Wstęp

Biuletyn KPZK PAN pt. *Przestrzeń rezydencjalna w miastach polskich* jest kolejnym opracowaniem podejmującym problematykę przemian strukturalnych polskich miast, będących następstwem rozwoju budownictwa mieszkaniowego. Obiektem zainteresowania jest budownictwo mieszkaniowe, jego lokalizacja w miejskiej przestrzeni oraz skutki dla tej przestrzeni wynikające z nowych form zagospodarowania. W okresie transformacji polskiej gospodarki, mechanizmy związane z rozwojem budownictwa mieszkaniowego zachodzą w zupełnie odmiennej rzeczywistości, niż miało to miejsce w gospodarce centralnie planowanej. Mieszkanie stało się towarem, a jego cena jest wynikiem działania rynku. W miastach rozwinął się rynek nieruchomości, w tym rynek gruntami. Wraz ze wzrostem zamożności społeczeństwa, zmieniają się oczekiwania i potrzeby w zakresie miejsca i standardu zamieszkania. Inwestorzy, deweloperzy poszukują jak najdogodniejszych lokalizacji dla nowych domów, uwzględniając oczywiście przestrzenne uwarunkowania miasta, wynikające z dostępności do infrastruktury, skomunikowania z centralną częścią miasta, sąsiedztwa terenów szczególnie atrakcyjnych środowiskowo, czy też wielkości dostępnego terenu pod zabudowę. Pod wpływem rozwoju budownictwa mieszkaniowego zmienia się charakter i intensywność miejskiej zabudowy. Nowe domy nadają miastom zupełnie odmienny charakter. Rezygnacja z budowy wielkich osiedli mieszkaniowych, składających się z powtarzalnych z wyglądu bloków na rzecz zdecydowanie mniejszych przestrzennie i kubaturowo form, wprowadziła nową jakość w miejskiej zabudowie Pojawiają się nowe ciekawe kompleksy małych domów, bloków, występuje zabudowa indywidualna, rozproszona, szeregowa, uzupełniająca (plomby). Działki od długiego okresu niezabudowane lub też z zabudową nadającą się jedynie do rozbiórki, o atrakcyjnej lokalizacji szybko znajdują nabywców. Przemiany form architektonicznych domów i całych kompleksów mieszkaniowych odzwierciedlają także zmiany zachodzące w sferze społecznej (odmienność popytu i jego rodzaju), politycznej (odejście od bezpośredniego sterowania przez państwo skalą i zakresem budownictwa mieszkaniowego), gospodarczej (rozwój budownictwa opartego na zasadach gospodarki rynkowej). Zmieniają się także potrzeby, upodobania i gusty, jeśli chodzi o dom, mieszkanie, jego otoczenie, bezpieczeństwo. Obserwuje się proces przemieszczania się ludności, zmiany miejsca zamieszkania w skali miasta. Duże osiedla mieszkaniowe opuszczają zamożniejsi mieszkańcy, a na ich miejsce pojawiają się nowi, o niższych dochodach, którzy jednocześnie nie

do końca utożsamiają się z osiedlem, sąsiadami. Pomału rozpoczyna się w polskich miastach proces polaryzacji społecznej, wywołany w pewnym zakresie rozwojem budownictwa mieszkaniowego.

Mimo wielu korzystnych zjawisk towarzyszących rozwojowi budownictwa mieszkaniowego w miastach, pojawiają się także problemy, wymagające rozwiązywania, szybkiej reakcji ze strony władz miejskich. Przykładem może być niedopuszczanie do zabudowy w obszarach szczególnie cennych środowiskowo, zapobieganie niekontrolowanemu procesowi rozlewania się miast na zewnątrz (*urban sprawl*), zapobieganie powstawaniu konfliktów społecznych na tle przestrzennym, poszukiwanie w miejskiej strukturze nowych terenów pod budownictwo mieszkaniowe, konieczność uzbrajania terenów w kosztowną infrastrukturę, czy też wypracowanie i wdrażanie adekwatnej do wymogów współczesności, kompleksowej polityki mieszkaniowej na terenie miasta. Te trudne problemy, z którymi na co dzień mają do czynienia władze miejskie, nie mogą być rozwiązywane bez uprzedniego ich zidentyfikowania, przeanalizowania, określenia skali i zakresu. Prezentowany zbiór opracowań wychodzi na przeciw zarysowanej powyżej problematyce, a zatem oprócz walorów poznawczych, ma także wymiar praktyczny, co w sposób oczywisty podnosi jego wartość.

Tytuł prezentowanego zbioru zapowiada, że Autorzy poszczególnych prac odnoszą się w mniejszym lub większym stopniu do problemu przestrzeni rezydencjalnej w miastach. Przestrzeń rezydencjalna i występujące tu budownictwo mieszkaniowe jest nie tyle nowym trendem w rozwoju miast, ile zmienia się sama skala tego zjawiska. Konsekwencją wzrostu zamożności mieszkańców miast jest naturalna dążność do poprawy warunków mieszkaniowych. We współczesnym rozumieniu oznacza to większe powierzchniowo mieszkania, większe domy, zlokalizowane w sprzyjających, atrakcyjnych środowiskowo fragmentach miasta, wyższy standard wyposażenia samych mieszkań, a także większe ponad powszechnie przyjęte normy działki budowlane, odgradzanie się, ograniczanie przestrzeni publicznej. Miejska przestrzeń rezydencjalna jest dobrem ograniczonym. Wynika to oczywiście z ograniczeń samego terytorium miasta, jak i struktury jego zagospodarowania. Popyt na nią będzie wykazywał tendencję wzrostową, a w praktyce oznacza to zawłaszczanie relatywnie coraz większej przestrzeni przez nieliczną grupę mieszkańców. Powstaje zatem dylemat, co mogą i czy w ogóle cokolwiek powinny robić władze miasta, aby pogodzić interesy różnych użytkowników miejskiej przestrzeni. Tych, którzy są zaliczani do grupy silnej ekonomicznie, jak i tych, którzy dysponują zdecydowanie niższymi dochodami. Jest to problem nie tylko polskich miast, ale w ogóle zjawisko powszechnie występujące na całym świecie.

Prezentowany tom potwierdza ewidentną potrzebę tworzenia szerokiej platformy dyskusyjnej wokół problemów związanych z rozwojem budownic-

twa mieszkaniowego w miastach. Celem takiej dyskusji byłoby wypracowanie nowego podejścia do zagadnień przebudowy miejskich struktur, w zależności od trendów występujących właśnie w budownictwie mieszkaniowym. Jest to dlatego ważne, że nowe budownictwo, w tym także rezydencjalne na lata przesądza o zajęciu przestrzeni, która w konsekwencji jest stracona dla innych form zagospodarowania. Zaś błędy w tym obszarze decyzyjnym na długie lata będą źródłem wzrostu kosztów funkcjonowania miasta i jego użytkowników.

W imieniu Autorów prezentowanych opracowań wyrażamy nadzieję, że przedstawione treści staną się punktem wyjścia szerokiej debaty nad uwarunkowaniami wprowadzania szeroko rozumianego ładu przestrzennego w polskich miastach. Jest to tym bardziej zasadne, że w okresie gospodarki centralnie planowanej miejska przestrzeń była zagospodarowywana w sposób przypadkowy, a żywiołowość zjawisk zachodzących obecnie w polskich miastach, może przyczynić się do pogłębienia negatywnych trendów.

Tadeusz Marszał
Danuta Stawasz