*



#### 4.4.1. Przestrzeń wspólna

Z analizy terenu wynika, że powierzchnia zabudowy stanowi 22,4% całego terenu osiedla. Przestrzeń wspólna (zieleń użytkowa, place zabaw oraz miejsce na piknik) stanowią ok. 12% całego terenu osiedla. Reszta powierzchni terenu, a więc głównie parkingi, ale także drogi wewnętrzne, chodniki i elementy przydomowej zieleni nieużytkowej stanowią aż 65,6% całego terenu. Większość terenu jest więc przeznaczona na przechowywanie samochodów oraz funkcję komunikacyjną ludzi, nie jest więc przesadą zaliczenie osiedla do miana „betonowej pustyni”. Wyłącznie 12% terenu przeznaczonych jest na pozadomowy wypoczynek i rekreację.

#### Place zabaw

##### II.33-35 Place zabaw *Osiedla Sołtysowice*



*Źródło: fot. Autora*

W osiedlu znajdują się 3 place zabaw o łącznej powierzchni 0,05 ha. Oprócz placu zabaw z Il.34, położonego w zachodniej części osiedla, trudno nie oprzeć się wrażeniu, że przegrały one walkę o miejsce z parkingami. Ulokowany w jednym z „kątów” osiedla, ogrodzony metalowym płotem plac zabaw z Il.35 i Il.36 nie prezentuje się zachęcająco.

### **Il.36 Położenie placu zabaw w południowej części osiedla**



*Źródło: opracowanie własne przy użyciu Ortofotomapy 2018 Systemu Informacji Przestrzennej Wrocławia*

## **Miejsca spotkań**

### **Il.37 Miejsca spotkań Osiedla Soltysowice**



*Źródło: fot. Autora*

W zachodniej części osiedla, przy granicy z terenami wojskowymi, znajduje się największy na osiedlu teren wypoczynkowy o powierzchni ok. 0,57 ha. W jego skład wchodzi otoczony płotem staw, plac zabaw dla dzieci oraz miejsce na piknik wyposażone w dwa kamienne grille. W pobliżu stawu wyznaczono też ścieżkę wśród drzew. Resztę powierzchni zajmuje trawnik oraz nieliczne drzewa i krzewy.

## Przestrzenie międzyblokowe

### II.38-41 Przestrzenie międzyblokowe *Osiedla Soltysowice*



*Źródło: fot. Autora*

Osiedle dzięki regularnej, sięgającej 7 kondygnacji zabudowie, sprawia wrażenie przytłaczającego. Przestrzenie międzyblokowe zajęte są głównie przez parkingi i drogi wewnętrzne. Miejsca rekreacji umiejscowiono na krańcach osiedla, co tłumaczyć można chęcią zapewnienia mieszkańcom ciszy i spokoju w centralnej, wyłącznie mieszkaniowej części. Trudno jednak docenić te zalety, kiedy pod oknami znajduje się ruchliwy parking. Ponadto, w niewielkiej odległości od zabudowy, nad jednym z placów zabaw, przebiega linia wysokiego napięcia. Pomimo spełnienia norm oddziaływania pola elektromagnetycznego wymaganych do realizacji inwestycji, należy się zastanowić, czy bliskość tego typu urządzenia nie wpłynie negatywnie na zdrowie mieszkańców.

Na plus dla osiedla działa na pewno sąsiedztwo szkoły i otwarty dostęp do jej boiska i terenów rekreacyjnych. To prawdopodobnie wpłynęło na decyzję o maksymalnym ograniczeniu funkcji wypoczynkowej w osiedlu.

#### 4.4.2. Dostępność usług publicznych

W Tab.14 przedstawiono dostępność podstawowych usług publicznych w osiedlu.

**Tab.14 Dostępność usług publicznych – Osiedle Sołtysowice**

<i><b>Osiedle Sołtysowice</b></i>	
<b>Komunikacja:</b>	
<b>1. Odległość do przystanku komunikacyjnego</b>	<b>0 m</b> – przystanek Poprzeczna (w stronę centrum) <b>100 m</b> – przystanek Poprzeczna (w stronę przeciwną) Autobusy: 116, 119, nocna 246 Przystanki przylegają do terenu osiedla.  Osiedle zlokalizowane jest obecnie poza zasięgiem sieci tramwajowej.
<b>Edukacja:</b>	
<b>2. Odległość do szkoły podstawowej</b>	<b>0 m</b> - Szkoła Podstawowa nr 40 w Zespole Szkolno-Przedszkolnym nr 4, ul. Sołtysowicka 34 (teren szkoły graniczy z osiedlem mieszkaniowym)  Rejonizacja w roku szkolnym 2019/2020: SP nr 40 jest jednocześnie szkołą rejonową.
<b>3. Odległość do przedszkola</b>	<b>0 m</b> – Przedszkole nr 70 w Zespole Szkolno-Przedszkolnym nr 4, ul. Sołtysowicka 34 (teren przedszkola graniczy z osiedlem mieszkaniowym)
<b>Tereny wypoczynku:</b>	
<b>4. Odległość do terenów rekreacji lub sportu</b>	<b>0 m</b> – boisko wielofunkcyjne przy Zespole Szkolno-Przedszkolnym nr 4 (teren graniczący z osiedlem mieszkaniowym)
<b>5. Odległość do terenu zieleni</b>	<b>650 m</b> – Las Sołtysowicki

<b>Zdrowie i opieka społeczna:</b>	
<b>6. Odległość do żłobka</b>	<b>4300 m</b> - Żłobek nr 12 Wrocławskiego Zespołu Żłobków, ul. Jugosławiańska 85 (żłobek publiczny)  Odległość do żłobka niepublicznego, ale z miejscami dofinansowanymi przez miasto: <b>65 m</b> - Niepubliczny Żłobek Akademia Uśmiechu, al. Poprzeczna 1
<b>7. Odległość do klubu seniora</b>	<b>450 m</b> - Klub Seniora przy Radzie Osiedla Sołtysowice, ul. Przejazdowa 10/1a
<b>8. Odległość do jednostki POZ (Podstawowej opieki zdrowotnej)</b>	<b>500 m</b> - Praktyka Lekarza Rodzinnego Barbara Nowak, ul. Sołtysowicka 56
<b>Inne usługi podstawowe:</b>	
<b>9. Odległość do instytucji kultury</b>	<b>350 m</b> - Filia nr 41 Miejskiej Biblioteki Publicznej, ul. Sołtysowicka 48
<b>10. Odległość do placówki pocztowej</b>	<b>2000 m</b> – Filia Urzędu Pocztowego Wrocław 49, ul. Boya-Żeleńskiego 10  Odległość do agencji pocztowej: <b>1500 m</b> - Agencja Poczta w Centrum Korona, ul. Krzywoustego 126

*Źródło: opracowanie własne*

Oprócz usług wymienionych w Tab.14, mieszkańcy mają bezpośredni dostęp do usług ulokowanych w parterach dwóch najbliższych ul. Sołtysowickiej budynkach. Są to pojedyncze lokale usług kosmetycznych, gastronomiczne oraz jeden sklep typu *convenience*. Nie jest to wystarczająca ilość na osiedle dla ponad 3000 ludzi, mieszkańcy muszą więc pokonywać większe odległości do najbliższych większych skupisk usług handlu (sklep Netto – 700 m, Centrum Handlowe „Korona” – 1500 m).



### II.43 Widok 3-D w kierunku północnym *Osiedla Pod Platanami*



*Źródło: opracowanie własne w oparciu o narzędzie Mapy Google. Stan zaawansowania budowy osiedla na 2018 rok*

Osiedle jest najmniejszym spośród wszystkich analizowanych, zarówno pod względem powierzchni, jak i planowanej liczby oddanych do użytku mieszkań. Podobnie jak w przypadku *Osiedla Soltysowice*, zostało wzniesione na terenie o niskim potencjalnie lokalizacyjnym. Stąd też relatywnie niższe ceny mieszkań. W najbliższym sąsiedztwie osiedla znajduje się wybudowane przed kilkunastu laty osiedle TBS, tereny w stronę poligonu sukcesywnie zabudowywane są również przez innych deweloperów.

**Tab.15 Podstawowe dane o osiedlu mieszkaniowym – *Osiedle Pod Platanami***

<b>Nazwa osiedla</b>	Osiedle Pod Platanami
<b>Deweloper</b>	Triada Dom
<b>Osiedle administracyjne</b>	Polanowice – Poświętne – Ligota (ulice Kamińskiego, Czartoryskiego)
<b>Lata budowy</b>	Od 2009
<b>Powierzchnia osiedla</b>	5,6 ha [43]
<b>Planowana liczba mieszkań</b>	731
<b>Orientacyjna ostateczna liczba mieszkańców</b>	$731 * 2,42 = 1769$

*Źródło: opracowanie własne*

#### **4.5.1. Przestrzenie wspólne**

Z analizy terenu wynika, że powierzchnia zabudowy stanowi ok. 26% całego terenu osiedla. Przestrzenie wspólne (zielen użytkowa, place zabaw) stanowią ok. 19% terenu osiedla. Reszta powierzchni, a więc głównie parkingi, ale także drogi wewnętrzne, chodniki i elementy przydomowej zieleni nieużytkowej stanowią ok. 55% całego terenu.



## Place zabaw

### II.44-46 Place zabaw *Osiedla Pod Platanami*



*Źródło: fot. Autora*

Na osiedlu zrealizowano 3 place zabaw o łącznej powierzchni 0,05 ha. Jest to więc taka sama powierzchnia, jak w przypadku dwa razy większego pod względem liczby ludności *Osiedla Sołtysowice*. W przypadku *Osiedla Pod Platanami* występuje jednak sytuacja, w której wyłącznie dzieci najmniejsze mają miejsce do zabawy. Starsze dzieci i młodzież nie może liczyć na boisku na żadne miejsce wspomagające rozwój ruchowy (jak boisko).

## Tereny sportu i rekreacji

### II.47 Tereny sportu i rekreacji w *Osiedlu Pod Platanami*



*Źródło: fot. Autora*

Jest to praktycznie jedyny teren w osiedlu mieszkaniowym, w którym można pokusić się o uprawianie sportu. Nie wyposażony jest jednak w żadną infrastrukturę. Trawnik sprzyja aktywnościom rodzinnym (na II.47 badminton).

## Przestrzenie międzyblokowe i parkingi

### II.48-51 Przestrzenie międzyblokowe i parkingi w *Osiedlu Pod Platanami*



*Źródło: fot. Autor*

Zauważalnym problemem na osiedlu jest brak wyraźnego oddzielenia ciągów pieszych od samochodowych. W niektórych miejscach sprawia to wrażenie, jakby funkcja mieszkaniowa i wypoczynkowa osiedla stanowiła wyłącznie dodatek do funkcji komunikacyjnej i parkingowej pojazdów. Najbardziej zauważalne jest to w sytuacji, gdy spacerowicze z wózkami dla dzieci uważać muszą na przejeżdżające samochody już kilka metrów od wyjścia z klatki schodowej.

Ciekawym przykładem namacalnych rozbieżności materiałów reklamowych i rzeczywistości jest „park” przedstawiany jako bogato zadrzewione miejsce idealne do wypoczynku i relaksu dla mieszkańców [50]. Jest to tak naprawdę skupisko kilkunastu drzew, które pod względem funkcjonalnym można byłoby zaklasyfikować co najwyżej jako skwer.

## II.52 Reklamowany przez dewelopera własny „park” na terenie osiedla



*Źródło: fot. Autora*

### 4.5.2. Dostępność usług publicznych

Odległości do poszczególnych urządzeń infrastruktury społecznej w osiedlu zostały zawarte w Tab.16.

**Tab.16 Dostępność usług publicznych – Osiedle Pod Platanami**

<i>Osiedle Pod Platanami</i>	
<b>Komunikacja:</b>	
<b>1. Odległość do przystanku komunikacyjnego</b>	<b>25 m</b> – przystanek Kątowa (w stronę centrum) <b>0 m</b> – przystanek Kątowa (w stronę przeciwną) – przystanek przylega do terenu osiedla Autobusy: 130, 930, nocny 247  Osiedle zlokalizowane jest obecnie poza zasięgiem sieci tramwajowej.

<b>Edukacja:</b>	
<b>2. Odległość do szkoły podstawowej</b>	<b>1500 m</b> - Szkoła Podstawowa nr 20, ul. Kamińskiego 24  Rejonizacja w roku szkolnym 2019/2020: SP nr 20 jest jednocześnie szkołą rejonową.
<b>3. Odległość do przedszkola</b>	<b>1800 m</b> – Przedszkole nr 82, ul. Bończyka 52
<b>Tereny wypoczynku:</b>	
<b>4. Odległość do terenów rekreacji lub sportu</b>	<b>175 m</b> – mini-boisko o powierzchni 156 m <sup>2</sup> przy osiedlu TBS na ul. Pleszewskiej  Odległość do boiska wielofunkcyjnego: <b>700 m</b> – boisko za zabudowaniami na ul. Kamińskiego 118
<b>5. Odległość do terenu zieleni</b>	<b>900 m</b> – Park Marii Dąbrowskiej
<b>Zdrowie i opieka społeczna:</b>	
<b>6. Odległość do żłobka</b>	<b>2800 m</b> - Żłobek nr 12 Wrocławskiego Zespołu Żłobków, ul. Jugosławiańska 85 (żłobek publiczny)  Odległość do żłobka niepublicznego, ale z miejscami dofinansowanymi przez miasto: <b>0 m</b> – Wyspy Szczęśliwe, ul. Kamińskiego 221 (na terenie osiedla) <b>0 m</b> – Przygody w obłokach, ul. Kamińskiego 229 (na terenie osiedla)
<b>7. Odległość do klubu seniora</b>	<b>70 m</b> – Klub Seniora przy Radzie Osiedla Polanowice-Poświętne-Ligota, ul. Kamińskiego 190
<b>8. Odległość do jednostki POZ (Podstawowej opieki zdrowotnej)</b>	<b>475 m</b> – Praktyka Lekarza Rodzinnego Katarzyna Różańska, Stanisław Różański NZOZ, ul. Poświęcka 28a
<b>Inne usługi podstawowe:</b>	
<b>9. Odległość do instytucji kultury</b>	<b>2700 m</b> – Filia nr 40 Miejskiej Biblioteki Publicznej, ul. Przybyszewskiego 59  Inne instytucje kultury: <b>1000 m</b> – Fort Piechoty nr 6, Wrocławskie Stowarzyszenie Fortyfikacyjne, ul. Polanowicka 9
<b>10. Odległość do placówki pocztowej</b>	<b>770 m</b> – Urząd Pocztowy Wrocław 49, ul. Kamińskiego 92

*Źródło: opracowanie własne*

Rząd budynków najbliższych ul. Kamińskiego wyposażony został w lokale usługowe w parterach. To, jak w przypadku pozostałych osiedli, pozwoliło na otwarcie się siedzib kilkunastu przedsiębiorstw. Mieszkańcy mają więc dostęp do małych sklepów spożywczych, lokali gastronomicznych, oddziału banku, a także prywatnych przychodni zdrowia, apteki i gabinetu weterynaryjnego.

Zdecydowanym minusem osiedla są jednak oddalone usługi edukacyjne oraz niska dostępność terenów wypoczynku. Mini-boisko zlokalizowane obok osiedla TBS jest w rzeczywistości niewielkim fragmentem podłoża tartanowego z zainstalowaną jedną bramką i jednym koszem. Najbliższym boiskiem wielofunkcyjnym jest to zlokalizowane 700 metrów za zabudowaniami przy ul. Kamińskiego. Z rozmów z ok. 20-letnim mieszkańcem pobliskiego osiedla wynika, że mieszkańcy zbierali podpisy pod projektem budowy bliższego boiska. Rada osiedla nie wyraziła jednak zgody z powodu obecności słupów linii wysokiego napięcia. Nie przeszkadza to jednak w wydawaniu pozwoleń na budowę dla domów jednorodzinnych w tej okolicy [56].

## 4.6. Wnioski z części badawczej

### 4.6.1. Przestrzenie wspólne i dostępność usług publicznych w osiedlach – porównanie

Na Il.53 zaznaczono orientacyjne położenie analizowanych osiedli. Zwraca uwagę najbardziej centralne położenie *Promenad Wrocławskich*. Osiedle jako jedyne znajduje się w zasięgu sieci tramwajowej. Pozostałe osiedla znajdują się w podobnej odległości od Rynku.

Il.53 Położenie analizowanych osiedli mieszkaniowych na tle Wrocławia



*Źródło: opracowanie własne przy użyciu Ortofotomapy 2018 Systemu Informacji Przestrzennej Wrocławia*

W Tab.17 przedstawiono porównanie podstawowych parametrów dotyczących wielkości analizowanych osiedli.

**Tab.17 Porównanie parametrów powierzchni i liczby mieszkańców**

	<i>1. Olimpia Port</i>	<i>2. Promenady Wrocławskie</i>	<i>3. Osiedle Soltysowice</i>	<i>4. Osiedle Pod Platanami</i>
<b>Powierzchnia osiedla [ha]</b>	26 ha	10 ha	5,9 ha	5,6 ha
<b>Wskaźnik powierzchni zabudowy terenu</b>	0,31	0,33	0,22	0,26
<b>Orientacyjna ostateczna liczba mieszkańców</b>	9680	5198	3190	1769
<b>Powierzchnia terenu osiedla w przeliczeniu na 1 mieszkańca [m<sup>2</sup>]</b>	<b>26,86 m<sup>2</sup></b>	<b>19,24 m<sup>2</sup></b>	<b>18,5 m<sup>2</sup></b>	<b>31,66 m<sup>2</sup></b>

*Źródło: opracowanie własne*

Na podstawie danych dotyczących powierzchni terenu osiedli mieszkaniowych oraz planowanej liczby dostępnych mieszkań, za pomocą wskaźnika [21] możemy oszacować orientacyjną liczbę mieszkańców, którzy docelowo zamieszkiwać będą dane osiedle. Iloraz obu wartości może dać ciekawy wynik dotyczący powierzchni terenu osiedla przypadającej na 1 mieszkańca. W zestawieniu najlepiej wypada *Osiedle Pod Platanami*, które każdemu mieszkańcowi oferuje ok. 31,7 m<sup>2</sup> terenu. Drugie miejsce zajmuje *Olimpia Port* z wartością niemal 26,9 m<sup>2</sup>. Według statystyki, najmniej swobody w codziennym poruszaniu się będą mieć mieszkańcy *Promenad Wrocławskich* i *Osiedla Soltysowice*, których mieszkańcy mogą liczyć na przypisane im statystycznie ok. 19 m<sup>2</sup> terenu. Pomimo zbliżonych wartości wskaźników powierzchni zabudowy terenu, wynik świetnie koreluje ze średnią liczbą kondygnacji budynków w osiedlach. W dwóch ostatnich wspomnianych osiedlach kształtuje się ona w okolicach 7 kondygnacji, w przypadku *Osiedla Pod Platanami* i *Olimpii Port* zabudowa jest o kilka pięter niższa. Wyliczone wartości mogą z powodzeniem zastąpić wskaźnik intensywności zabudowy, nie liczony w tej pracy z powodu niedostatecznej wiedzy na temat liczby kondygnacji wszystkich planowanych budynków.

W Tab.18 przedstawiono porównanie dostępności usług publicznych w badanych osiedlach.



**Tab.18 Porównanie dostępności usług publicznych w osiedlach**

	<b>1. Olimpia Port</b>	<b>2.Promenady Wrocławskie</b>	<b>3. Osiedle Sołtysowice</b>	<b>4. Osiedle Pod Platanami</b>
<b>Komunikacja:</b>				
<b>1. Odległość do przystanku komunikacyjnego</b>	<p><b>110 m</b> - przystanek Magellana (w stronę centrum i przeciwną) Autobusy: 115, 118, 715, nocna 259</p> <p>Osiedle zlokalizowane jest obecnie poza zasięgiem sieci tramwajowej.</p>	<p><b>0 m</b> - przystanek Słonimskiego (w stronę centrum i przeciwną) Autobusy: 111 Przystanki przylegają do terenu osiedla.</p> <p>Sieć tramwajowa: <b>400 m</b> - przystanek Trzebnicka (w stronę centrum) <b>450 m</b> - przystanek Trzebnicka (w stronę przeciwną) Tramwaje: 1, 7, 8</p>	<p><b>0 m</b> – przystanek Poprzeczna (w stronę centrum) <b>100 m</b> – przystanek Poprzeczna (w stronę przeciwną) Autobusy: 116, 119, nocna 246 Przystanki przylegają do terenu osiedla.</p> <p>Osiedle zlokalizowane jest obecnie poza zasięgiem sieci tramwajowej.</p>	<p><b>25 m</b> – przystanek Kątowa (w stronę centrum) <b>0 m</b> – przystanek Kątowa (w stronę przeciwną) – przystanek przylega do terenu osiedla Autobusy: 130, 930, nocny 247</p> <p>Osiedle zlokalizowane jest obecnie poza zasięgiem sieci tramwajowej.</p>
<b>Edukacja:</b>				
<b>2. Odległość do szkoły podstawowej</b>	<p><b>2000 m</b> - Szkoła Podstawowa nr 45, ul. Krajewskiego 1</p> <p>Rejonizacja w roku szkolnym 2019/2020: <b>3000 m</b> - Szkoła Podstawowa nr 53, ul. Strachocińska 155</p>	<p><b>550 m</b> - Szkoła Podstawowa nr 74, ul. Kleczkowska 2</p> <p>Rejonizacja w roku szkolnym 2019/2020: SP nr 40 jest jednocześnie szkołą rejonową.</p>	<p><b>0 m</b> - Szkoła Podstawowa nr 40 w Zespole Szkolno-Przedszkolnym nr 4, ul. Sołtysowicka 34 (teren szkoły graniczy z osiedlem mieszkaniowym)</p> <p>Rejonizacja w roku szkolnym 2019/2020: SP nr 40 jest jednocześnie szkołą rejonową.</p>	<p><b>1500 m</b> - Szkoła Podstawowa nr 20, ul. Kamieńskiego 24</p> <p>Rejonizacja w roku szkolnym 2019/2020: SP nr 20 jest jednocześnie szkołą rejonową.</p>

<b>3. Odległość do przedszkola</b>	<b>0 m</b> - Publiczne Przedszkole Magellan, ul. Marca Polo 21 (na terenie osiedla) Jest to przedszkole publiczne, prowadzone przez inny podmiot niż Miasto.	<b>0 m</b> - Publiczne Przedszkole Aviatorek, ul. Słonimskiego 3g (na terenie osiedla) Jest to przedszkole publiczne, prowadzone przez inny podmiot niż Miasto.	<b>0 m</b> – Przedszkole nr 70 w Zespole Szkolno-Przedszkolnym nr 4, ul. Sołtysowicka 34 (teren przedszkola graniczy z osiedlem mieszkaniowym)	<b>1800 m</b> – Przedszkole nr 82, ul. Bończyka 52
<b>Tereny wypoczynku:</b>				
<b>4. Odległość do terenów rekreacji lub sportu</b>	<b>0 m</b> - boiska wielofunkcyjne oraz elementy siłowni zewnętrznej (na terenie osiedla)	<b>0 m</b> – boisko do koszykówki (na terenie osiedla)  Odległość do boiska wielofunkcyjnego: <b>500 m</b> – boisko przy Szkole Podstawowej nr 74, ul. Kleczkowska 2	<b>0 m</b> – boisko wielofunkcyjne przy Zespole Szkolno-Przedszkolnym nr 4 (teren graniczący z osiedlem mieszkaniowym)	<b>175 m</b> – mini-boisko o powierzchni 156 m <sup>2</sup> przy osiedlu TBS na ul. Pleszewskiej  Odległość do boiska wielofunkcyjnego: <b>700 m</b> – boisko za zabudowaniami na ul. Kamińskiego 118
<b>5. Odległość do terenu zieleni</b>	<b>0 m</b> - do osiedla przylega park  Ponadto osiedle graniczy zielonymi bulwarami nadrzeczными z Kanałem Żeglugowym Odry.	<b>650 m</b> – Wzgórze Słowiańskie  Inne tereny wypoczynku: <b>350 m</b> – zielone bulwary nadrzeczne nad Starą Odrą przy ul. Pasterskiej  Ponadto osiedle graniczy bulwaram z Kanałem Miejskim.	<b>650 m</b> – Las Sołtysowicki	<b>900 m</b> – Park Marii Dąbrowskiej

## Zdrowie i opieka społeczna:

<p><b>6. Odległość do żłobka</b></p>	<p><b>4700 m</b> - Żłobek nr 9 Wrocławskiego Zespołu Żłobków, ul. Hoene-Wrońskiego 13D (żłobek publiczny)</p> <p>Odległość do żłobka niepublicznego, ale z miejscami dofinansowanymi przez miasto: <b>1300 m</b> - Żłobek "Happy Bees", ul. Strachocińska 21</p>	<p><b>1400 m</b> - Żłobek nr 10 Wrocławskiego Zespołu Żłobków, ul. Brodatego 17 (żłobek publiczny)</p> <p>Odległość do żłobka niepublicznego, ale z miejscami dofinansowanymi przez miasto: <b>900 m</b> – Klub Malucha Żyrafka, ul. Miarki 6-10</p>	<p><b>4300 m</b> - Żłobek nr 12 Wrocławskiego Zespołu Żłobków, ul. Jugosławiańska 85 (żłobek publiczny)</p> <p>Odległość do żłobka niepublicznego, ale z miejscami dofinansowanymi przez miasto: <b>65 m</b> - Niepubliczny Żłobek Akademia Uśmiechu, al. Poprzeczna 1</p>	<p><b>2800 m</b> - Żłobek nr 12 Wrocławskiego Zespołu Żłobków, ul. Jugosławiańska 85 (żłobek publiczny)</p> <p>Odległość do żłobka niepublicznego, ale z miejscami dofinansowanymi przez miasto: <b>0 m</b> – Wyspy Szczęśliwe, ul. Kamieńskiego 221 (na terenie osiedla) <b>0 m</b> – Przygody w obłokach, ul. Kamieńskiego 229 (na terenie osiedla)</p>
<p><b>7. Odległość do klubu seniora</b></p>	<p><b>500 m</b> - Klub Seniora przy Radzie Osiedla Strachocin–Swojczyce-Wojnów, ul. Swojczycka 118</p> <p>Inne kluby seniora: <b>500 m</b> - Klub Seniora „Dojrzały – Wspaniały” przy Stowarzyszeniu "Grupa z Pasją", ul. Swojczycka 118</p>	<p><b>500 m</b> - Klub Seniora „Oficyna” przy Stowarzyszeniu Na Rzecz Promocji Zdrowia Curatus, ul. Kleczkowska 5</p>	<p><b>450 m</b> - Klub Seniora przy Radzie Osiedla Sołtysowice, ul. Przejazdowa 10/1a</p>	<p><b>70 m</b> – Klub Seniora przy Radzie Osiedla Polanowice-Poświętne-Ligota, ul. Kamieńskiego 190</p>

<b>8. Odległość do jednostki POZ (Podstawowej opieki zdrowotnej)</b>	<b>0 m –</b> Przychodnia OlimpiaMed, ul. Marca Polo 21 (na terenie osiedla)	<b>260 m -</b> Przychodnia Medicor NZOZ, ul. Trzebnicka 88	<b>500 m –</b> Praktyka Lekarza Rodzinnego Barbara Nowak, ul. Sołtysowicka 56	<b>475 m –</b> Praktyka Lekarza Rodzinnego Katarzyna Różańska, Stanisław Różański NZOZ, ul. Poświęcka 28a
<b>Inne usługi podstawowe:</b>				
<b>9. Odległość do instytucji kultury</b>	<b>2100 m -</b> Filia nr 31 Miejskiej Biblioteki Publicznej, ul. Strachocińska 88  Inne instytucje kultury: <b>500 m -</b> stowarzyszenie „Grupa z Pasją”, Rewir Twórczy Wejście od Podwórka, ul. Swojczycka 118	<b>600 m -</b> Filia nr 5 Miejskiej Biblioteki Publicznej w Hali Grafit, ul. Namysłowska 8  Inne instytucje kultury: <b>550 m –</b> stowarzyszenie „Artyści na bruku” Teatr Na Bruku, ul. Kleczkowska 9/1	<b>350 m -</b> Filia nr 41 Miejskiej Biblioteki Publicznej, ul. Sołtysowicka 48	<b>2700 m –</b> Filia nr 40 Miejskiej Biblioteki Publicznej, ul. Przybyszewskiego 59  Inne instytucje kultury: <b>1000 m –</b> Fort Piechoty nr 6, Wrocławskie Stowarzyszenie Fortyfikacyjne, ul. Polanowicka 9
<b>10. Odległość do placówki pocztowej</b>	<b>2000 m -</b> Urząd Pocztowy Wrocław 9, ul. Partyzantów 17  Odległość do agencji pocztowej: <b>500 m -</b> Agencja Poczta, ul. Swojczycka 119/3	<b>600 m –</b> Filia Urzędu Pocztowego Wrocław 48, ul. Jedności Narodowej 185	<b>2000 m –</b> Filia Urzędu Pocztowego Wrocław 49, ul. Boya-Żeleńskiego 10  Odległość do agencji pocztowej: <b>1500 m -</b> Agencja Poczta w Centrum Korona, ul. Krzywoustego 126	<b>770 m –</b> Urząd Pocztowy Wrocław 49, ul. Kamińskiego 92

*Źródło: opracowanie własne*

## **Komunikacja**

Wszystkie osiedla znajdują się w zasięgu sieci zarówno daytime, jak i nocnej, komunikacji autobusowej MPK. Wszyscy mieszkańcy mają więc możliwość bezpośredniego dostania się do okolic centrum miasta. Inną kwestią jest częstotliwość kursów poszczególnych linii i ich wpływ na faktyczne decyzje o korzystaniu z komunikacji miejskiej, kwestia ta jest jednak poza zasięgiem zainteresowania niniejszej pracy. Wyłącznie *Promenady Wrocławskie* są obecnie obsługiwane siecią tramwajową. Wpływa na to położenie najbliższego centrum miasta. W najbliższych latach może dojść również do podłączenia do sieci *Olimpii Port*.

## **Edukacja**

Pod względem dostępności szkół podstawowych, najlepiej wypada *Osiedle Sołtysowice*. Graniczy ono z terenem Szkoły Podstawowej nr 40, która jest ponadto szkołą rejonową dla mieszkających w nim dzieci. Na drugim miejscu plasują się *Promenady Wrocławskie*, z którego aby dostać się do rejonowej Szkoły Podstawowej nr 74, trzeba pokonać drogę minimum 550 metrów marszu. Aż 1500 metrów marszu potrzeba do dotarcia z *Osiedla Pod Platanami* do rejonowej Szkoły Podstawowej nr 20. Zdecydowanie najgorzej prezentują się statystyki *Olimpii Port*. Do najbliższej placówki jest 2000 metrów. Szkoła rejonowa znajduje się aż 3000 metrów od granic osiedla. Fakt ten z pewnością nie zniechęca rodziców dzieci do podwożenia ich do szkoły samochodami.

Przedszkola publiczne znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie wszystkich osiedli oprócz *Osiedla Pod Platanami*. Tutaj w celu dostania się do najbliższego, trzeba pokonać aż 1800 metrów.

## **Tereny wypoczynku**

Pod względem dostępności terenów rekreacji oraz zieleni, najlepiej wypada *Olimpia Port*. Mieszkańcy mogą liczyć na obecność boisk, parku oraz bulwarów nadrzecznych. Pomimo nienajlepszych wyników liczbowych w pozostałych osiedlach, problem pojawia się przy dokładniejszej analizie funkcjonalnej każdego z miejsc. W *Promenadach Wrocławskich* znajduje się bowiem boisko do koszykówki, w celu treningu piłkarskiego trzeba wybrać się już jednak minimum 500 metrów poza osiedle. Jeszcze gorsza sytuacja występuje w *Osiedlu Pod Platanami*, gdzie najbliższe „boisko” ulokowane jest już 175 metrów od granic osiedla. Jego funkcjonalność jest jednak znikoma; by faktycznie zaspokoić potrzebę gry zespołowej, trzeba wybrać się 700 metrów poza zabudowania. Tego problemu nie ma w *Osiedlu Sołtysowice*, które graniczy z terenem Zespołu Szkolno-Przedszkolnego nr 4, gdzie znajduje się bieżnia i boisko wielofunkcyjne, dostępne i z chęcią odwiedzane przez mieszkańców. Osiedle znajduje się jednak w odległości co najmniej 650 metrów od terenu parkowego (Lasu Sołtysowickiego). Ten sam problem występuje również w *Promenadach Wrocławskich* (650 metrów do parku na Wzgórzu Słowiańskim oraz ok. 350 metrów do zielonych bulwarów nadrzecznych). Najgorszym wynikiem dostępności terenów zieleni cechuje się *Osiedle Pod Platanami*.

Prywatny park, reklamowany przy sprzedaży osiedla, potraktować należy wyłącznie jako element marketingu.

### **Zdrowie i opieka społeczna**

Odległości do żłobków publicznych są duże w przypadku każdego z osiedli (najmniej 1400 metrów w przypadku *Promenad Wrocławskich*, najwięcej w *Olimpii Port* – aż 4700 metrów). Sytuację ratują nieco żłobki niepubliczne z miejscami dofinansowanymi przez miasto. Złe wyniki dostępności edukacji szkolno-przedszkolnej w *Osiedlu Pod Platanami* są w tym wypadku najlepsze spośród całej reszty. Na terenie osiedla znajdują się bowiem dwa takie żłobki, co w kontekście najmniejszej liczby mieszkańców, jest na pewno zadowalającym wynikiem. Niedaleki dystans (65 metrów) od placówki tego typu dzieli też *Osiedle Sołtysowice*. Zdecydowanie gorzej z wynikiem 900 metrów wypadają *Promenady Wrocławskie*. W przypadku *Olimpii Port*, podobnie jak w przypadku szkół podstawowych, odległość do żłobka z miejscami finansowanymi przez miasto jest również największa (1300 metrów). Wynika to prawdopodobnie z faktu, że w przypadku osiedla uważanego za prestiżowe (i tym samym droższego), potrzeba korzystania z placówki tego typu może być mniejsza.

Osiedla nie są zamieszkiwane jednak wyłącznie przez osoby młode. Ponadto, wielu obecnych mieszkańców w średnim wieku za kilkanaście-kilkadziesiąt osiągnie również wiek poprodukcyjny. Dlatego też praca skupia uwagę również na klubach seniora działających w okolicy. Tutaj najbliższa odległość do tego typu miejsca występuje w *Osiedlu Pod Platanami* (70 metrów). W trzech pozostałych osiedlach, wynik oscyluje wokół 500 metrów. To nienajgorszy prognostyk w kontekście koniecznej aktywizacji osób starszych.

Niezależnie od wieku mieszkańców, ważnym elementem dostępu do usług publicznych jest na pewno odległość do jednostek Podstawowej Opieki Zdrowotnej, gdzie zasięgnąć można porady lekarskiej w ramach ubezpieczenia w Narodowym Funduszu Zdrowia. Tu w najlepszej sytuacji są mieszkańcy *Olimpii Port*, najbliższa przychodnia znajduje się bowiem na terenie osiedla. Zamieszkujący *Promenady Wrocławskie* do placówki tego typu potrzebują co najmniej 260 metrów marszu. W przypadku dwóch mniejszych osiedli, *Osiedla Sołtysowice* i *Pod Platanami*, odległość ta wynosi ok. 500 metrów. Jest to wynik zadowalający.

### **Inne usługi podstawowe**

Tradycyjnie, centra miast kojarzą się z wysoką dostępnością instytucji kultury bardziej niż tereny na peryferiach. Przekonanie to znajduje odzwierciedlenie w przypadku oddalonych od centrum analizowanych osiedli. Pod względem dostępności filii biblioteki publicznej, najlepiej wypada *Osiedle Sołtysowice* (350 metrów). Niemal dwukrotnie więcej, bo 600 metrów potrzebują mieszkańcy *Promenad Wrocławskich* w celu dotarcia do swojej biblioteki. W okolicy 550 metrów od osiedla działa również stowarzyszenie „Artyści na bruku” Teatr na Bruku. Inne stowarzyszenie, „Grupa z Pasją” Rewir Twórczy Wejście od Podwórze, mieści się 500 metrów od *Olimpii Port*. Jej mieszkańcy jednak potrzebują aż 2100 metrów, żeby dostać się do najbliższej biblioteki. Najslabszy dostęp do instytucji kultury mają

mieszkańcy *Osiedla Pod Platanami*. Oni pokonać muszą drogę 2700 metrów do Filii nr 40 Miejskiej Biblioteki Publicznej. Trochę bliżej (1000 metrów) mają do Fortu Piechoty nr 6 Wrocławskiego Stowarzyszenia Fortyfikacyjnego. Jest to jednak placówka specyficzna, stanowiąca bardziej atrakcję turystyczną niż miejsce upowszechniania kultury.

Odległość do urzędów pocztowych najlepsza jest w przypadku *Promenad Wrocławskich* oraz *Osiedla Pod Platanami* (600 oraz 770 metrów). By dostać się do swoich placówek, po 2000 metrów przejść muszą mieszkańcy *Olimpii Port* i *Osiedla Sołtysowice*. W ich przypadku sprawę ratują jednak niejako prywatne agencje pocztowe świadczące usługi dla Poczty Polskiej, znajdujące się w odległościach kolejno 500 i 1500 metrów od osiedli.

#### 4.6.2. Zbiorcza konfrontacja wyników badań z normatywem urbanistycznym.

W Tab.19 określono, czy poszczególne analizowane osiedla mieszkaniowe spełniają niektóre wymagania dotyczące ogólnego zagospodarowania terenu z normatywu urbanistycznego z 1974 roku.

**Tab.19 Poziom spełnienia wymagań dotyczących ogólnego zagospodarowania terenu zawartych w normatywie urbanistycznym z 1974 roku.**

	<i>1. Olimpia Port</i>	<i>2. Promenady Wrocławskie</i>	<i>3. Osiedle Sołtysowice</i>	<i>4. Osiedle Pod Platanami</i>
<b>Tereny wypoczynku (zieleni wypoczynkowa wraz z placami zabaw dla dzieci):</b> Co najmniej 8m <sup>2</sup> na mieszkańca	Wymagane: 77 440 m <sup>2</sup>  <b>Nie</b> (59 785 m <sup>2</sup> )	Wymagane: 41 584 m <sup>2</sup>  <b>Nie</b> (5 943 m <sup>2</sup> )	Wymagane: 25 520 m <sup>2</sup>  <b>Nie</b> (7 119 m <sup>2</sup> )	Wymagane: 14 152 m <sup>2</sup>  <b>Nie</b> (10 882 m <sup>2</sup> )
<b>Dojazd do każdego budynku mieszkalnego:</b> Maksymalnie 80 metrów od każdej klatki schodowej	<b>TAK</b>	<b>TAK</b>	<b>TAK</b>	<b>TAK</b>

*Źródło: opracowanie własne na podstawie normatywu urbanistycznego i analiz własnych*

Pomimo obecności dojazdu do każdego budynku mieszkalnego w odległości maksymalnie 80 metrów od każdej klatki schodowej, osiedla nie spełniają warunków inwestycyjnych dotyczących ogólnego zagospodarowania terenu. Dysponują bowiem zbyt małą powierzchnią terenów wypoczynku, wyliczanych na podstawie planowanej liczby mieszkańców.

W Tab.20 określono, czy obecny stan dostępności publicznych usług podstawowych w osiedlach odpowiada wymaganiom z normatywu, szerzej opisanych w rozdziale 3.2.

**Tab.20 Poziom spełnienia Usług podstawowych wymaganych w normatywie urbanistycznym z 1974 roku.**

	<i>1. Olimpia Port</i>	<i>2. Promenady Wrocławskie</i>	<i>3. Osiedle Soltysowice</i>	<i>4. Osiedle Pod Platanami</i>
<b>Szkoła podstawowa w zasięgu 500 m</b>	Nie (2000 m)	Nie (550 m)	<b>TAK (0 m)</b>	Nie (1500 m)
<b>Przedszkole w zasięgu 500 m</b>	<b>TAK (0 m)</b>	<b>TAK (0 m)</b>	<b>TAK (0 m)</b>	Nie (1800 m)
<b>Żłobek w zasięgu 500 m</b>	Nie (4700 m publiczny, 1300 m niepubliczny dofinansowany)	Nie (1400 m publiczny, 900 m niepubliczny dofinansowany)	Nie (4300 m publiczny) <b>TAK (65 m niepubliczny dofinansowany)</b>	Nie (2800 m publiczny) <b>TAK (0 m niepubliczny dofinansowany)</b>
<b>Przychodnia rejonowa z apteką w zasięgu 500 m</b>	<b>TAK (0 m, bez apteki)</b>	<b>TAK (260 m, bez apteki)</b>	<b>TAK (500 m, bez apteki)</b>	<b>TAK (475 m, bez apteki)</b>
<b>Urządzenia kulturalne w zasięgu 500 m</b>	<b>TAK (500 m Inne instytucje)</b>	Nie (550 m)	<b>TAK (350 m biblioteka publiczna)</b>	Nie (1000 m)
<b>Urząd pocztowy w zasięgu 500 m</b>	Nie (2000 m)	Nie (600 m)	Nie (2000 m)	Nie (770 m)

*Źródło: opracowanie własne na podstawie normatywu urbanistycznego i analiz własnych*

Żadne z osiedli nie spełnia wszystkich sześciu wymagań dotyczących inwestycji zawartych w normatywie. Najlepszy wynik (5 na 6 spełnionych punktów) uzyskało *Osiedle Soltysowice*. Drugie miejsce, z połową spełnionych punktów, przypadło *Olimpii Port*. Po 2 punkty uzyskały *Promenady Wrocławskie* i *Osiedle Pod Platanami*.

Najtrudniejszym do spełnienia wymogiem okazała się konieczność zlokalizowania urzędu pocztowego w zasięgu do 500 metrów. Wszystkie osiedla dzieli większy dystans od placówek tego typu. Z drugiej strony, wymóg dotyczący umiejscowienia przychodni rejonowej został spełniony przez każde osiedle. Fakt nieposiadania przez nie apteki można wiązać jednak z przemianami ustrojowymi, dlatego też postanowiono uznać wymagania za spełnione.



W kwestiach edukacji, cieszy na pewno duża dostępność przedszkoli w trzech z czterech osiedli, co poskutkowało w nich bezproblemowym spełnieniem wymagań. Zasmucać może natomiast fakt dużych odległości do szkół podstawowych i sprostanie wytycznym wyłącznie w jednym z czterech przypadków. Niedawny powrót do 8-klasowego systemu szkół podstawowych sprawił, że starsi uczniowie przez dwa dodatkowe lata pokonywać będą dłuższą drogę, niż ich rówieśnicy ok. 40 lat temu.

W Tab.21 określono, czy obecny stan dostępności terenów wypoczynku i rekreacji w opisywanych osiedlach odpowiada zaleceniom zawartym w normatywie.

**Tab.21 Poziom spełnienia wymogów dotyczących terenów wypoczynku wymaganych w normatywie urbanistycznym z 1974 roku.**

	<i>1. Olimpia Port</i>	<i>2. Promenady Wrocławskie</i>	<i>3. Osiedle Sołtysowice</i>	<i>4. Osiedle Pod Platanami</i>
<b>Ogród dziecięcy:</b> O granicznych wielkościach 0,75-1,2 ha, usytuowany przy zachowaniu długości dojazdu do 300 m, w uzasadnionych wypadkach w bezpośrednim sąsiedztwie szkoły	<b>Nie</b> (łącznie powierzchnia 0,23 ha)	<b>Nie</b> (łącznie powierzchnia 0,28 ha)	<b>Nie</b> (łącznie powierzchnia razem z terenem szkoły 0,19 ha)	<b>Nie</b> (łącznie powierzchnia 0,05 ha)
<b>Tereny wypoczynku:</b> O wielkości 5,5 m <sup>2</sup> na 1 mieszkańca, w tym 1,5 m <sup>2</sup> na 1 mieszkańca z przeznaczeniem na tereny rekreacyjno-sportowe. Tereny urządzeń wypoczynku powinny być organizowane jako: - ogród wypoczynkowy przy zachowaniu długości dojazdu do 500 m, - tereny urządzeń rekreacyjno-sportowych jako zespoły boisk przy zachowaniu długości dojazdu do 500m, lub pojedyncze boiska przy zachowaniu długości dojazdu do 300m.	Wymagane: (Tereny wypoczynku) 53 240 m <sup>2</sup>  Wymagane: (Tereny rekreacyjno-sportowe) 14 520 m <sup>2</sup>  <b>Nie</b> (niewystarczająca powierzchnia terenów rekreacyjno-sportowych)	Wymagane: (Tereny wypoczynku) 28 589 m <sup>2</sup>  Wymagane: (Tereny rekreacyjno-sportowe) 7 797 m <sup>2</sup>  <b>Nie</b> (niewystarczająca powierzchnia terenów wypoczynku i rekreacyjno-sportowych)	Wymagane: (Tereny wypoczynku) 17 545 m <sup>2</sup>  Wymagane: (Tereny rekreacyjno-sportowe) 4 785 m <sup>2</sup>  <b>Nie</b> (niewystarczająca powierzchnia terenów wypoczynku)	Wymagane: (Tereny wypoczynku) 9 729,5 m <sup>2</sup>  Wymagane: (Tereny rekreacyjno-sportowe) 2 653,5 m <sup>2</sup>  <b>Nie</b> (zbyt duża odległość do terenów wypoczynku i rekreacyjno-sportowych)

*Źródło: opracowanie własne na podstawie normatywu i analiz osiedli. Dla określenia wytycznych zależnych od liczby mieszkańców, w normatywie przyjmuje się 20 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej jako odpowiednik 1 mieszkańca. W przeliczniku na współczesne osiedla zastosowano współczynnik 2,42 mieszkańca na 1 mieszkanie.*

Powyższe analizy zbieżności obecnego stanu dostępności usług publicznych w osiedlach z wymaganiami z normatywu urbanistycznego z 1974 roku prowadzą do pytania podsumowującego zawartego w Tab.22. Uzyskana odpowiedź pozwoli zasymulować możliwość przeprowadzenia dzisiejszych inwestycji w realiach z lat 70.

**Tab.22 Symulacja możliwości realizacji badanych osiedli na podstawie normatywu z 1974 roku - podsumowanie**

	<i>1. Olimpia Port</i>	<i>2. Promenady Wrocławskie</i>	<i>3. Osiedle Sołtysowice</i>	<i>4. Osiedle Pod Platanami</i>
<b>Czy osiedle mogłoby zostać wybudowane podczas obowiązywania normatywu urbanistycznego z 1974 roku?</b>	<b>Nie</b> (zbyt mała powierzchnia terenów wypoczynku i rekreacyjno-sportowych, zbyt duża odległość do szkoły podstawowej, żłobka, urzędu pocztowego)	<b>Nie</b> (zbyt mała powierzchnia terenów wypoczynku i rekreacyjno-sportowych, zbyt duża odległość do szkoły podstawowej, żłobka, instytucji kulturalnych, urzędu pocztowego)	<b>Nie</b> (zbyt mała powierzchnia terenów wypoczynku, zbyt duża odległość do urzędu pocztowego)	<b>Nie</b> (zbyt mała powierzchnia i zbyt duża odległość do terenów wypoczynku, zbyt duża odległość do szkoły podstawowej, przedszkola, instytucji kulturalnych, urzędu pocztowego)

*Źródło: opracowanie własne*

Analiza wskaźników wymaganych w normatywie urbanistycznym z 1974 roku zestawionych ze wskaźnikami dla badanych osiedli wykazała jednoznacznie, że żadne z nich nie spełnia wymogów formalnych w kontekście dostępności usług podstawowych. Oznacza to, że prawdopodobnie nie mogłoby dojść do ich realizacji w okresie obowiązywania ww. normatywu. Szczególnie słabo wypada kwestia dostępności oraz wielkości powierzchni terenów wypoczynku i rekreacyjno-sportowych.

### 4.6.3. Konfrontacja wyników badań ze współczesnymi regulacjami prawnymi (specustawą mieszkaniową i lokalnymi standardami urbanistycznymi)

W Tab.23 skonfrontowano wyniki dostępności usług publicznych w osiedlach mieszkaniowych według metody spełniania wymagań urbanistycznych ze *specustawy mieszkaniowej* i wywodzących się z niej *lokalnych standardów urbanistycznych*. W celach poglądowych zasymulowano również wartości odnoszące się do konieczności zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc dla uczniów w placówkach edukacyjnych.

**Tab.23 Konfrontacja wyników dostępności usług ze współczesnymi regulacjami prawnymi - symulacja**

	<i>Specustawa mieszkaniowa (dla miast powyżej 100 000 mieszkańców)</i>	<i>Lokalne standardy urbanistyczne (graniczne wartości dla miast powyżej 100 000 mieszkańców)</i>	<i>1. Olimpia Port</i>	<i>2. Promenady Wrocławskie</i>	<i>3. Osiedle Sołtysowice</i>	<i>4. Osiedle Pod Platanami</i>
1. Odległość inwestycji do przystanku komunikacyjnego	<b>500 m</b>	<b>250-750 m</b>	<b>110 m</b>	<b>0 m</b>	<b>0 m</b>	<b>0 m</b>
2. Odległość inwestycji do szkoły podstawowej i przedszkola	<b>1500 m</b>	<b>750-2250 m</b>	<b>2000 m</b> (szkoła) <b>0 m</b> (przedszkole)	<b>550 m</b> (szkoła) <b>0 m</b> (przedszkole)	<b>0 m</b> (szkoła) <b>0 m</b> (przedszkole)	<b>1500 m</b> (szkoła) <b>1800 m</b> (przedszkole)
3. Konieczność zapewnienia miejsca w szkołach podstawowych dla liczby dzieci stanowiącej procent planowanej liczby mieszkańców:	<b>7%</b>	<b>3,5-10,5%</b>	Zgodnie ze <i>specustawą</i> <b>7%</b> z planowanych 9680 mieszkańców <b>= 678 dzieci</b>	Zgodnie ze <i>specustawą</i> <b>7%</b> z planowanych 5198 mieszkańców <b>= 364 dzieci</b>	Zgodnie ze <i>specustawą</i> <b>7%</b> z planowanych 3190 mieszkańców <b>= 223 dzieci</b>	Zgodnie ze <i>specustawą</i> <b>7%</b> z planowanych 1769 mieszkańców <b>= 124 dzieci</b>
4. Konieczność zapewnienia miejsca w przedszkolach dla liczby dzieci stanowiącej procent planowanej liczby mieszkańców	<b>3,5%</b>	<b>1,75-5,25%</b>	Zgodnie ze <i>specustawą</i> <b>3,5%</b> z planowanych 9680 mieszkańców <b>= 339 dzieci</b>	Zgodnie ze <i>specustawą</i> <b>3,5%</b> z planowanych 5198 mieszkańców <b>= 182 dzieci</b>	Zgodnie ze <i>specustawą</i> <b>3,5%</b> z planowanych 3190 mieszkańców <b>= 112 dzieci</b>	Zgodnie ze <i>specustawą</i> <b>3,5%</b> z planowanych 1769 mieszkańców <b>= 62 dzieci</b>

5. Odległość inwestycji do terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu (o minimalnej powierzchni 4 m <sup>2</sup> na 1 mieszkańca)	<b>1500 m</b>	<b>750-2250 m</b>	<b>0 m</b>	<b>350 m</b>	<b>650 m</b>	<b>900 m</b>
6. Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych	<b>14</b>	<b>7-21</b>	<b>6</b>	<b>19</b> (budowany X etap inwestycji)	<b>7</b>	<b>6</b>
7. Promień obszaru analizy wysokości zabudowy	<b>500 m</b>	<b>250-750 m</b>	W promieniu 750 metrów nie ma budynków mieszkalnych wyższych niż 14 kondygnacji	W promieniu 750 metrów nie ma budynków mieszkalnych wyższych niż 14 kondygnacji	W promieniu 750 metrów nie ma budynków mieszkalnych wyższych niż 14 kondygnacji	W promieniu 750 metrów nie ma budynków mieszkalnych wyższych niż 14 kondygnacji
8. Wyznaczenie minimum miejsc parkingowych dla inwestycji mieszkaniowej	-	<b>Możliwość uchwalenia</b>	Możliwe do wyznaczenia na podstawie MPZP	Możliwe do wyznaczenia na podstawie MPZP	Możliwe do wyznaczenia na podstawie MPZP	Możliwe do wyznaczenia na podstawie MPZP
9. Obowiązek zapewnienia dostępu do sieci ciepłowniczej	-	<b>Możliwość uchwalenia</b>	Możliwe do wyznaczenia na podstawie MPZP	Możliwe do wyznaczenia na podstawie MPZP	Możliwe do wyznaczenia na podstawie MPZP	Możliwe do wyznaczenia na podstawie MPZP

**Źródło: opracowanie własne na podstawie specustawy mieszkaniowej i analizy osiedli**

Co ciekawe, pod względem maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych, trzy spośród czterech osiedli spełniają wymogi zawarte zarówno w *specustawie mieszkaniowej*, jak i możliwie najbardziej restrykcyjnych zapisach *lokalnych standardów urbanistycznych*. Oznacza to, że w przypadku spełniania pozostałych zapisów, projekt osiedli tych gabarytów mógłby uzyskać decyzję lokalizacyjną na podstawie *specustawy*. W *Promenadach Wrocławskich* najwyższy budynek będzie miał 19 kondygnacji. Wysokość taka mogłaby być dopuszczona wyłącznie w przypadku ustalenia najbardziej liberalnych lokalnych standardów urbanistycznych – na to jednak w miastach powyżej 100 000 mieszkańców na szczęście się nie zanoszą.

W Tab.24 określono, czy poziom dostępności usług publicznych w badanych osiedlach mógłby być podstawą ubiegania się o decyzję lokalizacyjną, gdyby osiedle to miało powstać na podstawie *specustawy mieszkaniowej*.

**Tab.24 Poziom spełnienia wymagań dostępności usług zawartych w specustawie mieszkaniowej - symulacja:**

	<i>Specustawa mieszkaniowa (dla miast powyżej 100 000 mieszkańców)</i>	<i>1. Olimpia Port</i>	<i>2. Promenady Wrocławskie</i>	<i>3. Osiedle Soltysowice</i>	<i>4. Osiedle Pod Platanami</i>
1. Odległość inwestycji do przystanku komunikacyjnego	<b>500 m</b>	<b>TAK</b> (110 m)	<b>TAK</b> (0 m)	<b>TAK</b> (0 m)	<b>TAK</b> (0 m)
2. Odległość inwestycji do szkoły podstawowej	<b>1500 m</b>	Nie (2000 m)	<b>TAK</b> (550 m)	<b>TAK</b> (0 m)	<b>TAK</b> (1500 m)
3. Odległość inwestycji do przedszkola	<b>1500 m</b>	<b>TAK</b> (0 m)	<b>TAK</b> (0 m)	<b>TAK</b> (0 m)	Nie (1800 m)
4. Odległość inwestycji do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu (o minimalnej powierzchni 4 m <sup>2</sup> na 1 mieszkańca)	<b>1500 m</b>	<b>TAK</b> (0 m; więcej niż 3,87 ha w odległości 1500 m)	<b>TAK</b> (350 m; więcej niż 2,08 ha w odległości 1500 m)	<b>TAK</b> (650 m, więcej niż 1,28 ha w odległości 1500 m)	<b>TAK</b> (900 m; więcej niż 0,71 ha w odległości 1500 m)

*Źródło: opracowanie własne*

W obecnej sytuacji prawnej, przy braku zaostających wymagania *specustawy* lokalnych standardów urbanistycznych we Wrocławiu, dwa z czterech analizowanych osiedli spełniają wymagania dotyczące dostępności podstawowych usług publicznych. Są to *Promenady Wrocławskie* i *Osiedle Soltysowice*. Wymogów zawartych w *specustawie*, z powodu zbyt dużego oddalenia szkoły podstawowej, nie spełnia *Olimpia Port*. W przypadku *Osiedla Pod Platanami*, zbyt duża odległość dzieli osiedle od przedszkola. Tutaj z pomocą przychodzi jednak ustawodawca, który w **Art. 18** pkt 1. *specustawy* stwierdza, że „wymóg ten uważa się za spełniony, jeżeli inwestor zobowiąże się, za zgodą rady gminy wyrażoną w formie uchwały, do przekazania na rzecz gminy kwoty odpowiadającej 5-letnim kosztom zapewnienia transportu i opieki w czasie przewozu dziecka” [38]. Sytuacja związana z dowozem dzieci do oddalonej szkoły po 5 latach nie jest już niestety w ustawie opisana.

Co ciekawe, powierzchnia i odległość do terenów wypoczynku i rekreacji lub sportu, co stanowiło wspólną przeszkodę do spełnienia wymagań z normatywu, jest wystarczająca w przypadku każdego z osiedli. Zapis formalny jest też inaczej sformułowany niż w normatywie urbanistycznym, przez co łatwiej go spełnić.

W Tab.25 określono, czy w przypadku zastosowania we Wrocławiu najbardziej restrykcyjnych dopuszczalnych ustawą zapisów *lokalnych standardów urbanistycznych*, analizowane osiedla mogłyby być zrealizowane na podstawie decyzji lokalizacyjnej.

**Tab.25 Poziom spełnienia wymogów zawartych w *lokalnych standardach urbanistycznych*, wartości graniczne dolne (najbardziej restrykcyjne) – symulacja**

	<i>Lokalne standardy urbanistyczne (dla miast powyżej 100 000 mieszkańców) – dolna granica</i>	<i>1. Olimpia Port</i>	<i>2. Promenady Wrocławskie</i>	<i>3. Osiedle Sołtysowice</i>	<i>4. Osiedle Pod Platanami</i>
1. Odległość inwestycji do przystanku komunikacyjnego	<b>250 m</b>	<b>TAK</b> (110 m)	<b>TAK</b> (0 m)	<b>TAK</b> (0 m)	<b>TAK</b> (0 m)
2. Odległość inwestycji do szkoły podstawowej	<b>750 m</b>	Nie (2000 m)	<b>TAK</b> (550 m)	<b>TAK</b> (0 m)	Nie (1500 m)
3. Odległość inwestycji do przedszkola	<b>750 m</b>	<b>TAK</b> (0 m)	<b>TAK</b> (0 m)	<b>TAK</b> (0 m)	Nie (1800 m)
4. Odległość inwestycji do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu (o minimalnej powierzchni 4 m <sup>2</sup> na 1 mieszkańca)	<b>750 m</b>	<b>TAK</b> (0 m; więcej niż 3,87 ha w odległości 750 m)	<b>TAK</b> (350 m; więcej niż 2,08 ha w odległości 750 m)	<b>TAK</b> (650 m, więcej niż 1,28 ha w odległości 750m)	Nie (900 m; więcej niż 0,71 ha w odległości 750 m)

*Źródło: opracowanie własne*

Pomimo zmniejszenia wymaganych odległości o 50%, wciąż całkowicie spełnione są wymagane wartości dla *Promenad Wrocławskich* i *Osiedla Sołtysowice*. W przypadku *Olimpii Port*, w dalszym ciągu jedynym niespełnionym warunkiem jest odległość do szkoły podstawowej. Zaostrzenie wymogów najmocniej wpłynęło na *Osiedle Pod Platanami*, które w przypadku *specustawy* nie mogło być zrealizowane z powodu zbyt dużej odległości od przedszkola. W momencie działania takich *lokalnych standardów urbanistycznych*, nie spełnione byłyby również wymagania dotyczące odległości do szkoły podstawowej i urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu.

W Tab.26 określono analogicznie, czy w przypadku zastosowania we Wrocławiu najbardziej liberalnych dopuszczalnych ustawa zapisów *lokalnych standardów urbanistycznych*, analizowane osiedla mogłyby być zrealizowane na podstawie decyzji lokalizacyjnej.

**Tab.26 Poziom spełnienia wymogów zawartych w *lokalnych standardach urbanistycznych*, wartości graniczne górne (najbardziej liberalne) – symulacja**

	<b>Lokalne standardy urbanistyczne (dla miast powyżej 100 000 mieszkańców) – górna granica</b>	<b>1. Olimpia Port</b>	<b>2. Promenady Wrocławskie</b>	<b>3. Osiedle Sołtysowice</b>	<b>4. Osiedle Pod Platanami</b>
1. Odległość inwestycji do przystanku komunikacyjnego	<b>750 m</b>	<b>TAK</b> (110 m)	<b>TAK</b> (0 m)	<b>TAK</b> (0 m)	<b>TAK</b> (0 m)
2. Odległość inwestycji do szkoły podstawowej	<b>2250 m</b>	<b>TAK</b> (2000 m)	<b>TAK</b> (550 m)	<b>TAK</b> (0 m)	<b>TAK</b> (1500 m)
3. Odległość inwestycji do przedszkola	<b>2250 m</b>	<b>TAK</b> (0 m)	<b>TAK</b> (0 m)	<b>TAK</b> (0 m)	<b>TAK</b> (1800 m)
4. Odległość inwestycji do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu (o minimalnej powierzchni 4 m <sup>2</sup> na 1 mieszkańca)	<b>2250 m</b>	<b>TAK</b> (0 m; więcej niż 3,87 ha w odległości 1500 m)	<b>TAK</b> (350 m; więcej niż 2,08 ha w odległości 1500 m)	<b>TAK</b> (650 m, więcej niż 1,28 ha w odległości 1500 m)	<b>TAK</b> (900 m; więcej niż 0,71 ha w odległości 1500 m)

*Źródło: opracowanie własne*

W przypadku maksymalnego dopuszczalnego ustawa podwyższenia wartości w *lokalnych standardach urbanistycznych*, wszystkie opisywane osiedla mogłyby zostać zrealizowane w oparciu o obecną dostępność usług publicznych. Nawet 2000 metrów, które dzieli *Olimpię Port* i najbliższą szkołę podstawową, nie przeszkodziłoby przy wydawaniu decyzji pozytywnej w przypadku chęci zrealizowania podobnej inwestycji.

#### 4.6.4. Zbiorcza konfrontacja wyników badań z historycznymi standardami i współczesnymi regulacjami prawnymi

W Tab.27 zebrano wszystkie wyniki analiz przeprowadzonych pod kątem spełniania wymagań dostępności usług zawartych w normatywie urbanistycznym z 1974 roku, *specustawy mieszkaniowej* oraz możliwie najbardziej restrykcyjnych i liberalnych dopuszczalnych zapisów *lokalnych standardów urbanistycznych* dla miast powyżej 100 000 mieszkańców. Tabela odpowiada na pytanie, czy obecny w badanych osiedlach stan dostępności podstawowych usług publicznych byłby wystarczający do realizacji osiedla w przypadku obowiązywania poszczególnych regulacji prawnych.

**Tab.27** Spełnienie wymagań dostępności usług, porównanie regulacji historycznych z dzisiejszymi – symulacja

	<i>1. Olimpia Port</i>	<i>2. Promenady Wrocławskie</i>	<i>3. Osiedle Sołtysowice</i>	<i>4. Osiedle Pod Platanami</i>
<b>Czy osiedle spełnia wymogi dostępności usług zawarte w normatywie urbanistycznym z 1974 roku?</b>	Nie	Nie	Nie	Nie
<b>Czy osiedle spełnia wymogi dostępności usług zawarte w <i>specustawie mieszkaniowej</i>?</b>	Nie	<b>TAK</b> (pod warunkiem zapewnienia miejsca w szkołach i przedszkolach)	<b>TAK</b> (pod warunkiem zapewnienia miejsca w szkołach i przedszkolach)	Nie
<b>Czy osiedle spełnia wymogi dostępności usług w możliwie najbardziej restrykcyjnych zapisach <i>lokalnych standardów urbanistycznych</i>?</b>	Nie	<b>TAK</b> (pod warunkiem zapewnienia miejsca w szkołach i przedszkolach)	<b>TAK</b> (pod warunkiem zapewnienia miejsca w szkołach i przedszkolach)	Nie
<b>Czy osiedle spełnia wymogi dostępności usług w możliwie najbardziej liberalnych zapisach <i>lokalnych standardów urbanistycznych</i>?</b>	<b>TAK</b> (pod warunkiem zapewnienia miejsca w szkołach i przedszkolach)	<b>TAK</b> (pod warunkiem zapewnienia miejsca w szkołach i przedszkolach)	<b>TAK</b> (pod warunkiem zapewnienia miejsca w szkołach i przedszkolach)	<b>TAK</b> (pod warunkiem zapewnienia miejsca w szkołach i przedszkolach)

*Źródło: opracowanie własne*



Żadne z czterech badanych osiedli wrocławskich nie spełnia wymagań dotyczących dostępności podstawowych usług publicznych dla *strukturalnej jednostki mieszkaniowej* zawartych w normatywie urbanistycznym z 1974 roku. W przypadku wydawania decyzji w oparciu o zapisy *specustawy mieszkaniowej* dla miast powyżej 100 000 mieszkańców, zrealizowane mogłyby zostać *Promenady Wrocławskie* i *Osiedla Sołtysowice*. Warunkiem dodatkowym musiałaby być tu konieczność zapewnienia miejsca w szkołach podstawowych i przedszkolach dla odpowiedniej liczby dzieci, wydawana w formie zaświadczenia wójta (bądź burmistrza lub prezydenta miasta). Taka sama sytuacja miałaby miejsce w przypadku ustalenia możliwie najbardziej restrykcyjnych zapisów w *lokalnych standardach urbanistycznych*. Symulacja wydania decyzji w przypadku obowiązywania możliwie zliberalizowanych zapisach tej samej ustawy pokazuje, że w teorii mogłaby zostać wydana decyzja o budowie dowolnego z czterech osiedli (nawet wbrew zapisom miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego).

#### **4.6.5. Konfrontacja wyników badań z koncepcjami i manifestami urbanistycznymi**

Oprócz regulacji prawnych, które wyznaczają ramy zagospodarowania terenu i minimalnej dostępności usługowej, warto również odnieść stan współcześnie budowanych osiedli do koncepcji i manifestów urbanistycznych, które na przestrzeni lat kształtowały postrzeganie roli człowieka w mieście.

Karta Ateńska z 1933 roku, która wyznaczyła ramy myślowe na kilkadziesiąt lat XX wieku, przyniosła miastom wielkie osiedla mieszkaniowe i segregację funkcji przemysłowych, usługowych i rekreacyjnych. Dziś, po prawie 90 latach od ogłoszenia zapisów Karty, zachowując wiele z jej dorobku, poprzez nowe idee dąży się do modelu miasta zrównoważonego.

W większości koncepcji miast zrównoważonych jak *green city* czy *eco city* zmierza się do jak największego udziału ruchu pieszego w mieście. Przyczynić się to ma do zmniejszenia pokonywanych dystansów przy zaspokojeniu wszystkich potrzeb, pozwala na wysoki standard życia i pracy w maksymalnie wąskiej przestrzeni. Wytyczne zawarte w koncepcjach mają w dość bliskim dystansie dać człowiekowi wszystkie możliwe dobra i usługi, łącznie z miejscami pracy. Przez redukcję podróży w mocno rozrastających się miastach dąży się więc niejako do modelu samowystarczalnych dzielnic. Kwestie zrównoważenia z poziomu poruszającej się jednostki poruszają również koncepcje takie jak *walkable city* czy *miasto zwarte (compact city)* [Southworth 2005].

Badane osiedla nie wpisują się mocno w najnowsze trendy światowej urbanistyki. Mimo prób zapewnienia samowystarczalności, okazuje się, że występują braki w poszczególnych rodzajach usług. Równocześnie, trudno mówić o zrównoważonym transporcie w osiedlach skomunikowanych z centrum wyłącznie jedną lub dwiema liniami autobusowymi. Dostępność

placówek edukacyjnych pokazuje, że codzienne poruszanie się dzieci i ich rodziców również uzależnione jest w wielu przypadkach od samochodu. Pewną nadzieję stanowić może wykorzystanie wody w transporcie w *Olimpii Port* i *Promenadach Wrocławskich*.

Myślenie o współczesnym mieście musi być dynamiczne. Szybki wzrost liczby ludności, przede wszystkim w krajach azjatyckich i afrykańskich, może przynieść niedługo problemy nieznane wcześniej ludzkości. Póki co, na podobny wzrost nie zanoszą się w miastach typu Wrocławia. Stosowanie w nich zrównoważonej polityki przestrzennej nie powinno stanowić zatem wielkiego problemu.

## 5. Podsumowanie pracy, wnioski

Zawarte w pracy analizy pozwoliły na rozpoznanie kierunku, w którym zmierza polski model urbanistyczny w odniesieniu do budownictwa wielorodzinnego. Diagnoza nie jest niestety optymistyczna – poziom wymaganej prawem dostępności podstawowych usług publicznych obniżył się drastycznie w stosunku do czasów PRL. Wielkość osiedli mieszkaniowych nie ma natomiast większego wpływu na poziom wyposażenia mieszkańców w infrastrukturę społeczną. Dość niepokojący wydaje się fakt, że wielu inwestorów realizujących osiedla zapewnia minimalną ilość przestrzeni wspólnych oraz terenów zieleni, rekreacji i wypoczynku. Świadczy o tym chociażby maksymalne wykorzystywanie dopuszczalnych poziomów intensywności zabudowy zawartych w planach miejscowych. Osobista wizyta w osiedlach pozwala ponadto poczuć „na własnej skórze” wpływ owych wskaźników na codzienne funkcjonowanie mieszkańców.

W kontekście zagospodarowania przestrzeni wspólnych najlepiej wypadło osiedle *Olimpia Port*. Nie powinno to jednak dziwić; pobieżny ogląd cen rynkowych i reklamowy opis osiedla wskazują, że zadbano tu o dobre samopoczucie mieszkańców. Pod względem dostępności usług publicznych, najwyższą lokatę spośród badanych zajęło *Osiedle Sołtysowice*, przede wszystkim z powodu graniczenia z terenem zespołu szkolno-przedszkolnego. Jednakowoż, w odniesieniu do przestrzeni wspólnych, osiedle mogłoby posłużyć za przykład, jak **nie** realizować tego typu inwestycji.

W pracy wykazane zostały również wady tzw. *specustawy mieszkaniowej*, której uchwalenie niejako starają się sankcjonować poszczególne samorządy, wprowadzając swoje *lokalne standardy urbanistyczne*. Do interesujących postępowań planistycznych dochodzić może we Wrocławiu, gdzie władze miasta nie zdecydowały się na uchwalenie swoich standardów. Bez wątpienia jednak *Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących* stanowi poważne zagrożenie dla już i tak mocno nadszarpniętego ładu przestrzennego w Polsce.

Należy mieć na uwadze, że analizy zaprezentowane w pracy odnoszą się do stanu prawnego z kwietnia 2019 roku. Sytuacja prawna dotycząca planowania przestrzennego w Polsce ulega jednak nieustannym przemianom – w trakcie powstawania pracy pojawiły się doniesienia o planowanych zmianach w *specustawie mieszkaniowej*.

Praca porusza zagadnienie z poziomu mierzalnych wskaźników wskazanych w standardach urbanistycznych, znajduje się w niej również próba porównania stanu obecnego z hasłami zapisanymi w bardziej ogólnych koncepcjach i manifestach. Stanowić może ona dobry punkt wyjścia do dalszych badań związanych z jakością życia mieszkańców omawianych osiedli. Następny krok mogłyby stanowić szeroko zakrojone badania ankietowe,

które wskazałyby główne problemy oraz dobre strony mieszkania w poszczególnych miejscach, widziane oczami samych mieszkańców. Badania należałoby powtarzać kilkakrotnie na przestrzeni kolejnych lat. Ograniczenia ankietyzacji warto byłoby wspomóc również innymi metodami badawczymi. Ciekawymi okazać mogłyby się z pewnością wyniki badań przeprowadzonych za kilkanaście lat poruszających problem ogólnego poczucia szczęścia mieszkańców i zawierających się w nich zagadnień zdrowia psychofizycznego. „O ile człowiek posiada dość dobry organiczny system uodparniający na zarazki (organizm wytwarza własne „antybiotyki”), o tyle nie ma analogicznych zdolności przeciwdziałania wpływom zewnętrznym na bardzo wrażliwy ustrój psychiczny.” Bowiem „mniej groźne jest narzucenie człowiekowi niehigienicznych warunków życia, bo wówczas własny organizm go broni, niż złych warunków architektoniczno-przestrzennych (urbanistycznych)” [Carroll 1938, Łysiak 1988].

Bardzo ważną kwestią, poruszoną w pracy tylko pobieżnie, jest kwestia umiejętnego wpisania budowanego osiedla mieszkaniowego w sieć komunikacyjną miasta. Analiza zainspirowana metodą ze *specustawy mieszkaniowej* wykazała, że wszystkie spośród badanych osiedli mają dostęp do przystanków komunikacyjnych. Wymogi zawarte w *specustawie* nie uwzględniają jednak wskaźników takich jak częstotliwość przyjazdu środka transportu oraz jakość połączenia z centrum miasta. Może się bowiem okazać, że autobus obok osiedla faktycznie jeździ, ale co godzinę. W takiej sytuacji większość mieszkańców jako środek lokomocji wybierze samochód. A to w przypadku osiedli z kilkoma tysiącami mieszkańców będzie miało ogromny wpływ na zwiększenie ruchu w okolicy. Jeśli budowa osiedla tego typu opiera się wyłącznie na zastanej infrastrukturze drogowej, a alternatywa w postaci komunikacji zbiorowej jest w tym miejscu niewydolna, jest duże prawdopodobieństwo, że mieszkańcy będą skazani na codzienne zatory.

Kwestia wyboru środka transportu wiąże się nierozdzielnie z odległością do usług. Choć w niniejszej pracy badane są wyłącznie podstawowe usługi publiczne, to Autor zdaje sobie sprawę, że w codziennym funkcjonowaniu równie ważny jest dostęp do miejsc takich jak duży sklep spożywczy, warzywniak czy piekarnia. W nowych koncepcjach urbanistycznych wspólnym mianownikiem jest właśnie dążenie do skracania dystansów i mieszania funkcji na poziomie dzielnic. Powoduje to nie tylko odciążenie układu transportowego, wpływa również pozytywnie na aktywizację mieszkańców i większe zainteresowanie sprawami lokalnymi.

Na przestrzeni lat przyjęło się całkiem zdroworozsądkowe przeświadczenie, iż mieszkania w centrum miasta mają zazwyczaj lepszy dostęp do usług, gęstość zabudowy wpływa jednak na dostęp do terenów zielonych. Historyczna śródmiejska tkanka urbanistyczna często zniechęca potencjalnych lokatorów również złym stanem technicznym budynków oraz problemami, takimi jak zanieczyszczenie powietrza i bezpieczeństwo. „Zdrowszą” alternatywę stanowić miało zamieszkiwanie w nowych, obrzeżnych dzielnicach miasta. W założeniu mieszkańcy mieli mieć tam więcej przestrzeni oraz łatwiejszy dostęp do świeżego powietrza i światła, a więc dobrodziejstw, utożsamianych raczej z idyllą wsi. Ceną

za te przywileje był jednak utrudniony dostęp do centrum miasta, a więc również możliwość obcowania z ośrodkami kulturalnymi i edukacyjnymi.

Czasy socjalizmu przyniosły wielu miastom, w tym i Wrocławowi, wiele nowych osiedli mieszkaniowych znajdujących się na terenach znacznie oddalonych od centrum. Stanowiąc „strukturalne jednostki mieszkaniowe”, miały w założeniu być samowystarczalnymi organizmami, w których każdy mieszkaniec zapewnioną miał możliwość realizacji swoich codziennych potrzeb. We Wrocławiu tego typu przykładów należy upatrywać na przykład w realizacjach Nowego Dworu czy Psiego Pola. Ustrój uległ zmianie, nie zmieniły się jednak tereny, na których lokowane są nowe osiedla. Polskie przepisy, które nie wymagają zapewnienia podstawowej infrastruktury społecznej w nowych zespołach mieszkaniowych oraz duża liczba niewielkich działek wpływa negatywnie na koordynację zapewnienia nowym mieszkańcom dostępu do usług i terenów wypoczynku. Nowe osiedla mieszkaniowe ulokowane na obrzeżach miast stają się więc dziś często wyłącznie „sypialniami” dla ludzi pracujących bliżej centrum miasta. Można więc zaryzykować dość kontrowersyjną tezę, że liberalizm wolnego rynku, mimo dania wielu ludziom szansy zamieszkania w „nowym budownictwie”, nie zainspirował się wieloma zaletami „anachronicznego” sposobu zagospodarowania terenów. Wiele z realizacji osiedli wielkopłytowych, mimo poważnych wad architektonicznych, z dzisiejszej perspektywy okazuje się być więc przykładami dojrzałej urbanistyki. Powinno dać to do myślenia wszystkim zadeklarowanym przeciwnikom czerpania z dorobku ustroju socjalistycznego. Przykład z „polskiego podwórka” pokazuje, że dobre wzorce można znaleźć nawet wśród ciemniejszych kart historii.

Prezentowany współcześnie przez większość firm deweloperskich buchalteryjny sposób obliczania opłacalności wnoszonych osiedli w szerszym kontekście przestrzennym i czasowym nie może przynieść niestety dobrych rezultatów społecznych. Dlatego też konieczna jest kontynuacja dyskusji profesjonalnej na temat powrotu do koncepcji zawartych w normatywach urbanistycznych. Standardy, które w czasach PRL miały być narzędziem kształtowania miasta, po dostosowaniu do dzisiejszych realiów, stanowią mogłyby swoisty hamulec przeciwdziałający spekulacjom gruntami oraz realizacji osiedli nie objętych komunikacją zbiorową i bazujących wyłącznie na zastanej infrastrukturze.

Bez zastrzeżenia prawa planistycznego, nie należy się spodziewać w tym temacie wielu zmian – celem przedsiębiorstwa zawsze jest zysk. Przewagi konkurencyjne, także w branży deweloperskiej, osiągane są często bez skrupułów, firmy skłonne są nawet działać na granicy prawa. Dlatego też rolą planistów powinno być skonstruowanie takich przepisów, które z jednej strony nie zablokują inwestycji, a z drugiej możliwie najbardziej utrudnią realizację urbanistycznych „bubli” wykorzystujących liberalność prawa. Bryła architektoniczna osiedla mieszkaniowego będzie mogła się bowiem widzowi podobać lub nie, obecność kilku tysięcy ludzi i ich samochodów wpłynie na jakość życia wszystkich – zarówno nowych lokatorów jak i okolicznych mieszkańców.

# Bibliografia

## Pozycje książkowe i artykuły

1. Antkowiak Z., 1997. *Wrocław od A do Z*. Zakład Narodowy im. Ossolińskich, Wrocław.
2. Biliński T., 2009. *Prawo budowlane wczoraj i dziś*. Przegląd budowlany, 80: 24-29
3. Carroll A., 1938. *Człowiek istota nieznaną*. Trzaska, Evert i Michalski S.A., Warszawa.
4. Dąbrowska-Milewska G., 2010. *Czy w Polsce potrzebne są krajowe standardy urbanistyczne dla terenów mieszkaniowych?*, Architecturae et Artibus
5. Domińczak M., Zaguła A., 2016. *Typologia łódzkiej kamienicy*. Urząd Miasta Łodzi
6. Eurostat, 2017. *Distribution of population by tenure status, type of household and income group – EU-SILC survey*
7. Graham W., 2016. *Miasta wysnione. Siedem wizji urbanistycznych, które kształtują nasz świat*. Karakter, Kraków.
8. Hagerty, M. R., Cummins, R., Ferriss, A. L., Land, K., Michalos, A. C., Peterson, M., ... & Vogel, J., 2001. *Quality of life indexes for national policy: Review and agenda for research*. Bulletin of Sociological Methodology/Bulletin de Méthodologie Sociologique, 71(1), 58-78
9. Juda-Rezler K., Manczarski P., 2010. *Zagrożenia związane z zanieczyszczeniem powietrza atmosferycznego i gospodarką odpadami komunalnymi*. Nauka 4/2010
10. Lenartowicz J. K., 2017. *Synergetyka a planowanie urbanistyczne i projektowanie architektoniczne*. Budownictwo i Architektura 16(1), 199-212
11. Łysiak W., 1988. *Zbrodnia niedoskonała*. [w]: *Łysiak na łamach*. Ludowa Spółdzielnia Wydawnicza, Warszawa.
12. Marciniak P., 2010. *Doświadczenia modernizmu. Architektura i urbanistyka Poznania w czasach PRL*. Wydawnictwo Miejskie, Poznań.
13. Masztalski R., Wicińska A., 2018. *Analiza udziału aktów prawa miejscowego w kształtowaniu struktury urbanistycznej wybranych małych miast podregionu wrocławskiego*. Przestrzeń i Forma
14. Miłobędzki A., 1980. *Architektura polska XVII wieku*, PWN, Warszawa, 34
15. Nowak M. J., 2018. *Specustawa mieszkaniowa. Determinanta chaosu przestrzennego w obszarach metropolitalnych?*, Studia KPZK
16. Piotrkowczyk A., 1659. *Krótką nauka budowniczą Dworów, Pałaców, Zamków podług Nieba y zwyczajui Polskiego*
17. *Rocznik Demograficzny*, 2012. Główny Urząd Statystyczny, 28-29
18. Southworth M., 2005. *Designing the walkable city*. Journal of urban planning and development, 131(4), 246-257
19. Syrkus H., 1976. *Ku idei osiedla społecznego 1925-1975*. Państwowe Wydawnictwo Naukowe, Warszawa.
20. Urbańska W., 2007. *Studenci a rynek mieszkaniowy. Wyniki badań ankietowych*. [w]: *Problemy Rozwoju Miast*, 104-112, Instytut Rozwoju Miast
21. *Warunki mieszkaniowe w Polsce w 2017 roku*, Główny Urząd Statystyczny
22. Zaniewska H., 2013. *Architektoniczno-urbanistyczne i społeczne aspekty dostosowania powojennej zabudowy osiedlowej do standardów XXI wieku*. Przegląd Budowlany, 84: 145-148
23. Ziobrowski Z., 2009. *Polityka przestrzenna a decyzje o warunkach zabudowy*. [w]: *Problemy Rozwoju Miast*, Kraków.

## Akty prawne i dokumenty planistyczne

24. Dekret Naczelnika Państwa Józefa Piłsudskiego z roku 1919 (Dz. Praw. z 7 lutego 1919 r. Nr 14, poz. 176)
25. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
26. Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z 16 lutego 1928 roku: Prawo budowlane i o zabudowaniu osiedli (Dz. U. R. P. Nr 23 poz. 202)
27. UCHWAŁA NR IV/36/19 RADY GMINY DŁUGOŁĘKA z dnia 24 stycznia 2019 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie gminy Długołęka
28. UCHWAŁA NR L/1176/18 RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA z dnia 11 stycznia 2018 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie zespołu urbanistycznego Swojczyce Południe we Wrocławiu
29. UCHWAŁA NR LI/3166/06 RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA z dnia 18 maja 2006 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Zachodniego Śródmieścia Przemysłowego we Wrocławiu-część A
30. UCHWAŁA NR LVII/1695/18 RADY MIASTA GDAŃSKA z dnia 27 września 2018 r. w sprawie ustalenia lokalnych standardów urbanistycznych dla miasta Gdańska
31. UCHWAŁA NR LXXIII/1357/VII/2018 RADY MIASTA POZNANIA z dnia 25 września 2018 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla inwestycji mieszkaniowych na terenie miasta Poznania
32. UCHWAŁA NR LXXIII/1973/2018 RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY z dnia 30 sierpnia 2018 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta stołecznego Warszawy
33. UCHWAŁA NR LXXVI/2076/18 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI z dnia 10 października 2018 r. w sprawie lokalnych standardów urbanistycznych dla Miasta Łodzi
34. UCHWAŁA NR VI/114/19 RADY MIASTA KRAKOWA z dnia 30 stycznia 2019 roku w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na potrzeby realizacji inwestycji mieszkaniowych, o których mowa w ustawie z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2018 r., poz. 1496)
35. UCHWAŁA NR XII/250/03 RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA z dnia 18 września 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Zachodniego Śródmieścia Przemysłowego we Wrocławiu - część A
36. UCHWAŁA NR XIII/231/19 RADY MIASTA KRAKOWA z dnia 10 kwietnia 2019 roku w sprawie zmiany uchwały Nr VI/114/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 30 stycznia 2019 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na potrzeby realizacji inwestycji mieszkaniowych, o których mowa w ustawie z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018 r., poz. 1496).
37. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
38. Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.
39. Zarządzenie nr 68 Ministra Budownictwa Miast i Osiedli z dnia 20 czerwca 1951 r. w sprawie wprowadzenia „Tymczasowych normatywów urbanistycznych dla projektowania miast i osiedli”.
40. Zarządzenie nr 9 Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 29 stycznia 1974 r. w sprawie wskaźników i wytycznych dla terenów mieszkaniowych w miastach. Dziennik Budownictwa nr 2 z dnia 2 lutego 1974 r., poz.2.

## Strony i publikacje internetowe

41. <http://www.wroclaw.sarp.org.pl/pl/dofa/18/category/dofa-festiwale-18-wystawy-konkursowe/przyjazna-przestrzen-publiczna-7>, dostęp 7.05.2019 r.
42. <https://gis.um.wroc.pl/imap/?gmap=gp11> (Ortofotomapa), dostęp marzec-czerwiec 2019 r.
43. <https://gis.um.wroc.pl/imap/?gmap=gp16> (Mapa własności), dostęp maj 2019 r.
44. <https://investmap.pl/artukul/artykuly,wroclaw-osiedla-spoeczne-8211-nowy-sposob-zycia,80830> Osiedla społeczne – nowy sposób życia, dostęp 3.05.2019 r.
45. <https://polska-org.pl> (mapa), dostęp marzec-czerwiec 2019 r.
46. <https://rekrutacja-zlobki.um.wroc.pl/wroclaw/zlobek/File/Download/1600> (lista żłobków niepublicznych z dopłatą), dostęp 12.06.2019 r.
47. <https://stat.gov.pl/> (dane Głównego Urzędu Statystycznego z 1 stycznia 2018), dostęp 17.05.2019 r.
48. <https://vantage-sa.pl/projekty/promenady-wroclawskie/>, dostęp 28.05.2019 r.
49. <https://www.google.pl/maps> (Google Maps), dostęp marzec-czerwiec 2019 r.
50. <https://www.triadadom.pl/i/osiedle-pod-platanami-ul-kamienskigo-czartoryskiego-wroclaw/>, dostęp 02.06.2019 r.
51. <https://www.wroclaw.pl/biznes/promenady-wroclawskie-powstalo-2-tys-mieszkan>, dostęp 15.04.2019 r.
52. <https://www.wroclaw.pl/przedszkola3> (Przedszkola publiczne prowadzone przez gminę – plik w formacie .xsl) – dostęp 19.04.2019 r.
53. <https://www.wroclaw.pl/wroclawski-program-tramwajowy-cele> (Wrocławski Plan Tramwajowy) – dostęp 12.05.2019 r.

## Inne

54. Dyrektor Biura Rozwoju Wrocławia Anna Sroczyńska; Protokół nr IV Sesji Rady Miejskiej Wrocławia 17 stycznia 2019 roku, godz. 11.00 Sala Sesyjna, Sukiennice 9
55. folder reklamowy Vantage Development
56. wywiad z mieszkańcem podczas badania terenowego w *Osiedlu Pod Platanami*



## Spis tabel

- Tab.1 Wymagania dotyczące sytuowania budynków i ogólnego zagospodarowania terenu, s. 19
- Tab.2 Wymagania dotyczące podstawowych urządzeń usługowych, s. 20
- Tab.3 Wymagania dotyczące podstawowych urządzeń wypoczynku, s. 21
- Tab.4 Wytyczne dotyczące terenów ponadpodstawowych urządzeń usługowych, wypoczynku i komunikacji w zespołach strukturalnych jednostek mieszkaniowych, s. 22
- Tab.5 Wytyczne dotyczące terenów ponadpodstawowych urządzeń wypoczynku i rekreacji w zespole strukturalnych jednostkach mieszkaniowych, s. 23
- Tab.6 Wskaźniki w lokalnych standardach urbanistycznych w Warszawie, Krakowie, Łodzi, Poznaniu i Gdańsku, s. 29
- Tab.7 Porównanie zakresu specustawy mieszkaniowej i lokalnych standardów urbanistycznych z wytycznymi z normatywu urbanistycznego z 1974 r., s. 31-32
- Tab.8 Nazwy i adresy ważniejszych inwestycji wielorodzinnych zlokalizowanych w obszarze badań i oddanych do użytku po roku 2000, s. 34-35
- Tab.9 Podstawowe dane o osiedlu mieszkaniowym – *Olimpia Port*, s. 39
- Tab.10 Dostępność usług publicznych – *Olimpia Port*, s. 44-45
- Tab.11 Podstawowe dane o osiedlu mieszkaniowym – *Promenady Wrocławskie*, s. 49
- Tab.12 Dostępność usług publicznych – *Promenady Wrocławskie*, s. 52-53
- Tab.13 Podstawowe dane o osiedlu mieszkaniowym – *Osiedle Sołtysowice*, s. 56
- Tab.14 Dostępność usług publicznych – *Osiedle Sołtysowice*, s. 60-61
- Tab.15 Podstawowe dane o osiedlu mieszkaniowym – *Osiedle Pod Platanami*, s. 64
- Tab.16 Dostępność usług publicznych – *Osiedle Pod Platanami*, s. 68-69
- Tab.17 Porównanie parametrów powierzchni i liczby mieszkańców, s. 72
- Tab.18 Porównanie dostępności usług publicznych w osiedlach, s. 73-76
- Tab.19 Poziom spełnienia wymagań dotyczących ogólnego zagospodarowania terenu zawartych w normatywie urbanistycznym z 1974 roku, s. 79
- Tab.20 Poziom spełnienia Usług podstawowych wymaganych w normatywie urbanistycznym z 1974 roku, s. 80
- Tab.21 Poziom spełnienia wymogów dotyczących terenów wypoczynku wymaganych w normatywie urbanistycznym z 1974 roku, s. 81
- Tab.22 Symulacja możliwości realizacji badanych osiedli na podstawie normatywu z 1974 roku – podsumowanie, s. 82
- Tab.23 Konfrontacja wyników dostępności usług ze współczesnymi regulacjami prawnymi – symulacja, s. 83-84
- Tab.24 Poziom spełnienia wymagań dostępności usług zawartych w specustawie mieszkaniowej – symulacja, s. 85
- Tab.25 Poziom spełnienia wymogów zawartych w lokalnych standardach urbanistycznych, wartości graniczne dolne (najbardziej restrykcyjne) – symulacja, s. 86
- Tab.26 Poziom spełnienia wymogów zawartych w lokalnych standardach urbanistycznych, wartości graniczne górne (najbardziej liberalne) – symulacja, s. 87
- Tab.27 Spełnienie wymogów dostępności usług, porównanie regulacji historycznych z dzisiejszymi – symulacja, s. 88

## Spis ilustracji

- Il.1 Pozostałości jednej z *insulae* starożytnego miasta Ostia, s. 11
- Il.2 Wstępny obszar badań, s. 33
- Il.3 Lokalizacja wszystkich ważniejszych inwestycji mieszkalnictwa wielorodzinnego w badanym obszarze zrealizowanych po 2000 roku, s. 35
- Il.4 Położenie osiedla *Olimpia Port*, s. 37
- Il.5 Widok 3-D w kierunku północnym fragmentu osiedla *Olimpia Port*, s. 38
- Il.6-8 Place zabaw osiedla *Olimpia Port*, s. 40
- Il.9-11 Tereny rekreacyjne i sportowe osiedla *Olimpia Port*, s. 41
- Il.12-15 Miejsca spotkań w osiedlu *Olimpia Port*, s. 42
- Il.16-17 Miejsca spotkań nad rzeką w osiedlu *Olimpia Port*, s. 43
- Il.18-19 Elementy zagospodarowania nabrzeża w osiedlu *Olimpia Port*, s. 43
- Il.20 Położenie osiedla *Promenady Wrocławskie*, s.47
- Il.21 Widok 3-D w kierunku północnym osiedla *Promenady Wrocławskie*, s. 48
- Il.22-23 Place zabaw osiedla *Promenady Wrocławskie*, s. 49
- Il.24-25 Tereny rekreacyjne i sportowe osiedla *Promenady Wrocławskie*, s. 50
- Il.26-29 Miejsca spotkań w osiedlu *Promenady Wrocławskie*, s. 51
- Il.30 Kolejne etapy wznoszenia osiedla *Promenady Wrocławskie* – etapy od II do VI, s. 52
- Il.31 Położenie *Osiedla Sołtysowice*, s. 55
- Il.32 Widok 3-D w kierunku północnym *Osiedla Sołtysowice*, s. 56
- Il.33-35 Place zabaw *Osiedla Sołtysowice*, s. 57
- Il.36 *Położenie placu zabaw w południowej części osiedla*, s. 58
- Il.37 Miejsca spotkań *Osiedla Sołtysowice*, s. 58
- Il.38-41 Przestrzenie międzyblokowe *Osiedla Sołtysowice*, s. 59
- Il.42 Położenie *Osiedla Pod Platanami*, s. 62
- Il.43 Widok 3-D w kierunku północnym *Osiedla Pod Platanami*, s. 63
- Il.44-46 Place zabaw *Osiedla Pod Platanami*, s. 65
- Il.47 Tereny sportu i rekreacji w *Osiedlu Pod Platanami*, s. 66
- Il.48-51 Przestrzenie międzyblokowe i parkingi w *Osiedlu Pod Platanami*, s. 67
- Il.52 Reklamowany przez dewelopera własny „park” na terenie osiedla, s. 68
- Il.53 Położenie analizowanych osiedli mieszkaniowych na tle Wrocławia, s. 71