

Tomasz Chaberko, Paweł Kretowicz

3. NOWE BUDOWNICTWO WIELORODZINNE W STREFIE WIELKICH OSIEDLI MIESZKANIOWYCH NA PRZYKŁADZIE NOWEJ HUTY

3.1. Wprowadzenie

Strefa wielkich osiedli nie jest wbrew pozorom obszarem, w którym ruch budowlany w mieszkalnictwie zatrzymał się wraz ze zmianą systemu społeczno-gospodarczego w Polsce. Szczególnie w dużych miastach osiedla blokowe, a zwłaszcza ich obrzeża są miejscem wielu inwestycji mieszkaniowych. Wynika to z wielu pozytywnych cech tej strefy, które na początku lat 90. nie były w ogóle dostrzegane. Do najważniejszych zalet „blokowisk” należą obecnie: względnie bliskie położenie od centrów miast i dobre połączenia komunikacyjne, zapewniane przez publiczny transport zbiorowy. Nie bez znaczenia jest też dostępność usług i infrastruktury technicznej, z których brakiem borykają się ci, którzy zdecydowali się na przeprowadzkę do strefy podmiejskiej. Zalety te zostały dostrzeżone przez inwestorów, którzy w sąsiedztwie „starych” osiedli lokalizują nowe obiekty, które choć o znacznie mniejszej skali, rozszerzają strefę wielorodzinnego budownictwa mieszkaniowego. Wznoszone w ostatnich latach bloki różnią się jednak znacznie pod względem standardu i wyposażenia, a także organizacji przestrzeni w ich bezpośrednim otoczeniu. Dogęszczanie strefy starych blokowisk powoduje utratę wolnych terenów, które mogły by być spożytkowane na cele użyteczności publicznej. Problem ten podkreślany został w wielu opracowaniach na temat rewitalizacji i odnowy osiedli mieszkaniowych (Czepczyński 2006; Gorczyca 2009; Jędrzejuk 2006). Jednocześnie, wzrost wartości gruntów wywiera silną presję na ich oszczędzanie, dzięki czemu następuje ponowne wkraczanie zabudowy wielokondygnacyjnej, a zmniejszeniu ulega odległość pomiędzy nowymi budynkami. W konsekwencji, z jednej strony obserwuje się poprawę warunków mieszkaniowych ludności w nowych osiedlach, z drugiej natomiast pojawiają się także ewidentne wady związane ze wzrostem zagęszczenia zabudowy.

3.2. Cel, zakres i metody opracowania

Celem opracowania jest ocena nowego budownictwa mieszkaniowego w strefie wielkich osiedli, z uwzględnieniem skali inwestycji, wybranych elementów wyposażenia budynków i ich otoczenia oraz określenie kierunków przemian. Dokonano tego na przykładzie krakowskiej Nowej Huty, uwzględniając budynki mieszkalne powstałe po 1995 roku. Wybór zakresu przestrzennego i czasowego opracowania podyktowany jest obecnością w Nowej Hucie kilku wielkich zespołów osiedli mieszkaniowych, podlegających przemianom zapoczątkowanym w połowie lat 90. XX wieku. W tamtym czasie zakończyły się wszystkie inwestycje typowe dla poprzedniego systemu, a rozpoczęła się „nowa epoka” w budownictwie mieszkaniowym. Uchwycenie kierunków przemian możliwe było dzięki zbadaniu budownictwa mieszkaniowego powstałego w dwóch podokresach: 1996–2002 oraz 2003–2010. Badania objęły pięć dzielnic samorządowych, na jakie podzielona jest obecnie dawna dzielnica Nowa Huta (XIV Czyżyny, XV Mistrzejowice, XVI Bieńczyce, XVII Wzgórza Krzesławickie, XVIII Nowa Huta). Na ich terenie zinwentaryzowano wszystkie budynki wielorodzinne liczące co najmniej 4 mieszkania dostępne ze wspólnej klatki schodowej i określono dla nich liczbę pięt, klatek schodowych i mieszkań. Ponadto stwierdzono obecność takich elementów wyposażenia budynku i otoczenia jak: podłączenie do sieci gazowej, winda, parking podziemny, plac zabaw, ogrodzenie budynku (całkowite lub częściowe), ochrona. Pod pojęciem parkingu podziemnego rozumiano kryte miejsce postoju samochodów w postaci indywidualnych garaży lub podziemnych miejsc parkingowych, będące integralną częścią budynku wielorodzinnego. Jako ochronę traktowano obecność w budynku strażników, monitoringu, a także innych zabezpieczeń obejmujących więcej niż jedno mieszkanie. Zbadano również zjawisko rzadko występujące we wcześniejszym budownictwie wielorodzinnym, mianowicie obecność punktów usługowych w blokach. Zanotowano jednak wyłącznie placówki zlokalizowane w parterze budynku, w osobnych lokalach usługowych.

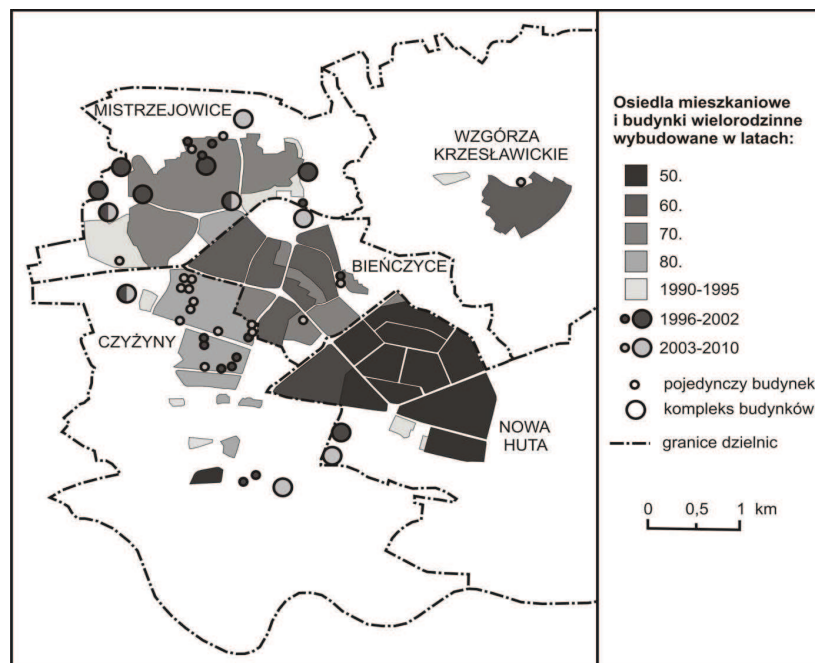
W opracowaniu posłużono się pojęciem kompleksu budynków wielorodzinnych, pod którym rozumiano zespoły nowych bloków mieszkaniowych liczących co najmniej cztery obiekty położone w bezpośrednim sąsiedztwie, wzniesione w ramach jednej inwestycji. Pojęcie to zastosowano wyłącznie w stosunku do nowego budownictwa. Wyjaśnienia wymaga również pojęcie wielkiego osiedla mieszkaniowego w odniesieniu do Nowej Huty. Osiedla mieszkaniowe Nowej Huty wznoszone były w ramach wielkich zespołów (np. Bieńczyce, Mistrzejowice), w których poszczególne osiedla (np. Osiedle Złotego Wieku, Osiedle Piastów) tworzą wyodrębnione całości funkcjonalno-przestrzenne. Zakres przestrzenny opracowania objął również

najstarszą część Nowej Huty, będącą w praktyce nie wielkim osiedlem mieszkaniowym, lecz miastem socjalistycznym. Charakter zabudowy, jak również wskaźniki społeczno-ekonomiczne zbliżają tę część Nowej Huty raczej do strefy obrzeża centrum, niż wielkich osiedli mieszkaniowych (Zborowski 2005). Umownie jednak określono tę część dzielnicy jako jeden z zespołów osiedli mieszkaniowych.

Podstawę badania stanowiła inwentaryzacja dokonana przez autorów w sierpniu 2010 r., podczas której odnotowano wielkość i podstawowe cechy zasobu wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej w Nowej Hucie wzniesionej po 1995 r.

3.3. Rozwój wielkich osiedli mieszkaniowych w Nowej Hucie w latach 1949–2010

Rozwój osiedli mieszkaniowych w Nowej Hucie do 1995 r. podzielić można na pięć etapów, każdy realizowany w kolejnej dekadzie (rys. 1). Pierwszym była budowa miasta Nowa Huta, jako zespołu osiedli mieszkaniowych dla kombinatu metalurgicznego głównie w latach 50. Dominowała tu tradycyjna technologia wznoszenia budynków i zabudowa obrzeżna. W parterach budynków przy głównych ciągach komunikacyjnych umieszczano lokale usługowe. Budynki mieszkalne w przeważającej większości liczyły nie więcej niż 4 piętra. Kolejne trzy etapy rozbudowy objęły wznoszenie zespołów osiedli mieszkaniowych o zabudowie blokowej, z przewagą technologii wielkopłytywowej. Co więcej, w każdym z kolejnych etapów większy był udział budynków wysokich (10–12 pięter). W latach 60. powstała większość osiedli Bieńczyc i Wzgórz Krzesławickich, w latach 70. Mistrzejowic, a w latach 80. Czyżyn (*Encyklopedia Krakowa* 2000). W pierwszej połowie lat 90. zrealizowano ostatnie w Nowej Hucie inwestycje o charakterze typowym dla budownictwa poprzedniego systemu (os. Oświecenia w sąsiedztwie starszych osiedli mistrzejowickich) i kilka mniejszych osiedli zapowiadających zmiany w budownictwie mieszkaniowym (przede wszystkim Centrum E w sąsiedztwie najstarszej części Nowej Huty). Za przełomowy umownie uznano rok 1995, kiedy praktycznie zaprzestano budowy osiedli z wykorzystaniem technologii wielkopłytywowej. Zastępowały je niewielkie, kilkupiętrowe budynki, często budowane w zespołach. Budynki te stanowiły alternatywę dla socjalistycznych bloków cechujących się deficytem przestrzeni mieszkaniowej na skutek niewielkiej powierzchni i znacznego zagęszczenia mieszkań.



Rys. 1. Wielorodzinne budownictwo mieszkaniowe z lat 1950–2010 w Nowej Hucie

Źródło: oprac. własne

Wskazać można kilka „typów” lokalizacji nowego budownictwa wielorodzinnego w strefie wielkich osiedli. Pojedyncze budynki wznoszone były z reguły wewnątrz istniejących osiedli, w ramach dogęszczania zabudowy. Najwięcej takich przykładów było w zespole osiedli czyżyńskich. Strefą intensyfikującego się budownictwa są tam zwłaszcza tereny przyległe do dawnego pasa startowego lotniska Czyżyny. Większe kompleksy budynków wznoszone są na obrzeżach starych osiedli. Najwięcej powstało ich przy osiedlach mistrzejowickich, gdzie dostępne są rozległe tereny o atrakcyjniejszych niż w pozostałych częściach Nowej Huty walorach krajobrazowych. Wreszcie, część nowych osiedli wzniesiona została w pewnej odległości od wcześniejszych, jednakże z reguły w odległości pieszego dojścia do przystanków komunikacji zbiorowej i usług. Najlepszym tego przykładem są bloki mieszkalne położone przy ul. Piasta Kołodzieja z dala od innych zabudowań, ale w odległości jedynie 300 m od pętli tramwajowej w Osiedlu Piastów. Zanotowano również przykłady bloków wybudowanych poza strefą wielkich osiedli mieszkaniowych (ul. Sołtysowska). Z kolei gorsza dostępność komunikacyjna do centrum Krakowa i Nowej Huty zdecydowała o niemal zupełnym braku nowych budynków wielorodzinnych w dzielnicy Wzgórza Krzesławickie. Po 1989 r. realizacja nowych zespołów

mieszkańczych możliwa była na terenach użytkowanych dotychczas ekstensywnie (przemysł, magazyny, ogródki działkowe) dzięki przywróceniu praw własności byłym właścicielom gruntów (Luchter 2000).

Dzięki intensywnym inwestycjom mieszkaniowym udział Nowej Huty w zasobie mieszkaniowym Krakowa wzrósł z 5,3% w 1950 r. do ponad 25% na początku XXI wieku (tab. 1). Największy rozwój zabudowy miał miejsce w latach 1950–1970. W ostatnim dwudziestoleciu ubiegłego wieku dynamika rozwoju zabudowy wielorodzinnej w Nowej Hucie i całym Krakowie była podobna. Do 1990 r. stale wzrastała też liczba mieszkań w budynku, co wynikało z wznoszenia coraz większych bloków. W 2002 r. w Nowej Hucie znajdowało się niemal 27% wszystkich mieszkań, w których zamieszkiwało 29% ludności Krakowa. Świadczy to o nieco wyższym zagęszczeniu mieszkań w omawianym obszarze niż na terenie całego miasta.

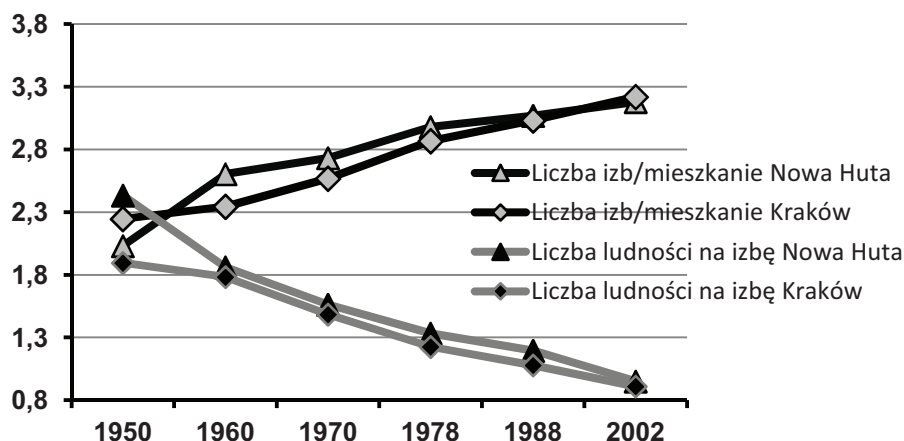
Tabela 1

Udział mieszkań w Nowej Hucie w stosunku do ogólnej liczby mieszkań w Krakowie w latach 1950–2002.

| Mieszkania w Nowej Hucie (w % mieszkań w Krakowie) | 1950 | 1960 | 1970 | 1978 | 1988 | 2002 |
|--|------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | 5,3% | 18,2% | 24,0% | 26,4% | 26,6% | 26,7% |

Źródło: oprac. własne podstawie NSP 1950, 1960, 1970, 1978, 1988 i 2002.

Potwierdza to poniższy rysunek przedstawiający podstawowe wskaźniki warunków mieszkaniowych (rys. 2). Nowohuckie osiedla przez długie lata odznaczały się wyższą liczbą ludności przypadającą na jedno mieszkanie niż średnia dla Krakowa. Główną tego przyczyną był model rodziny charakterystyczny dla ich ludności, którą stanowiła klasa robotnicza o wiejskim pochodzeniu. Wyższemu zagęszczeniu mieszkań sprzyjał również fakt, że w latach 60. i 70. ubiegłego wieku budowano wiele osiedli o bardzo małych mieszkaniach (poniżej 50 m², poniżej 7 m² na osobę) (Basista 2001). W Nowej Hucie taka sytuacja miała miejsce szczególnie w osiedlach położonych w Bieńczycach i Wzgórzach Krzesławickich. Zaskakującym może się wydawać średnia liczba izb w mieszkaniach, która utrzymywała się na wyższym poziomie niż w Krakowie. Należy jednak pamiętać, że od momentu włączenia Nowej Huty do Krakowa w 1951 r. znaczną część tej dzielnicy zajmowały obszary dawnych wsi (np. Mogiły, Pleszowa, Grębałowa). Do 2002 r. obserwowano stałą poprawę warunków mieszkaniowych, która jednak w Nowej Hucie następowała wolniej niż w pozostałej części Krakowa. Główną tego przyczyną była niższa dynamika rozwoju zabudowy jednorodzinnej pojawiającej się w obrzeżnej części miasta związanej z procesami suburbanizacji.



Rys. 2. Podstawowe wskaźniki warunków mieszkaniowych w Nowej Hucie i w Krakowie w latach 1950–2002

Źródło: oprac. własne na podstawie NSP 1950, 1960, 1970, 1978, 1988, 2002

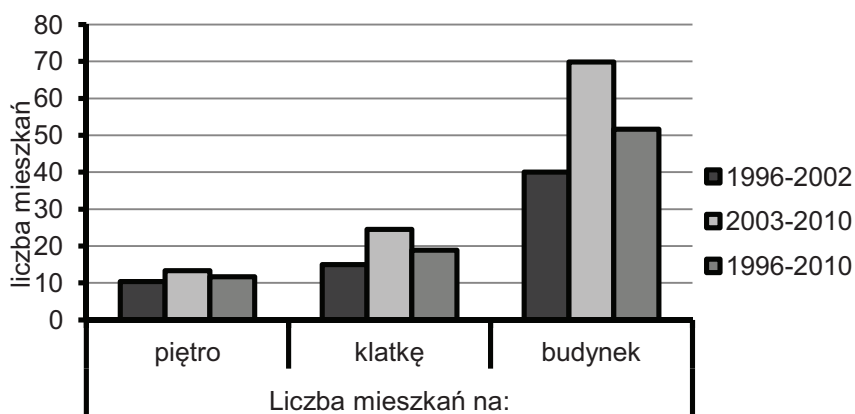
3.4. Wielkość zasobu wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej w Nowej Hucie po 1995 r.

Nowa Huta nie jest dominującym obszarem w Krakowie pod względem dynamiki rozwoju budownictwa wielorodzinnego po 1995 r. Można wskazać kilka obszarów o znacznie wyższej intensywności realizacji nowych zespołów zabudowy mieszkaniowej, do których należą np. Ruczaj z Kobierzynem w dzielnicy Dębniki czy Górka Narodowa w dzielnicy Prądnik Biały. Niemniej jednak, omawiany obszar można uznać za reprezentacyjny dla procesów o umiarkowanej skali zachodzących w dzielnicach dużych miast. W Nowej Hucie obszarem o szczególnie wysokim przyroście nowych budynków w badanym okresie jest dzielnica XV – Mistrzejowice. Znajduje się tam aż 68,3% bloków wybudowanych w Nowej Hucie w latach 1996–2002 oraz 44% w latach 2003–2010.

W latach 1996–2010 na terenie Nowej Huty wzniesiono 118 nowych budynków wielorodzinnych, w których znajduje się łącznie ok. 6 100 mieszkań. Z tego 72 budynki (ok. 2 900 mieszkań) przypadają na lata 1996–2002, a 46 budynków (ok. 3 200 mieszkań) na lata późniejsze. Bloki budowane w drugim podokresie były znacznie większe – posiadają przeciętnie 70 mieszkań wobec średnio 40 mieszkań w budynkach z lat 1996–2002. Nowsze bloki są też wyższe o przeciętnie 1,4 piętra. Interesująca jest również niewielka średnia liczba klatek w budynku, która wynosi tylko

2,7. Oznacza to, że nowa zabudowa wielorodzinna w Nowej Hucie nie obejmuje zbyt wielu „mieszkaniowych kolosów” (rys. 3).

| Budynki wzniesione w latach: | Średnia liczba | | |
|------------------------------|----------------|--------|----------|
| | klatek | pięter | mieszkań |
| 1996–2002 | 2,7 | 3,9 | 40,0 |
| 2003–2010 | 2,8 | 5,3 | 69,9 |
| 1996–2010 | 2,7 | 4,4 | 51,7 |



Rys. 3. Średnia liczba pięter, klatek schodowych i mieszkań w Nowej Hucie w budynkach wzniesionych w okresie 1996–2010

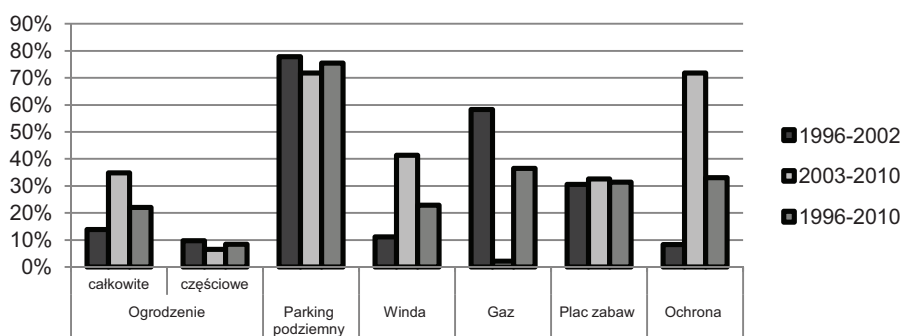
Źródło: oprac. własne

Wyraźnie widoczna tendencja do budowy wyższych i większych budynków odzwierciedla zmiany w budownictwie mieszkaniowym, jakie następowały w dobie transformacji społeczno-gospodarczej. Druga połowa lat 90. była czasem odejścia od wielkoskalowych inwestycji mieszkaniowych i próbą zerwania z krytykowaną architekturą czasów realnego socjalizmu. Poskutkowało to wznoszeniem bardziej „kameralnych” osiedli mieszkaniowych o budynkach z mniejszą liczbą mieszkań. Dość prędko jednak przeważał rachunek ekonomiczny i chęć maksymalizacji zysku na dochodowym krakowskim rynku mieszkaniowym, co przyniosło inwestycje o większej skali, gdzie budynki liczyły nierzadko więcej mieszkań niż sąsiednie bloki sprzed 1995 r.

3.5. Nowe budownictwo wielorodzinne a jakość otoczenia mieszkań

Wzrost wielkości i standardu mieszkań, a także infrastruktury obecnej w otoczeniu budynków przyczyniają się do poprawy standardu zamieszkiwania i spadku liczby konfliktów między lokatorami. W niektórych przypadkach obserwuje się jednak negatywne efekty wywołane dążeniami do ograniczania przestrzeni publicznej, a także wynikającymi z braku poczucia bezpieczeństwa. Skutkiem jest powstawanie tzw. osiedli grodzonych (*gated communities*) powodujących osłabianie się kontaktów sąsiedzkich i wzrost konfliktów na tle społecznym (Węclawowicz 2007).

Podobne kierunki rozwoju zabudowy zaobserwowano również w nowohuckich blokach wybudowanych po 1995 r. Nowe budownictwo wielorodzinne wyraźnie odróżnia się od starych osiedli elementami wyposażenia budynków, ale tylko niektóre z nich zostały ogrodzone bez możliwości dostępu osób nieuprawnionych. Natomiast większość najnowszych budynków wyposażonych jest w rozmaite formy ochrony (rys. 4).



Rys. 4. Wyposażenie budynków i ich otoczenia w nowej zabudowie mieszkaniowej wzniesionej w Nowej Hucie w latach 1996–2010

Źródło: oprac. własne

Jak łatwo zauważyć na powyższym rysunku, coraz więcej budynków, a dotyczy to zwłaszcza większych kompleksów, znajduje się na terenie ogrodzonym. Jeszcze więcej bloków posiada systemy ochrony czy monitoringu. Popularność tego rodzaju wyposażenia dotyczy w szczególności najnowszych realizacji mieszkaniowych. Dowodzi to rosnącego zapotrzebowania na usługi ochroniarskie i wzrostu ich znaczenia w tworzeniu oferty mieszkaniowej. Ceną za zwiększone poczucie bezpieczeństwa jest nierzadko ograniczenie swobody poruszania, dostępności niektórych

obiektów (np. przystanków komunikacji miejskiej) i przestrzenna dezintegracja zespołów osiedli.

Niemal standardowym elementem wyposażenia (ok. 75% budynków) stały się kryte miejsca parkingowe, czy to w postaci indywidualnych garaży zlokalizowanych na najniższej kondygnacji budynku, czy parkingów podziemnych.

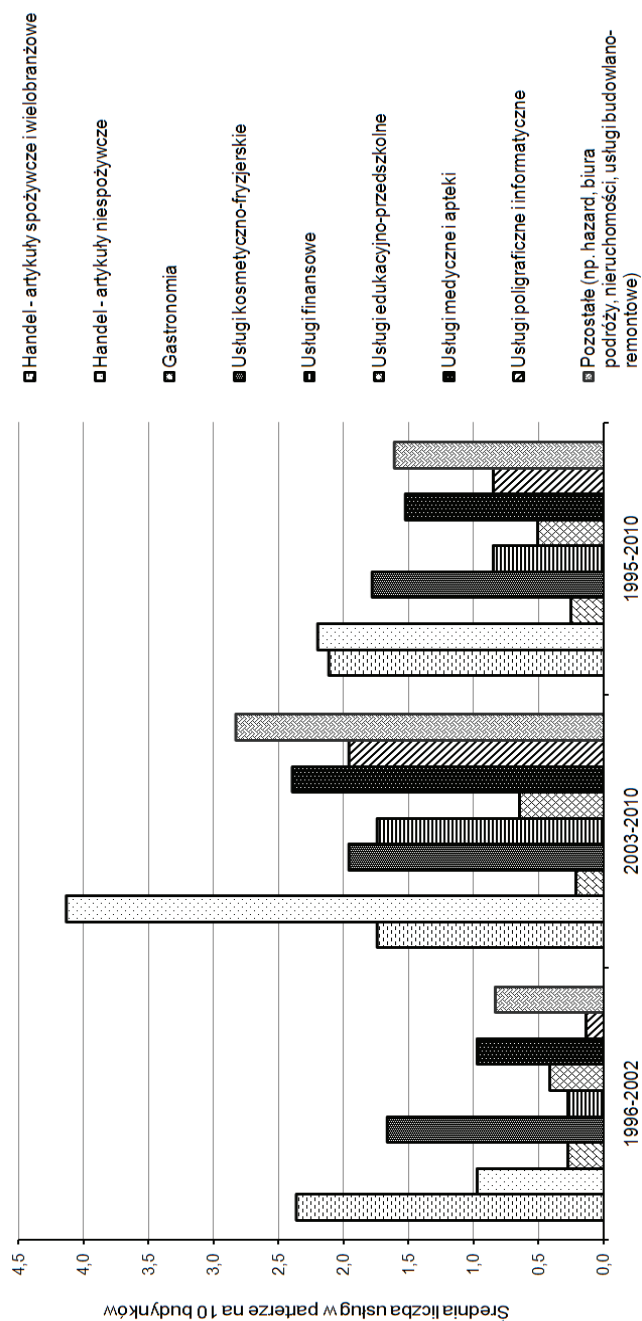
Jest to ogromne udogodnienie dla mieszkańców – parkingi te są z reguły wystarczająco pojemne dla potrzeb lokatorów posiadających własny samochód. Natomiast w sąsiedztwie wielu „starych” bloków wciąż występuje problem braku miejsc parkingowych. Mieszkańcy nieraz zmuszeni są zostawiać samochody z dala od miejsca zamieszkania, a zaparkowane pojazdy na wąskich ulicach osiedlowych często utrudniają przejazd.

Cechą nowego budownictwa jest także rezygnacja z instalacji gazowej, widoczna zwłaszcza w przypadku budynków z lat po 2003 r. W świetle obowiązujących przepisów (*Rozporządzenie ministra infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*) możliwości montażu instalacji gazowej podlegają poważnym ograniczeniom jedynie w budynkach o wysokości ponad 35 m. Takie budynki na badanym terenie nie występują. Instalacja gazu w budynkach o wysokości powyżej 25 m jest możliwa po uzyskaniu pozytywnej opinii Państwowej Straży Pożarnej. W przypadku budynków niskich nie wprowadzono ograniczeń. Dlatego rezygnację z sieci gazowej wiązać należy raczej z wysokimi kosztami jej budowy i użytkowania, a także chęcią zwiększenia poczucia bezpieczeństwa mieszkańców.

Kolejną cechą odróżniającą „stare” i „nowe” budownictwo wielorodzinne jest występowanie lokali usługowych w parterach budynków (rys. 5).

W osiedlach z lat 1960–1990 lokale takie praktycznie nie występowały, a funkcje usługowe i handlowe pełniły zlokalizowane w osiedlach pawilony. Zgodnie z obecną tendencją, usługi coraz częściej pojawiają się w budynkach mieszkalnych, a ich wachlarz jest bardzo zróżnicowany. Sklepy o wyspecjalizowanym asortymencie pojawiają się równie często co sklepy spożywcze, wiele lokali zajętych jest pod usługi fryzjerskie i kosmetyczne oraz przychodnie zdrowia i apteki.

W okresie ostatnich czternastu lat rozwój sieci usług w parterach budynków wielorodzinnych następował nierównomiernie. Podstawowa działalność handlowa, czyli sklepy spożywcze, z artykułami wielobranżowymi, odzieżą, obuwiem lub artykułami kosmetycznymi, dominowała w budynkach z okresu 1996–2002. Mniej licznie pojawiały się w nich usługi kosmetyczno-fryzjerskie. Natomiast w obiektach najnowszych częściej można spotkać nie tylko handel artykułami pierwszej potrzeby, ale także usługi wyspecjalizowane np. apteki, usługi medyczne, finansowe,



Rys. 5. Usługi występujące w parterze budynków wielorodzinnych wybudowanych po 1995 r. w Nowej Hucie (stan na 2010 r.).

Źródło: oprac. własne

poligraficzne, fitness i sklepy komputerowe. Następuje więc stopniowa poprawa dostępności usług wyższego rzędu, których obecność uwarunkowana jest większą zamożnością mieszkańców nowych zespołów mieszkaniowych. Doprowadza to do sytuacji, w której lokatorzy mają możliwość skorzystania z wielu usług praktycznie bez wychodzenia z domu.

3.6. Podsumowanie

Przeprowadzone badania współczesnej zabudowy wielorodzinnej w krakowskiej dzielnicy Nowa Huta wskazały na wiele nowych cech budownictwa mieszkaniowego w miastach w okresie transformacji społeczno-gospodarczej. Z punktu widzenia lokalizacji zabudowy zaobserwowano dogęszczenie strefy wielkich osiedli z lat realnego socjalizmu przez nowe zespoły budynków wielorodzinnych. Dogęszczanie to następowało zarówno na obrzeżach istniejących osiedli (np. Mistrzejowice), jak i pozostałych, dotychczas niezagospodarowanych terenach znajdujących się na terenie starszych blokowisk (np. Czyżyny). Niepokojącym zjawiskiem jest pojawianie się zabudowy wielorodzinnej poza zwartą strefą wielkich osiedli mieszkaniowych (np. na oddalonych od niej terenach magazynowo-składowych), co świadczy o braku odpowiednich norm urbanistycznych i łamaniu zasady dobrego sąsiedztwa przy ustalaniu warunków zabudowy. Szczególnie należy tu podkreślić niewielką odległość pomiędzy nowymi budynkami, która w skrajnych przypadkach wynosi 10 m, podczas gdy między blokami budowanymi z wielkiej płyty odległość ta jest znacznie większa.

Względy ekonomiczne i elastyczność przepisów planowania przestrzennego zadecydowały również o zmieniającej się kubaturze budynków. Obecnie obserwuje się powrót do budownictwa wielokondygnacyjnego. Konieczność ekonomicznego gospodarowania przestrzenią mieszkaniową jest coraz częściej dostrzegana przez deweloperów podejmujących ryzyko inwestycji w budynki większe, ze znaczną liczbą mieszkań o podwyższonym standardzie. Mieszkania te zostają nabywane przez ludzi zamożnych, którzy preferują komfortowe lokum w bloku rezygnując tym samym z zamieszkania w domu jednorodzinnym poza miastem lub na jego obrzeżach. W Nowej Hucie pojawiły się pierwsze osiedla grodzone, które prowadzą do dezintegracji istniejącej zabudowy, dzieląc przestrzeń na publiczną i quasi prywatną. Procesy te powodują rozpad istniejącej tkanki miejskiej i jej stopniową fragmentaryzację (Gąsior-Niemiec i in. 2007), a także wzrost polaryzacji społecznej (Jałowiecki 2007).

Należy podkreślić, że podczas inwentaryzacji nie zanotowano problemów z dojazdem do nowych budynków (wszystkie drogi o nawierzchni twardej). Natomiast niska jakość dróg osiedlowych pozostaje problemem w innych,

żywiółowo wznoszonych osiedlach Krakowa. Wreszcie należy wspomnieć o standardzie technicznym nowych budynków. Okazuje się, że niektóre z nich wzniesione w drugiej połowie lat 90. wymagają remontu już po kilkunastu latach użytkowania. Sytuacja ta nie ma miejsca w przypadku starszych bloków, które mimo powszechnej w czasach PRL niestaranności budujących, obecnie wymagają głównie ocieplenia oraz poprawy walorów estetycznych i funkcjonalnych (Chmielewski, Mirecka 2001).

Do pozytywnych efektów przemian wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej należy wzrost poczucia bezpieczeństwa mieszkańców przez wprowadzanie do zespołów różnych form ochrony. Trzeba sobie zdać sprawę, że poczucie zagrożenia częściowo jest sztucznie wywoływane przez ofertę deweloperów, którzy okazują szczególną troskę o bezpieczeństwo mieszkańców podczas promowania swoich usług. W nowych zespołach zabudowy wielorodzinnej w znacznej mierze rozwiązane zostały problemy parkingowe, gdyż większość budynków posiada parkingi podziemne lub garaże indywidualne. Wreszcie, występowanie sieci podstawowych i wyspecjalizowanych usług dla mieszkańców w parterach wielu nowych budynków wpływa na poprawę poziomu życia mieszkańców.

LITERATURA

- Basista A., 2001, *Betonowe dziedzictwo*, PWN, Warszawa–Kraków.
- Chmielewski J. M., Mirecka M., 2001, *Modernizacja osiedli mieszkaniowych*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa.
- Czepczyński M. (red), 2006, *Przestrzenie miast post-socjalistycznych. Studia społecznych przemian przestrzeni zurbanizowanej*, Katedra Geografii Ekonomicznej Uniwersytetu Gdańskiego, Wyd. Bogucki, Gdańsk–Poznań.
- Encyklopedia Krakowa*, 2000, Wydawnictwo Naukowe PWN, Kraków–Warszawa.
- Gąsior-Niemiec A., Glasze G., Putz R., Sinz D., 2007, *Grodzenie miasta: casus Warszawy*, „Studia Regionalne i Lokalne”, nr 4 (30).
- Gorczyca K., 2009, *Wielkie osiedla mieszkaniowe – diagnoza stanu obecnego, działania rewitalizacyjne* [w:] Jarczewski W. (red.), *Przestrzenne aspekty rewitalizacji, śródmieścia, blokowiska, tereny poprzemysłowe, pokolejowe i powojkowe*, IRM, Kraków.
- Jałowiecki B., 2007, *Fragmentaryzacja i prywatyzacja przestrzeni* [w:] Jałowiecki B., Łukowski W. (red.), *Gettoizacja polskiej przestrzeni miejskiej*, Wyd. Wyższej Szkoły Psychologii Społecznej, „Academica”, Wyd. Naukowe Scholar.
- Jędrzejuk H., 2006, *Optymalizacja osiedli mieszkaniowych*, Polska Akademia Nauk, Komitet Inżynierii Lądowej i Wodnej, Instytut Podstawowych Problemów Techniki, Warszawa.
- Luchter B., 2000, *Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w Krakowie w latach 1983–1998*, Zeszyty Naukowe Akademii Ekonomicznej w Krakowie, nr 545.
- Węclawowicz G., 2007, *Geografia społeczna miast*, PWN, Warszawa.

Zborowski A., 2005, *Przemiany struktury społeczno-przestrzennej regionu miejskiego w okresie realnego socjalizmu i transformacji ustrojowej (na przykładzie Krakowa)*, IGiGP, Kraków.

ABSTRACT

NEW RESIDENTIAL DEVELOPMENT WITHIN THE LARGE HOUSING ESTATE ZONE ON THE EXAMPLE OF NOWA HUTA, CRACOW

This study examines new, multi-family residential development in Nowa Huta with a special regard to the contemporary changes which have altered the space of socialistic, large-panel system housing complexes after 1989. The authors conducted a field research mapping all residential edifices erected after 1995, also recording their sizes, number of stores and apartments. In addition, an array of other information was subsequently collected according to whether they were present inside or in the vicinity of new buildings: gas connection, playground, elevator, underground parking lot, security, steel fences and human services.

The majority of new residential development emerges at the edge or within the vacant land remained in the 'old' housing complexes. However, the sizes of this new development are not as impressive as they were frequently attained during the vibrant socialistic investments. Many new buildings lack rudimentary elements such as gas connections or playgrounds. Surprisingly, some of the buildings constructed shortly after 1995 need constant repairs presently. This is the result of a lesser interest in technical quality in favor of their quantity. Most of such investments were carried out by private developers who dominated the housing market in the late 1990s. Various forms of security and underground parking lots have become the standard components of the newly-constructed buildings. Likewise, an increase in the number of services has also been observed though the traditional food and garment stores usually present in the older buildings are now being replaced by more advanced services offered by medical, financial or computer enterprises.