

## **OPRACOWANIE METODY OCENY STANU ŁADU PRZESTRZENNEGO ZABUDOWY WIELORODZINNEJ**

Tomasz Podciborski, Renata Orzoł

Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie

**Streszczenie.** Celem głównym było opracowanie metody oceny stanu ładu przestrzennego zabudowy wielorodzinnej. Na wstępie w oparciu o literaturę przedmiotu, obowiązujące przepisy prawa oraz rozważania własne wybrano 34 elementy przestrzeni mającej wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego w zabudowie wielorodzinnej. Na podstawie wyników przeprowadzonych badań ankietowych opracowaną uprzednio listę elementów przestrzeni zawężono do dziesięciu i w dalszej części nazwano je wskaźnikami oceny stanu ładu przestrzennego. W ramach kolejnego etapu dla wskaźników oceny stanu ładu przestrzennego opracowano mierniki oraz ustalono zasady postępowania podczas przeprowadzania oceny. Opracowaną metodę poddano weryfikacji na wybranym przykładzie. Za obszar badawczy posłużył wybrany fragment terenu zabudowy wielorodzinnej zlokalizowany w Ostrowi Mazowieckiej (północo-wschodnia część województwa mazowieckiego). W celu uzyskania dokładniejszych wyników ocen analizowany obszar podzielono na siedem sektorów i określono jego poziom stanu ładu przestrzennego.

**Słowa kluczowe:** przestrzeń, ład przestrzenny, zabudowa wielorodzinna.

### **WPROWADZENIE**

Kształtowanie przestrzeni mające na celu tworzenie miejsc przyjaznych człowiekowi i środowisku, z jednoczesnym uwzględnieniem wszelkich aspektów ekonomicznych, jest zadaniem bardzo trudnym do realizacji. Przestrzeń cechuje ograniczoność, opór i zróżnicowanie zarówno pod względem cech przyrodniczych, jak i antropogenicznych. Tworząc koncepcję zagospodarowania danego terenu, powinno dążyć się do zachowania porządku przestrzennego, który można osiągnąć, postępując zgodnie z zasadami ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju. Kreowanie ładu przestrzennego „od podstaw” na nowo powstających osiedlach mieszkaniowych z jednoczesnym uwzględnieniem zapisów

zawartych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w obecnych czasach nie powinno stanowić większego problemu. Jednakże wprowadzanie nowych rozwiązań w zabudowie powstałej w latach 1970–1990 w celu dostosowania jej do obecnych wymogów mieszkańców nie jest łatwe.

Wyniki oceny stanu ładu przestrzennego terenów zabudowy wielorodzinnej uzyskane z zastosowaniem metody przedstawionej w tym opracowaniu powinny stanowić cenne źródło informacji podczas prowadzenia prac rewitalizacyjnych.

## PRZESTRZEŃ

W literaturze przedmiotu przytaczanych jest wiele definicji przestrzeni. Ich różnorodność wynika z ujęcia, w którym jest ona rozpatrywana i opisywana. Jednym z podstawowych terminów funkcjonujących w gospodarce przestrzennej jest przestrzeń ekonomiczna definiowana jako część przestrzeni geograficznej, która przeznaczona jest do prowadzenia działalności produkcyjnej, usługowej, konsumpcyjnej czy społecznej przez człowieka w wymiarze okresowym bądź na stałe. W jej zasięgu zlokalizowane są zarówno osiedla ludzkie, ale i wszelkie przejawy działalności wytwórczej i nieprodukcyjnej człowieka [Kuciński 2000]. Kolejnym rodzajem przestrzeni jest przestrzeń planistyczna odwzorowująca złożone i wzajemnie inicjowane procesy zachodzące w przestrzeni ekonomicznej i ekologicznej. Jednakże swym zasięgiem obejmuje ona znacznie szerszy zakres, dlatego w przestrzeni planistycznej dodatkowo wyróżniamy również przestrzeń miejską, wiejską, rekreacyjną oraz inne jej rodzaje [Podstawy teoretyczne... 2003].

Przystępując do opracowania metody oceny stanu ładu przestrzennego zabudowy wielorodzinnej, zwrócono szczególną uwagę na przestrzeń publiczną, której definicję prawną podano w Ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2012.687). W myśl jej zapisów, przestrzeń publiczna to „obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne, określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy”. W oparciu o literaturę przedmiotu dokonano przeglądu pozostałych definicji pojęcia przestrzeni publicznej oraz jej cech.

Według Lorensa, przestrzenią publiczną nazywamy fragment danej przestrzeni miejskiej fizycznie dostępny dla każdej z zainteresowanych osób. Jednakże dostęp do niej może być ograniczony czasowo, biorąc pod uwagę wszelkie kwestie bezpieczeństwa oraz sposób jej wykorzystania [Lorens 2010].

Strumiłło zwraca uwagę na to, że przestrzeń publiczna wiąże fizyczną strukturę tkanki miejskiej z organizacją społeczną. Jest też ważnym elementem kompozycyjnym osiedli mieszkaniowych oraz stanowi istotny element poznania i zrozumienia przestrzeni miejskiej. Odpowiednio wykorzystana i zaprojektowana przestrzeń publiczna wpływa na ogólny wizerunek osiedla, uczytelnia jego strukturę oraz usprawnia dostępność komunikacyjną. Stanowi połączenie obszarów mieszkaniowych z miejscami pełniącymi odmienne funkcje rekreacyjne, usługowe itp. [Strumiłło 2010].

Przestrzeń publiczna pełni w strukturze miasta pewne zadania i wyznacza określone cele, które Kochanowska [2010] przedstawiła w swojej publikacji na temat: „Przestrzeń publiczna: dwa pytania”. Według tej autorki, zadaniem przestrzeni publicznej jest zintegrowanie konkretnych, ważnych obiektów, miejsc i lokalizacji, które stanowią ofertę programu miejskiego. Z kolei główne cele „dobrej przestrzeni publicznej” to m.in.:

- zaspokajanie zarówno oczekiwań, jak i potrzeb mieszkańców (określenie tożsamości, przynależności do wspólnoty);
- przyciągnięcie zainteresowanych z zewnątrz (np. turystów, inwestorów, gości);
- tworzenie zintegrowanego organizmu osadniczego, zdefiniowanie jego tożsamości oraz budowanie marki danej miejscowości.

Ossowicz [2009] twierdzi, że przestrzeń publiczna pełni określone funkcje:

- techniczne: m.in. ulice, drogi, place miejskie, czyli miejsca przeznaczone do przemieszczania się ludzi, przebywania, przekazywania informacji oraz spacerowania, dystrybucji ruchu pieszego, uprawiania rekreacji;
- gospodarcze: miejsca wymiany towarów i usług oraz rozwoju wielu działalności skupiających zainteresowane osoby. Przyczyniają się do podniesienia rangi jednostki osadniczej;
- społeczne: przestrzeń publiczna jest szczególnym miejscem, gdzie ludzie mogą nawiązywać nowe kontakty, poznawać innych ciekawych ludzi, demonstrować swoje wartości, poczuć więź społeczną, obcować wśród innych kręgów kulturowych;
- kulturalne: idealne miejsce na organizacje różnego rodzaju spektakli, imprez terenowych, koncertów, wystaw, ekspozycji dziedzictwa kulturowego;
- kompozycyjne: symbol tożsamości i prestiżu jednostki osadniczej, o szczególnych elementach kompozycyjnych wpływający na pozytywny odbiór przestrzeni, jednocześnie usprawniający orientację w strukturze przestrzennej.

W Karcie Przestrzeni Publicznej [2009], która została przyjęta w 2009 r. na Kongresie Urbanistyki Polskiej w Poznaniu, położono szczególny nacisk na podjęcie wszelkich działań sprzyjających właściwej ochronie przestrzeni publicznej i jej racjonalnemu użytkowaniu. Przestrzeń publiczna rozumiana jako dobro wspólnie użytkowane, o czym świadczy jej publiczny charakter, jest miejscem celowo kształtowanym przez człowieka. Ze względu na jej szczególną wartość, odnoszącą się do tożsamości miasta, oraz pełnione znaczące funkcje może ona podlegać pewnym przejawom zawłaszczenia, które są akceptowane przez lokalne społeczności.

W literaturze oprócz przestrzeni publicznej można również spotkać się z takim pojęciem jak przestrzeń społeczna (grupowa) oraz przestrzeń prywatna udostępniana publicznie, do której zaliczamy m.in. centra handlowe, supermarkety czy też parki rozrywki [Lorens 2010 za Chmielewskim 2004].

Przestrzeń społeczna określana jako przestrzeń o charakterze półpublicznym przeznaczona jest wyłącznie dla określonej grupy społecznej. W odróżnieniu od przestrzeni publicznej obejmuje swym zasięgiem niewielki fragment przestrzeni miejskiej, stając się jednocześnie obszarem dostępnym wyłącznie dla danej społeczności. Owa przestrzeń grupowa tworzona jest przez ludzi i dla ludzi, których głównym zadaniem jest dbanie i troska o nią. Z kolei w odniesieniu do przestrzeni publicznej (dostępnej dla wszystkich osób) działania związane z jej właściwym wykorzystaniem i utrzymaniem podejmowane są przez władze lokalne [Lorens 2010 za Chmielewskim 2004].

Przedstawione definicje przestrzeni łączy jeden wspólny mianownik – stwierdzenie, że elementy przestrzeni publicznej powinny mieć jak najwyższą wartość ekonomiczną, społeczną, ekologiczną i kulturową. Stworzenie takiej przestrzeni jest możliwe jedynie gdy się przestrzega zasad ładu przestrzennego i rozwoju zrównoważonego. Próby przybliżenia pojęcia ładu przestrzennego w oparciu o literaturę przedmiotu, przepisy prawa oraz własne rozważania dokonano w następnej części pracy.

## ŁAD PRZESTRZENNY

Słowo „ład” w słowniku języka polskiego oznacza: harmonijny układ, porządek, określony stan, następowanie czegoś po sobie według ustalonej hierarchii, kolejności (Słownik Języka Polskiego 1981).

Pierwszym dokumentem wprowadzającym ogólne zasady kształtowania ładu przestrzennego w Polsce było Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 16 lutego 1928 r. o prawie budowlanym i zabudowie osiedli. Zgodnie z tym rozporządzeniem powstały plany zabudowania, które obowiązywały na obszarze miast i miasteczek oraz uzdrowisk. Następnie dokonano ich podziału na plany ogólne lub szczegółowe. Prawomocny plan zabudowy określał kierunki rozwoju danego obszaru, jak również wyznaczał określone możliwości działania w zakresie realizacji inwestycji budowlanych. W wyniku zmieniających się warunków ustrojowych nastąpiła konieczność wprowadzenia regulacji prawnych zmierzających do centralizacji kształtowania ładu przestrzennego [Małysa-Sulińska 2008].

Od tamtego czasu minęło wiele lat, jednakże do dziś w Polsce pojęcie ładu przestrzennego nie zostało rozpowszechnione. Obecnie używane jest głównie w środowisku urbanistów zajmujących się kształtowaniem otaczającej nas przestrzeni. Definicja prawna ładu przestrzennego pojawiła się po raz pierwszy w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r., nr 80, poz. 717). Według tej ustawy „ład przestrzenny to takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne”.

W literaturze przedmiotu odnaleźć można wiele definicji ładu przestrzennego. Według Podolaka [1993] ład przestrzenny „to pożądaný stan zagospodarowania przestrzennego, który określony jest w danym czasie i miejscu, będący zarazem skutkiem zachodzących zmian w sferze uwarunkowań naturalnych, antropologicznych oraz wartości historycznych”.

Inaczej definiuje te pojęcie Parysek [2003], który zauważa, że ład zostaje osiągnięty poprzez tworzenie przestrzeni za pomocą uporządkowanych elementów, których struktura oraz rozmieszczenie odzwierciedla spójność, jedność i harmonię. Jednocześnie poszczególne elementy tej przestrzeni powinny wzajemnie się łączyć, tworząc bardziej lub mniej czytelny układ. Ład cechuje dynamika przejawiająca się w ciągłym dokonywaniu pewnych przemian, które nie zawsze idą w kierunku jego ulepszenia czy przywrócenia, lecz również w kierunku bezładu i nieporządku.

Hopfer [1993] uważa, że ład przestrzenny na danym obszarze zostaje ukształtowany w celu stworzenia układów strukturalnych, w których zaistniałe warunki są wystarczające i odpowiednie dla życia ludzi w obecnych czasach, jak i w najbliższej przyszłości. Ład przestrzenny osiąga się poprzez postępowanie wedle określonych praw, dostosowując się do zaleceń współczesnej techniki, nauki oraz estetyki [Cymerman 2009].

W przytoczonych definicjach w sposób odmienny zinterpretowano znaczenie ładu przestrzennego, ale łączy je wspólna cecha – ład przestrzenny kształtowany jest przez ludzi w celu stworzenia przestrzeni uporządkowanej, estetycznej zapewniającej odpowiednie warunki do życia z jednoczesnym uwzględnieniem i zachowaniem wszelkich uwarunkowań przyrodniczych.

Problematyka związana z zagospodarowaniem przestrzennym nieodzownie powiązana jest z inicjowaniem działań nawiązujących do zachowania ładu przestrzennego we wszystkich sferach społecznych. Jak zauważył Cymerman, kształtowanie ładu przestrzennego na osiedlach, w dzielnicach lub miastach, kiedyś uważane było za luksus, a w dzisiejszych czasach stało się już koniecznością [Cymerman 2009].

Sposób zagospodarowania otaczającej nas przestrzeni, piękno krajobrazu naturalnego i zurbanizowanego intensywnie wpływa na życie każdego człowieka, zwłaszcza poprzez emocje, które wywołuje w ludziach.

Wejchert [1984] zwrócił uwagę na to, że człowiek by móc prawidłowo się rozwijać powinien żyć nie tylko w środowisku przestrzennym odpowiednio zorganizowanym pod względem funkcjonalnym, ale również w otoczeniu dostarczającym mu przeżyć estetycznych, wzbudzającym poczucie piękna, poezji, symboliki, poczucia przynależności do danego miasta, dzielnicy, osiedla.

Według Podolaka [1993] podmiotem ładu przestrzennego jest człowiek, natomiast przedmiotem są wszelkie zjawiska fizyczne zachodzące w danym czasie. Człowiek poprzez swoje postępowanie, wykształcone umiejętności i przyzwyczajenia kreuje przestrzeń, w której chciałby żyć. Jednak kształtowanie ładu przestrzennego nie należy do łatwych zadań. Jest to proces długotrwały, ale przynoszący zarazem olbrzymie korzyści.

## ZABUDOWA WIELORODZINNA

W XIX w. funkcję domu wielorodzinnego pełniła kamienica czynszowa budowana najczęściej w zabudowie obrzeżnej. Od wewnętrznej jej strony usytuowane było podwórze określane „studnią” ze względu na specyficzne zachowane proporcje budynku. Tak ukształtowany typ zabudowy spowodował podział mieszkań, których standard różnił się w zależności od ich umiejscowienia: lepsze znajdowały się od strony ulicy, natomiast gorsze występowały od strony podwórza.

Wiek XX był okresem, w którym nastąpiły pewne zmiany w sposobie projektowania zabudowy wielorodzinnej. Dominujący modernistyczny i socjalistyczny egalitaryzm głosił, że wszyscy ludzie z natury są równi, a kwestie te również odnosiły się do aspektów związanych z mieszkalnictwem. Status społeczny i majątkowy, który wykształcił różnice między istniejącymi mieszkaniami, nie był już na tyle istotny. W końcu lat 50., wielkość i liczba użytkowników były głównymi wskaźnikami, które wpływały na różnorodność



powstałych mieszkań. W miejsce zabudowy obrzeżnej weszły wolno stojące domy wielokondygnacyjne o maksymalnej liczbie mieszkań, dostępne z każdej strony, bez żadnego rozbicia na lepszą czy gorszą. Przykładem takiego rozwiązania może być Jednostka marsylska Le Corbusiera (1952) – dom autonomiczny, samowystarczalny, wysokości dwudziestu kondygnacji, w sąsiedztwie krajobrazu naturalnego [Włodarczyk 1997].

Po I wojnie światowej w wyniku wzrastającej liczby ludności, czego konsekwencją było postępujące zapotrzebowanie na mieszkania, zaistniała konieczność budowy tanich, niezbyt dużych i funkcjonalnych budynków określanych, jako bloki wielorodzinne. Jak podaje Szolginia w „Ilustrowanej encyklopedii dla wszystkich”, blok wielorodzinny to wielopiętrowy, wielorodzinny budynek mieszkalny, składający się z elementów (sekcji) powtarzalnych, zgrupowanych wokół pionów i ciągów komunikacyjnych” [Błażko 2004]. Obecnie możemy wyróżnić różne typy domów mieszkalnych wielorodzinnych. W zależności od przestrzennego rozmieszczenia, wielkości mieszkań oraz rozwiązań urbanistycznych występują następujące ich rodzaje:

- budynki mieszkalne klatkowe składają się z poszczególnych segmentów obsługiwanych przez własną klatkę schodową. Zespół mieszkań występujący przy jednej klatce schodowej w zasięgu jednego segmentu na poziomie jednej kondygnacji określany jest jako sekcja;
- budynki mieszkalne korytarzowe – tworzone są w celu uzyskania mieszkań o niewielkich metrażach;
- budynki mieszkalne o układzie galeriowym – przeznaczone dla osób samotnych, małych rodzin czy też rodzin bezdzietnych ze względu na niewielkie mieszkania jedno lub dwupokojowe;
- budynki punktowe to budynki wysokie, w których przestrzenny układ mieszkań skoncentrowany jest przy centralnym węźle komunikacyjnym. Zaletą takiego budownictwa jest mała powierzchnia zabudowy, odpowiednia wentylacja mieszkań oraz walory architektoniczne [Charytonow 1980].

W Polsce od lat 50. do 80. XX w. „wielka płyta” stanowiła podstawę budownictwa mieszkaniowego. Prostota form, typizacja oraz uprzemysłowienie budownictwa określają charakter oraz formę architektury mieszkaniowej tzw. blokowisk. Specyfika budownictwa wielkopłytkowego zakładała konieczność wprowadzenia podziału budynku na odrębne fragmenty. Poszczególne „kawałki” budynku były oddzielnie produkowane, a następnie „składane” w celu uzyskania gotowej bryły obiektu. Jednakże prefabrykacja nie musiała obejmować całościowej konstrukcji obiektu, mogła być połączona z innymi również często wykorzystywanymi technologiami, np. z technologią monolityczną [Leugez 1978].

Na kształtowanie zabudowy mieszkaniowej w formie bloków prefabrykowanych największy wpływ miały:

- obowiązujące normatywy powierzchniowe;
- przepisy prawa budowlanego;
- rodzaj zastosowanego systemu budownictwa narzucający jednolite standardy wykonania poszczególnych rodzajów mieszkań.

Realizując główne założenia technologii budownictwa mieszkaniowego, dążono przede wszystkim do zapewnienia odpowiedniego nasłonecznienia, naświetlenia i przewietrzania lokali mieszkalnych oraz podniesienia ich kategorii (zwiększenia powierzchni użytkowej), jak również do wygospodarowania odpowiedniej powierzchni terenów zieleni i rekreacji.

Do głównych zalet prefabrykacji budownictwa można zaliczyć m.in. znaczne skrócenie cyklu realizacji budowy z jednoczesnym uzyskaniem istotnych korzyści ekonomicznych: poprawy warunków pracy robotników, możliwości racjonalnego stosowania lekkich materiałów izolacyjnych, zmniejszenia nakładów robocizny, ograniczenia marnotrawstwa materiałów (w tradycyjnych metodach wykorzystywano do takich prac: rusztowanie czy deskowanie), możliwość realizacji poszczególnych zagadnień z wykorzystaniem tych samych środków finansowych oraz w sposób poprawniejszy niż w przypadku budownictwa tradycyjnego [Leugez 1978].

Jednocześnie daleko idący rozwój uprzemysłowienia metod budowlanych ujawnił również jego wady, m.in. stosowane formy i układy przestrzenne stały się sztywne, schematyczne i monotonne. Unifikacja i powtarzalność zastosowanych rozwiązań technologicznych spowodowały utratę indywidualnych cech projektowanego budynku. Elewacje bloków prefabrykowanych były monotonne, szare, mało elastyczne – ograniczone, pozbawione charakterystycznych detali [Błażko 2004].

W projektowaniu bloków prefabrykowanych wykorzystywano różnego rodzaju systemy i metody konstrukcyjno-montażowe:

- „W-70” i „Wk-70” – systemy otwarte budownictwa mieszkaniowego z elementów wielowymiarowych;
- „OWT” – system budownictwa wielopłytowego;
- „szczeciński” – system budownictwa z elementów wielowymiarowych;
- „WUF – T”;
- „SBM-75” – otwarty system budownictwa monolitycznego uprzemysłowionego.

System „W-70” przeznaczony był przede wszystkim dla budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego. Budynki wznoszone były do wysokości 5–11 kondygnacji stosowanych w układach segmentowych, korytarzowych i punktowych. W „Systemach budownictwa...” [Pielaś i Pogorzelski 1981] zapisano, że istotą tego systemu była otwartość funkcjonalno-architektoniczna rozumiana jako indywidualizacja funkcji, formy i bryły obiektu w zależności od stawianych wymagań użytkowych, a także techniczna – pozwalająca na dobór odpowiedniego układu konstrukcyjnego, oraz technologiczna – pozwalająca na dobór właściwej metody produkcji.

Kolejnym systemem konstrukcyjno-technologicznym budownictwa mieszkaniowego był system „OWT” (oszczędny, wielopłytowy, typowy). Przeznaczony był do realizacji budynków również mających od pięciu do jedenastu kondygnacji w układach klatkowych, korytarzowych i dwutraktowych. Układ konstrukcji budynków poprzeczno-podłużny występował w postaci przestrzennej skrzyni wielokomorowej. Ściany zewnętrzne stanowiły podłużne pasma będące tylko częściowo wypełnieniem wysokości elementów skrzyni, natomiast ściany środkowe były ścianami konstrukcyjnymi wielowymiarowymi. Konstrukcja budynku opierała się na trzech zasadniczych modułach

powierzchniowych 270×480 cm, 540×480 cm, 540×540 cm. Elementy ścian wewnętrznych, jak również stropów projektowano o grubości 14 cm, wykonywane były w formatach bateryjnych 10-komorowych, przeznaczonych dla płyt ściennych i 7-komorowych dla płyt stropowych [Cajzner i Szewczyk 1976].

W wyniku narastających potrzeb społecznych odnoszących się do wymagań funkcjonalnych mieszkań zaistniała konieczność przekształcenia owego systemu. Wprowadzono kolejne jego odmiany. Do najbardziej rozpowszechnionych można zaliczyć III edycję „OWT-67” oraz IV edycję „OWT-75”. Obie wersje systemu różniły się pod względem podstawowych parametrów dotyczących siatek modułarnych oraz grubości ścian i stropów [Pielas, Pogorzelski 1981].

### **WYBÓR ELEMENTÓW PRZESTRZENI MAJĄCYCH WPŁYW NA STAN ŁADU PRZESTRZENNEGO ZABUDOWY WIELORODZINNEJ**

Na podstawie analizy literatury, przepisów prawa i własnych badań wybrano 34 elementy przestrzeni mające wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego zabudowy wielorodzinnej. Elementy te przyporządkowano do jednej z czterech grup.

#### **Grupa I – elementy przestrzeni publicznej**

1. Pojedyncze drzewa/krzewy. Drzewa pełnią funkcję ozdobną, dają cień, sprawiają, że krajobraz staje się atrakcyjniejszy, bardziej wyrazisty. Wraz z wprowadzeniem zieleni wysokiej spada temperatura i wzrasta wilgotność powietrza. Pojedyncze drzewa mogą pełnić istotną rolę dominanty punktowej.

2. Kwietniki oraz rabaty kwiatowe. Różnorodność gatunków wpływa na estetyczny wizerunek danej przestrzeni, wprowadzając w nią kolory. Powoduje, że otoczenie staje się ciekawsze i piękniejsze.

3. Trawniki – w zależności od potrzeb użytkownika pełną funkcję ozdobną. Stanowią neutralne tło dla wszystkich pozostałych naturalnych elementów kompozycyjnych oraz pełnią funkcję rekreacyjną. Pozwalają na organizację różnego rodzaju zabaw w plenerze.

4. Ławki – najczęściej umieszczane są w pobliżu klatek schodowych, placów zabaw, w miejscach otoczonych elementami zieleni. Służą mieszkańcom osiedla do krótkiego odpoczynku. Z tego względu ich odpowiednie usytuowanie w terenie jest bardzo istotne.

5. Śmietniki przeznaczone są do składowania odpadów komunalnych.

6. Kosze na śmieci przeznaczone są do składowania odpadów komunalnych.

7. Latarnie – ich lokalizacja na terenie osiedla zwiększa poziom bezpieczeństwa, wpływając jednocześnie na ogólny stan ładu przestrzennego.

8. Trzepak – dawniej obowiązkowy element wyposażenia każdego osiedla mieszkaniowego. Miejsce spotkań dzieci i młodzieży. Dziś relikwyt przeszłości.

9. Anteny telewizji satelitarnej, które są umieszczane bezpośrednio na dachu/ścianach budynków i balustradach balkonowych. Negatywnie wpływają na estetykę budynku, burząc jego harmonię i wygląd.



10. Obiekty przeznaczone do zabaw dla dzieci, jak karuzele, huśtawki, piaskownice. Ciekawie wykonane kolorowe urządzenia spełniające wymogi bezpieczeństwa efektywnie podwyższają walory kompozycyjne przestrzeni osiedla zabudowy wielorodzinnej.

11. Stojaki rowerowe – powinny umożliwiać właściwe i bezpieczne pozostawianie roweru.

12. Słupki parkingowe – elementy przestrzeni wyznaczające strefę parkowania. Ich lokalizacja poprawia organizację ruchu drogowego oraz wpływa na ogólny układ komunikacyjny osiedla i bezpieczeństwo ciągów komunikacyjnych.

### **Grupa II – elementy architektoniczne obiektów budowlanych**

1. Elewacja budynków wykonana z odpowiednich materiałów o właściwie dobranej palecie barw „wkomponowanej” w otoczenie i utrzymana w dobrym stanie technicznym. Podkreśla wygląd każdego budynku, wpływając pozytywnie na ogólny wizerunek osiedla.

2. Kolor stolarki okiennej i drzwiowej. Stolarka okienna i drzwiowa odpowiednio dostosowana do elewacji i bryły budynku podwyższa jego atrakcyjność. Ze względu na możliwość swobodnej wymiany okien przez właścicieli poszczególnych lokali mieszkalnych często w budynkach dostrzegamy efekt tak zwanej „szachownicy kolorów”.

3. Podział stolarki okiennej. Kształt, wielkość oraz podział stolarki okiennej są nieodzownymi elementami, które wpływają na wizerunku danego budynku. Podział konstrukcji ramy okiennej na dodatkowe pola (kwatery) powoduje, że okno nabierając różnorodnych form dostosowuje się jednocześnie do stylu i kształtu konkretnego budynku i podwyższa jego walory estetyczne.

4. Rodzaj pokrycia dachowego. Odpowiednio dobrany rodzaj pokrycia dachowego i właściwie dopasowana kolorystyka podkreśla ogólny charakter budynku. Nadaje mu wyrazisty kształt i „optycznie” powiększa proporcje obiektu.

5. Balkon/loggie – jeden z wielu elementów architektonicznych budynku stanowiący przestrzeń użytkową i rekreacyjną. Proporcjonalny i odpowiednio wykonany balkon upiększa i urozmaica bryłę obiektu. Balkony w złym stanie technicznym stwarzają zagrożenie dla mieszkańców osiedli.

6. Balustrady balkonowe. Do podstawowych funkcji balustrady należy zwiększenie bezpieczeństwa osób korzystających z balkonu. Dzięki wykorzystaniu różnorodnych form i kształtów oraz zastosowaniu ozdób balustrada wpływa na estetykę budynku.

### **Grupa III – elementy infrastruktury technicznej i przestrzennej**

1. Hydranty nadziemne umożliwiają pobór wody w przypadku wystąpienia pożaru.

2. Studzienki kanalizacyjne i deszczowe. Lokalizacja studzienek kanalizacyjnych na osiedlach mieszkaniowych wynika z konieczności zapewnienia kontroli i czystości przewodu odpływowego, natomiast system kanalizacji deszczowej służy do odprowadzenia z obiegu wód opadowych.

3. Studzienki telekomunikacyjne – obiekty techniczne stanowiące element sieci telekomunikacyjnej. Umieszczane są w nich przewody sieciowe umożliwiające przekazywanie informacji i danych do poszczególnych odbiorców.

4. Studnie głębinowe, które są pozostałościami dawnych obiektów inżynierskich występujących na osiedlach zabudowy wielorodzinnej. W przeszłości służyły do poboru wód podziemnych z głębokich warstw wodonośnych.

5. Słupy niskiego napięcia – występują na terenach osiedli mieszkaniowych. Służyły do rozprawdzenia przewodów linii napowietrznych. Ich rozmieszczenie wpływa na kształtowanie zabudowy i na ogólny układ komunikacyjny osiedla.

6. Chodnik – podstawową jego funkcją jest zapewnienie bezpiecznej komunikacji pieszej, jak również ułatwienie swobodnego przemieszczania się na terenie całego osiedla.

7. Drogi wewnętrzne. Wydzielenie dróg wewnętrznych na terenie osiedli mieszkaniowych usprawnia organizację ruchu drogowego oraz stwarza możliwość dowolnego i sprawnego przemieszczania się. Szerokość drogi wewnętrznej nie powinna być mniejsza niż 6 m, gdyż wpływa to na komfort i stopień bezpieczeństwa zarówno pojazdów zmotoryzowanych, jak i pieszych poruszających się na terenie osiedla.

8. Droga pożarowa o utwardzonej nawierzchni umożliwiająca dojazd o każdej porze roku pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej.

#### **Grupa IV – elementy usługowo-informacyjne przestrzeni**

1. Skrzynki pocztowe i budki telefoniczne, które stanowią elementy małej architektury. Pozwalają mieszkańcom na wysyłanie listów oraz służą do zawiadamiania służb takich, jak: straż pożarna, policja i pogotowie (obecnie jeden numer alarmowy 112).

2. Znaki informacyjne, które ułatwiają orientację w przestrzeni.

3. Słupy ogłoszeniowe – obiekty, które zazwyczaj usytuowane są w punktach centralnych osiedla mieszkaniowego. Umieszcza się na nich różnego rodzaju informacje istotne dla mieszkańców, np.: reklamy, plakaty, ogłoszenia i obwieszczenia.

4. Ośrodki edukacyjne. Lokalizacja szkół, przedszkoli oraz żłobków w niedalekim sąsiedztwie zabudowy wielorodzinnej wpływa na komfort i jakość życia mieszkańców.

5. Apteki – służą zaspokojeniu podstawowych potrzeb mieszkańców w zakresie pomocy medycznej. Lokalizowanie aptek na osiedlach mieszkaniowych jest konieczne.

6. Kioski – nieodpowiednia lokalizacja tych obiektów zaburza przestrzenną czytelność struktury, zakłócając równowagę stanu ładu przestrzennego danego osiedla.

7. Sklepy osiedlowe. Możliwość zakupu żywności w pobliskim sklepie bardzo usprawnia życie mieszkańców danego osiedla, zwłaszcza osób starszych. Jednocześnie jest to „oszczędność czasu”, który trzeba by było poświęcić na dojazd do sklepów zlokalizowanych w centrum miasta.

### **OPRACOWANIE WSKAŹNIKÓW, MIERNIKÓW ORAZ ZASAD OCENY STANU ŁADU PRZESTRZENNEGO ZABUDOWY WIELORODZINNEJ**

Przedstawione elementy przestrzeni mające wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego zabudowy wielorodzinnej posłużyły do sporządzenia ankiety na potrzeby tego opracowania. Badania ankietowe przeprowadzono wśród stu osób – studentów Wydziału Geodezji i Gospodarki Przestrzennej UWM w Olsztynie. Kwestionariusz ankietowy zawierał 34 elementy przestrzeni podzielone na cztery grupy. Zadaniem ankietowanego

było wskazanie siły wpływu danego elementu przestrzeni na kreowanie stanu ładu przestrzennego zabudowy wielorodzinnej. Wyniki ankiety stanowiły kryterium do określenia listy najistotniejszych elementów przestrzeni tworzących przestrzeń osiedli oraz pozwoliły na ustalenie wag określających siłę wpływu danego elementu przestrzeni na stan ładu przestrzennego.

Lista 10 wybranych elementów przestrzeni, które w dalszej części pracy nazwano wskaźnikami oceny stanu ładu przestrzennego wraz z ich wagami”:

1. Chodniki [0,1070].
2. Obiekty przeznaczone do zabawy dla dzieci [0,1048].
3. Drogi wewnętrzne [0,1037].
4. Trawniki [0,1003].
5. Ośrodki edukacyjne [0,0992].
6. Kosze na śmieci [0,0992].
7. Latarnie [0,0981].
8. Śmietniki [0,0976].
9. Sklepy osiedlowe [0,0959].
10. Elewacja budynków [0,0942].

Następnie dla 10 wskaźników wytypowanych podczas badań ankietowych opracowano mierniki. Miały one wartość od 0 do 2 punktów. Wartość najniższa (zero) występuje w sytuacji negatywnego wpływu elementu przestrzeni na stan ładu przestrzennego, natomiast wartość najwyższa (2 punkty), gdy dany element przestrzeni wpływa pozytywnie na kreowanie stanu ładu przestrzennego. Opracowanie mierników było niezbędne do stworzenia modelu, który posłużył do oceny stanu ładu przestrzennego wybranego obszaru badawczego.

Wartości mierników dla ich wskaźników:

1. Chodniki:

- zniszczone, wymagające renowacji w złym stanie technicznym lub ich brak – 0 pkt,
- wykonane z płyt betonowych lub kostki betonowej, brak ścieżki rowerowej, dobry/średni stan techniczny – 1 pkt,
- wykonane z kostki betonowej lub kamiennego bruku, połączone ze ścieżką rowerową, bardzo dobry stan techniczny – 2 pkt.

2. Obiekty przeznaczone do zabawy dzieci:

- zlokalizowane w pobliżu ulic, wymagające odnowienia i naprawy, nieprzydatne do użytkowania ze względu na bardzo zły stan techniczny lub ich brak – 0 pkt,
- oddalone od ulic, otoczone elementami zieleni, estetyczne, o średnim stanie technicznym, wymagające drobnych napraw – 1pkt,
- zlokalizowane z dala od ulic, o co najmniej 10 metrów, otoczone elementami zieleni, przydatne do użytkowania, estetyczne, o bardzo dobrym stanie technicznym zapewniającym bezpieczeństwo osób tam przebywających – 2 pkt.

3. Drogi wewnętrzne:

- drogi wewnętrzne w bardzo złym stanie technicznym lub ich brak – 0 pkt,
- drogi wewnętrzne szerokości umożliwiającej przejazd jednego samochodu – 1 pkt,
- drogi wewnętrzne o szerokości umożliwiającej minięcie się dwóch samochodów – 2 pkt.

## 4. Trawniki:

- zdeptane, zniszczone, utrzymane w złym stanie – 0 pkt,
- o dość regularnych kształtach, utrzymane w średnim stanie, wymagające okresowych zabiegów pielęgnacyjnych – 1 pkt,
- utrzymane w bardzo dobrym stanie, o estetycznym wyglądzie i regularnym kształcie – 2 pkt.

## 5. Ośrodki edukacyjne:

- brak ośrodków edukacyjnych na terenie osiedla – 0 pkt,
- ośrodki edukacyjne w odległości powyżej 1 km – 1 pkt,
- ośrodki edukacyjne w bezpośrednim sąsiedztwie do 1 km – 2 pkt.

## 6. Kosze na śmieci:

- w bardzo złym stanie technicznym, zniszczone, wymagające wymiany lub ich brak – 0 pkt,
- w średnim stanie technicznym – 1 pkt,
- zachowane w bardzo dobrym stanie, estetyczne – 2 pkt.

## 7. Latarnie:

- brak latarni – 0 pkt,
- zlokalizowane w odległości powyżej 25 [m] od siebie – 1 pkt,
- zlokalizowane w odległości mniejszej niż 25 [m] od siebie – 2 pkt.

## 8. Śmietniki:

- w złym stanie technicznym lub ich brak – 0 pkt,
- w średnim stanie technicznym, możliwość całkowitej lub częściowej segregacji odpadów – 1 pkt,
- utrzymane w bardzo dobrym stanie, możliwość segregacji odpadów – 2 pkt.

## 9. Sklepiki osiedlowe:

- brak sklepów osiedlowych – 0 pkt,
- sklepy osiedlowe zlokalizowane w odległości powyżej 250 m – 1 pkt,
- sklepy osiedlowe zlokalizowane w odległości do 250 m – 2 pkt,

## 10. Elewacja budynków:

- wykonana z surowego betonu bez tynku, zły stan techniczny – 0 pkt,
- wykonana z tynków cienkowarstwowych lub sidingu, średni stan techniczny – 1 pkt,
- wykonana z tynków cienkowarstwowych akrylowych lub mineralnych o stonowanej kolorystyce, bardzo dobry stan techniczny – 2 pkt.

**Propozycja zasad prowadzenia oceny stanu ładu przestrzennego zabudowy wielorodzinnej z wykorzystaniem opisanej metody**

1. Oceny dokonujemy wzdłuż linii ramy obserwacyjnej.
2. Rama obserwacyjna powinna być dopasowana kształtem do obszaru analizowanego.
3. Punkty główne ramy obserwacyjnej wyznaczamy w charakterystycznych miejscach obszaru analizowanego.
4. Jeżeli brakuje elementów ocenianych na danym wycinku obszaru analizowanego, do oceny należy przyjąć najbliższe znajdujące się elementy z sąsiedniego obszaru analizowanego.
5. W przypadku skrajnych linii obserwacyjnych obszaru analizowanego oceniać należy tylko jedną stronę linii.

6. Ocena proponuje się prowadzić z użyciem kart oceny stanu ładu przestrzennego, które zawierają wskaźniki, mierniki oraz wagi przedstawione w tym opracowaniu.

7. Na podstawie uzyskanych wyników oceny należy wyznaczyć przedziały klasowe stanu ładu przestrzennego dla podstawowych obszarów badawczych.

8. Każdemu z elementów przestrzeni (wskaźniki oceny) ze względu na jego stan należy nadać odpowiednią liczbę punktów (mierniki oceny), a uzyskane punkty przemnożyć przez wagi. Tak uzyskane wartości sumujemy, a wartość ostateczna wskazuje na przynależność danego pola badawczego do odpowiedniej klasy ładu przestrzennego.

Przedziały klas ładu przestrzennego określono następująco:

- bardzo wysoki poziom ładu przestrzennego (klasa I) –  $1,5000 \leq x \leq 2,000$ ;
- wysoki poziom ładu przestrzennego (klasa II) –  $1,000 \leq x < 1,500$ ;
- średni poziom ładu przestrzennego (klasa III) –  $0,500 \leq x < 1,000$ ;
- niski poziom ładu przestrzennego (klasa IV) –  $0,000 \leq x < 0,500$ .

9. zaleca się wykonanie mapy obrazującej stan ładu przestrzennego na podstawie uzyskanych klas.

#### **OCENA STANU ŁADU PRZESTRZENNEGO WYBRANEGO FRAGMENTU ZABUDOWY WIELORODZINNEJ – WERYFIKACJA METODY NA PRZYKŁADZIE OSTROWI MAZOWIECKIEJ**

Opracowaną metodę oceny stanu ładu zweryfikowano na wybranym obszarze badawczym, którym był fragment terenu zabudowy wielorodzinnej zlokalizowany w północno-wschodniej części Ostrowi Mazowieckiej, liczącej ok. 22 tys. mieszkańców, położonej w województwie mazowieckim.

Obszar opracowania otoczony jest z trzech stron ulicami: Armii Krajowej od zachodu, ul. Lipową od strony północnej, natomiast od wschodu ul. Widnichowską. Biorąc pod uwagę przestrzenny układ miasta, obszar ten jest bardzo korzystnie usytuowany. Ze względu na niedaleką odległość od centrum dojazd samochodem zajmuje ok. 5 min.

Analizowany teren zajmuje powierzchnię ok. 9 ha. Wskaźnik intensywności zabudowy brutto wynosi tam ok. 1,12. Zgodnie z Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrowi Mazowiecka [Uchwała nr XXXI/213/06 Rady Miasta w Ostrowi Mazowieckiej z dnia 30 maja 2006 r.] zieleń wysoka i niska urządzona dla zabudowy wielorodzinnej powinna zajmować minimalnie 20% powierzchni terenu. Wskaźnik ten w odniesieniu do analizowanego obszaru został zachowany.

Na badanym obszarze zlokalizowane są bloki wielorodzinne, które podobnie jak w większości miast Polski na przełomie lat 70. i 80. XX w wznoszono w technologii wielkiej płyty. Obszar będący przedmiotem badań składa się z 32 bloków mieszkalnych pięciokondygnacyjnych, które wybudowano po 1975 r. W przeważającej części są to bloki jedno-, cztero- lub pięcioklatkowe. Tylko jeden blok (w kształcie litery L) – nr 9 przy ulicy Widnichowskiej ma dziewięć klatek schodowych. Wśród zespołu bloków wielorodzinnych występują również budynki o znacznie mniejszej powierzchni przeznaczone na cele usługowo-handlowe (kioski lub sklepiki osiedlowe).



Na przełomie ostatnich lat na terenie obejmującym fragment zabudowy wielorodzinnej przeprowadzono prace remontowe mające na celu poprawę stanu technicznego i estetycznego bloków mieszkalnych. W planie remontów na lata 2009/2010 przewidziano wykonanie następujących prac: naprawę elewacji bloków przy ul. Armii Krajowej (nr 6) oraz przy ul. Kościuszki (budynki z numerami: 19, 20, 38B, 42C); wymianę stolarki okiennej bloków przy ul. Armii Krajowej (nr 6A), przy ul. Kościuszki (budynki z numerami 38B, 38C, 42A, 44, 46) i przy ul. Widnichowskiej (nr 1A); krycie dachu w blokach przy ul. Kościuszki (nr 42B) oraz przy ul. Widnichowskiej (numery budynków 1, 5, 19); naprawę balkonów, montaż lamp oraz przebudowę łapaczy.

Oceniając stan ładu przestrzennego zabudowy wielorodzinnej, posłużono się metodą stworzoną na potrzeby tego opracowania. W celu uzyskania dokładniejszych wyników badań oceniany obszar podzielono na siedem sektorów. Dla ułatwienia przeprowadzenia oceny w każdym sektorze wydzielono punkty główne ramy obserwacyjnej.

### **CHARAKTERYSTYKA STANU WYBRANYCH ELEMENTÓW PRZESTRZENI ODGRYWAJĄCYCH SZCZEGÓLNĄ ROLĘ W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ OCENIANEGO TERENU**

Opracowane wyniki oceny obrazują ogólny stan ładu przestrzennego na obszarze badań. Ogólny opis dotyczy przestrzeni siedmiu ocenianych sektorów.

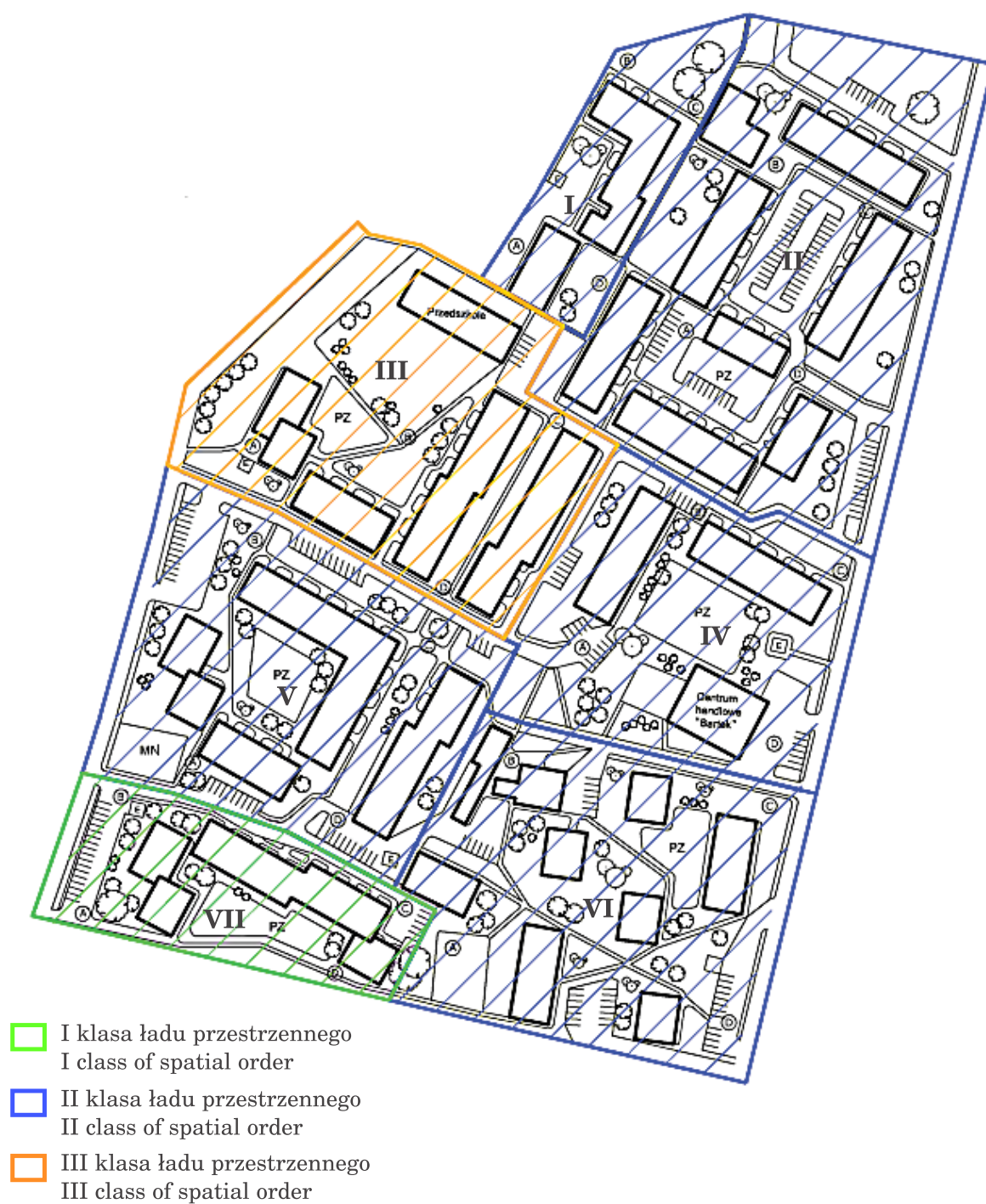
**Chodniki.** Do niedawna, chodniki były wykonane wyłącznie z płyt betonowych. Zlokalizowano je wzdłuż głównych ulic oraz jako dojścia do klatek schodowych. Pogarszający się ich stan techniczny spowodował konieczność położenia nowych, bardziej funkcjonalnych i estetycznych. Obecny układ chodników w pełni zaspokaja potrzeby mieszkańców. Powstanie ścieżek rowerowych również znacznie usprawniłoby możliwość swobodnego i bezpiecznego przemieszczania się po analizowanym terenie. Ogólny stan techniczny chodników oceniono jako bardzo dobry.

**Obiekty przeznaczone do zabawy dla dzieci.** Urządzenia i przyrządy występujące na ocenianym obszarze wykonane są przeważnie z drewna o różnorodnej kolorystyce. Stan techniczny obiektów oceniono jako bardzo dobry. Cały obszar ze względu na zwiększenie bezpieczeństwa osób tam przebywających (głównie małych dzieci) został otoczony za pomocą siatki ogrodzeniowej.

**Drogi wewnętrzne.** Występuje sieć dróg wewnętrznych o szerokości ok. 6 m. Szerokość dróg umożliwia swobodne minięcie się dwóch samochodów. Drogi zaprojektowano w sposób zapewniający dojazd do każdego bloku. Ich stan techniczny został oceniony jako bardzo dobry, a układ w pełni zaspokaja wszelkie wymogi związane z zapewnieniem warunków bezpieczeństwa i swobodnego poruszania się zarówno pojazdów zmotoryzowanych, jak i pieszych.

**Trawniki.** Stan ich utrzymuje się na poziomie średnim. Wskazane byłoby przeprowadzenie odpowiednich zabiegów mających na celu ich całkowite odnowienie.

**Ośrodki edukacyjne.** Na analizowanym terenie istnieje miejskie przedszkole nr 3. W otoczeniu budynku znajdują się elementy zieleni, jak również duży plac zabaw. Po przeciwnej stronie ul. Widnichowskiej jest szkoła podstawowa nr 3, a tuż obok



Rys. 1. Mapa oceny stanu ładu przestrzennego fragmentu miasta Ostrów Mazowiecka  
Fig. 1. Map of the spatial order of the town of Ostrów Mazowiecka

Źródło: Opracowanie własne  
Source: Own research

liceum ogólnokształcące im. Mikołaja Kopernika. W pobliżu znajduje się miejski ośrodek sportu i rekreacji ze stadionem, kortami tenisowymi i bieżnią lekkoatletyczną.

**Kosze na śmieci.** Występują dwa rodzaje koszy na śmieci. Różnią się między sobą zarówno kolorystyką, pojemnością, jak i kształtem. Ich stan techniczny i estetyczny utrzymuje się na średnim poziomie.

**Latarnie.** Odległości między latarniami są zróżnicowane i wynoszą od 10 m do 20 m, jednakże wszystkie mieszczą się w granicach obowiązującej normy.

**Śmietniki.** Nie ma wybudowanych altan śmietnikowych. Występują tylko wolno stojące kontenery, w pobliżu których ustawiono pojemniki specjalnie przystosowane do segregacji odpadów. Stan techniczny 57% śmietników występujących na terenie ocenianego obszaru oceniono jako średni. Około 29% ma zły stan techniczny i estetyczny. Śmietniki o estetycznym wyglądzie stanowią zaledwie 14%.

**Sklepiki osiedlowe.** Na ocenianym terenie zlokalizowano trzy sklepiki oraz mini centrum handlowe. Na parterze bloku mieszkalnego nr 6 przy ul. Armii Krajowej mieści się sklep spożywczo-przemysłowy „Pawełek”. Obsługuje on północo-zachodnią część ocenianego obszaru. W sąsiednim bloku (nr 4) zlokalizowana jest apteka „Świat Zdrowia”, jedyna w obrębie analizowanego terenu. W południowej części wybudowane jest mini centrum handlowe „Bartek”, które znajduje się tuż przy ul. Widnichowskiej. Jego lokalizacja nie jest znacząco uciążliwa. W centralnym punkcie badanego obszaru zlokalizowano restaurację „Tandem” mieszczącą się na pierwszym piętrze budynku, w którym również zlokalizowano sklep spożywczy „Justyna”.

**Elewacja budynków.** Większość bloków wielorodzinnych ma elewację wykonaną z tynków cienkowarstwowych, jednakże wciąż kilka bloków przy ul. Kościuszki pokrytych jest sidingem. Dominującymi barwami na większości elewacji budynków są głównie odcienie koloru żółtego, pomarańczowego oraz beżu. Zastosowanie jasnych kolorów spowodowało, że budynki stały się optycznie większe, przez co bardziej wyróżniają się z otoczenia. Stan elewacji bloków wielorodzinnych utrzymuje się na bardzo wyrównanym poziomie.

Poziom stanu ładu przestrzennego w poszczególnych sektorach ze względu na różnice jakość ocenianych elementów przestrzeni przedstawiono na rysunku 1.

## WNIOSKI

Pojęcie ładu przestrzennego jest zagadnieniem, któremu obecnie poświęca się znacznie więcej uwagi niż jeszcze kilka lat temu. Jednakże nadal większość ludzi nie zdaje sobie sprawy, w jak dużym stopniu otaczająca nas przestrzeń wpływa na nastrój, zachowanie i wykonywanie codziennych czynności. Utarte schematy powodują, że przyzwyczajamy się do tego, co już istnieje, chociaż nie zawsze pozytywnie wpływa to na nasze życie.

Opracowana metoda oceny stanu ładu przestrzennego zabudowy wielorodzinnej pozwala określić poziom ładu przestrzennego. Wskazano w niej także aspekty, na które powinno kłaść się większy nacisk, aby przestrzeń, z którą stykamy się na co dzień stała się piękniejsza, bezpieczniejsza i bardziej funkcjonalnie dostosowana do oczekiwań mieszkających tam ludzi.

Należy stwierdzić, że ogólny stan ładu przestrzennego analizowanego terenu jest dobry. Tak wysoki poziom ładu przestrzennego wynika z: bliskiego sąsiedztwa terenów zabudowy wielorodzinnej względem ośrodków edukacyjnych, właściwego rozmieszczenia i dostatecznej liczby sklepików, a także bardzo dobrego stanu technicznego przeważającej części chodników oraz dróg wewnętrznych, których odpowiednia szerokość usprawnia komunikację drogową. Przyczynia się do tego również stonowana kolorystyka elewacji bloków mieszkalnych, które w większości cechuje dobry stan techniczny i estetyczny, jak również zachowanie odpowiednich odległości między latarniami ulicznymi, co w rezultacie w znacznym stopniu przełożyło się na poziom bezpieczeństwa badanego obszaru. Do największych wad można zaliczyć natomiast brak wybudowanych altan śmietnikowych, bardzo zły stan techniczny i estetyczny kontenerów na odpady stałe oraz niedostateczną liczbą koszy na śmieci, w miejscach w których ich lokalizacja byłaby jak najbardziej wskazana. Brakuje również ścieżek rowerowych, które w znacznym stopniu usprawniłyby poruszanie się zarówno pieszych, jaki i rowerzystów.

Nie wszystkie wady, które występują na osiedlach zabudowy wielorodzinnej powstałych przed 20–30 laty jesteśmy w stanie naprawić. Na przykład nie można zwiększyć powierzchni przeznaczonej pod przestrzeń publiczną. Jest to niewykonalne, gdyż w poszczególnych układach przestrzennych osiedli zabudowy wielorodzinnej nie występują wolne przestrzenie, które można by było przeznaczyć na ten cel. Można tylko dążyć do częściowego ulepszenia elementów zmiennych, wyciągnięcia odpowiednich wniosków i unikania podobnych błędów w projektowaniu nowych inwestycji.

## PIŚMIENNICTWO

- Błażko A., Skrzypek-Łacińska M., 2004. Architektura mieszkaniowa: współczesne trendy projektowe w kształtowaniu domów mieszkalnych: Poszukiwanie związków z tradycją. Wydawnictwo Politechniki Gdańskiej, Gdańsk.
- Cajzner L., Szewczyk S., 1976. Prefabrykacja budowlana. II. Wydawnictwo Szkolne i Pedagogiczne, Warszawa.
- Charytonow E., 1980. Projektowanie architektoniczne. Wydawnictwo Szkolne i Pedagogiczne, Warszawa.
- Hopfer A., 1993. Ład przestrzenny ekorozwoju obszarów wiejskich. Postępy nauk rolniczych PAN, 393, Fundacja „Myśl”, Warszawa.
- Karta przestrzeni publicznej. 2009. Poznań.
- Kochanowska D. 2010. Przestrzeń publiczna dwa pytania [W]: Współczesne kształtowanie przestrzeni publicznej województwa pomorskiego. Red. A. Gołędzinowska. Urząd Marszałkowski Województwa Pomorskiego, Gdańsk.
- Kuciński K., 2000. Geografia ekonomiczna. Oficyna Wydawnicza Szkoły Głównej Handlowej, Warszawa.
- Lorens P., Martyniuk-Pęczek J., 2010. Problemy kształtowania przestrzeni publicznych. Wydawnictwo Urbanista, Gdańsk.
- Lugez J. 1978. Budownictwo mieszkaniowe z elementów wielkopłytowych. ARKADY, Warszawa.
- Małysa-Sulińska K. 2008. Normy kształtujące ład przestrzenny. Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., Warszawa.
- Ossowicz T., 2009. Przestrzenie publiczne w sferze dyskusji. Politechnika Wrocławska. Biuro Rozwoju Wrocławia.



- Parysek J., 2003. Metropolie: metropolitalne funkcje i struktury przestrzenne. [W:] Funkcje metropolitalne i ich rola w organizacji przestrzeni. Red. J. Jażdżewska, XVI Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.
- Pielas J., Pogorzelski A., 1981. Systemy budownictwa mieszkaniowego i ogólnego W-70, Wk-70, SBO, SBM-75, ZLS, OWT, WUF. Wyd. II. Wydawnictwo Centralny Ośrodek Badawczo-Projektowy Budownictwa Ogólnego, Warszawa.
- Podolak S., 1993. O kształtowaniu ładu przestrzennego. Agencja Wydawnicza Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej, Warszawa.
- Podstawy planowania przestrzennego i projektowania urbanistycznego. 2009. Red. R. Cymerman, Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego, Olsztyn.
- Podstawy teoretyczne gospodarki przestrzennej i zarządzania przestrzenią. 2003. Red. T. Bajeroski. Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego, Olsztyn.
- Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 16 lutego 1928 r. o prawie budowlanym i zabudowaniu osiedli. Dz.U. 1928, nr 23, poz. 202.
- Słownik języka polskiego, 1981. PWN, Warszawa.
- Strumiłło K., 2010. Luksus, na jaki każdy sobie zasłużył – mieszkać w nowoczesnym i pięknym otoczeniu na miarę XXI wieku. Instytut Architektury i Urbanistyki, Wydział Budownictwa, Architektury i Inżynierii Środowiska, Politechnika Łódzka.
- Uchwała nr XXXI/213/06 Rady Miasta w Ostrowi Mazowieckiej z dnia 30 maja 2006 r.
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dz.U. 2003, nr 80, poz. 717.
- Włodarczyk J., 1997. Życie znaczy mieszkać: dom naszych pragnień i możliwości. Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa-Kraków.
- Zawadzka A.K., Kopec K., 2005. Nauczanie w szkole o ładzie przestrzennym, jako niezbędnym elemencie kształtowania wrażliwości estetycznej. [W:] Współczesne idee i treści w dydaktyce geografii. Red. T. Palmowski. Wydawnictwo Bernardinum, Gdynia-Pelplin.

## ELABORATION OF A METHOD TO EVALUATE THE STATE OF THE SPATIAL HARMONY OF A MULTI-FAMILY BUILDING

**Abstract.** Elaboration of a method to evaluate the state of the spatial harmony of a multi-family building was a main aim of this study. Firstly, based on the literature of the subject, binding legal regulations and own considerations, 34 elements of spaces were selected which have an influence on the formation of spatial harmony in a multi-family building. On the basis of results of the study, the previously-developed list of spatial elements was restricted to ten and, in a further part, they were used as indicators of the evaluation of the state of the spatial harmony. Within the framework of the following stage, for indicators of the evaluation of the state of the spatial harmony, their measures were worked out and the procedures for carrying out the evaluation were regulated. The method was applied to a chosen example – the settlement of Kosciuszko, located in the town of Ostrów Mazowiecki (in the north-eastern part of the Masovian voivodship). In order to gain more exact findings, the analyzed area was divided into seven sectors. On the basis of the results of the evaluation, the spatial harmony of the evaluated area was defined.

**Key words:** space, spatial harmony, multi-family building