

Elżbieta SZAFRANKO<sup>1</sup>

## **PROBLEMATYKA KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI ZAMIESZKANIA I LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH Z UWZGLĘDNIENIEM PARTYCYPACJI SPOŁECZNEJ**

### **1. Wprowadzenie**

Lokalizacja inwestycji mieszkaniowych jest bardzo ważna. Ich usytuowanie wpływa na jakość zamieszkania i samopoczucie mieszkańców. Obiekty usytuowane w niewłaściwym miejscu i przestrzeni niedostosowanej do podstawowej funkcji nie spełniają oczekiwań mieszkańców a ich użytkowanie stwarza wiele problemów. Można wyróżnić wiele czynników decydujących o komforcie życia. Pierwsza grupa to aspekty wynikające z lokalizacji w przestrzeni miejskiej np.: odległość od centrum, komunikacja, charakter dzielnic sąsiadujących. Druga to kryteria związane z dostępnością obiektów towarzyszących funkcji mieszkalnej takich jak małe sklepy osiedlowe, punkty opieki zdrowotnej, szkoły, przedszkola, tereny rekreacyjne i zieleń miejska. Ostatnia grupa czynników to te związane z bezpośrednim, najbliższym otoczeniem budynków mieszkalnych: drogi osiedlowe i chodniki, parkingi i miejsca postojowe, zieleń osiedlowa, obecność małej architektury (ławeczki, klomby, piaskownice, place zabaw, ścieżki spacerowe i rowerowe itp.). Należy zadbać o atrakcyjne zagospodarowanie terenów wokół budynków i tak ukształtować przestrzeń, aby zaspokajała ona oczekiwania mieszkańców w różnym wieku [1, 3].

### **2. Cel i metodyka badań**

Problematyka kształtowania przestrzeni mieszkalnej może dotyczyć w praktyce dwóch sytuacji: budowy nowych obiektów i osiedli mieszkaniowych oraz modernizacji już istniejących. Każdy inwestor powinien wybudować swoje obiekty zgodnie z oczekiwaniami przyszłych mieszkańców ponieważ źle zaplanowana i zrealizowana inwestycja może zakończyć się niepowodzeniem. W sytuacji gdy nie zostaną uwzględnione oczekiwania przyszłych klientów może pojawić się problem z późniejszą sprzedażą bądź wynajmowaniem

---

<sup>1</sup> Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie, Wydział Geodezji, Inżynierii Przestrzennej i Budownictwa, Instytut Budownictwa, ul. Heweliusza 4, 10-724 Olsztyn, e-mail: elasz@uwm.edu.pl

gotowych lokali. Równie ważnym problemem jest modernizacja przestrzeni miejskiej osiedli wybudowanych wiele lat temu. Osiedla te często nie spełniają obecnych standardów a mieszkańcy tych przestrzeni oczekują po ich przebudowie poprawy warunków i komfortu życia.

Żaden inwestor nie jest w stanie precyzyjnie określić kształtu inwestycji bez przeprowadzenia badań dotyczących preferencji przyszłych nabywców lub zbadania problemów mieszkańców osiedli mieszkaniowych. W artykule zaproponowano metodykę badań opinii mieszkańców i przyszłych mieszkańców osiedli mieszkaniowych. Badania przeprowadzono w oparciu o scenariusze wywiadów i opracowane przez autorkę ankiety. W artykule zaprezentowano przykładowe formularze do badań ankietowych preferencji mieszkańców i ich opinii związanych z kształtowaniem przestrzeni osiedlowej oraz analizę wyników badań przeprowadzonych na przykładzie planowanej budowy nowego osiedla oraz modernizacji istniejącego.

### **3. Partycypacja społeczna w kształtowaniu terenów osiedlowych**

W ostatnich latach daje się zauważyć dużo większe zainteresowanie zagospodarowaniem i urządzeniem terenów tworzących obszary osiedli mieszkaniowych. Zarówno w przypadku budowy nowych jak i już istniejących, modernizowanych terenów duże znaczenie przypisuje się opinii mieszkańców. Daje się zauważyć inicjatywy deweloperów, którzy coraz częściej biorą pod uwagę opinie społeczne przy aranżacji przestrzeni osiedli. Starają się oni uwzględnić różne potrzeby potencjalnych użytkowników. Przy modernizacji terenów osiedlowych równie ważne są opinie mieszkańców na temat warunków życia, problemów z jakimi się spotykają na co dzień oraz propozycji ich poprawy. Ważne informacje można uzyskać od administratorów i zarządców nieruchomości, którzy na co dzień obserwują różne zjawiska związane z wykorzystaniem terenów znajdujących się pod ich opieką [2,4,5].

Efektywna partycypacja wymaga dwubiegunowego przekazu informacji. Udział szeroko rozumianej społeczności lokalnej we wczesnych etapach podejmowania decyzji związanych z kreacją przestrzeni osiedlowej zwiększa prawdopodobieństwo skuteczniejszego działania w tym zakresie. W zależności od sytuacji decyzyjnej schemat postępowania może być różny [8].

W pierwszym z opisywanych przypadków należy zaplanować działania składające się z następujących etapów:

- zbieranie informacji o oczekiwaniach potencjalnych mieszkańców.

W tym etapie należy zidentyfikować podstawowe potrzeby i propozycje. Ze względu na udział mieszkańców we wczesnym etapie planowania tematykę badań można rozszerzyć o pytania dotyczące położenia osiedla w przestrzeni miejskiej i preferencje dotyczące np. komunikacji czy sąsiedztwa planowanego osiedla.

- ustalenie preferencji mieszkańców.

Na tym etapie partycypacja społeczna może przebiegać dwubiegunowo. Po przeprowadzeniu ankiet i wywiadów, inwestor może sam wybrać czynniki, które przede

wszystkim uwzględnia planując przyszłe inwestycje. Może również zebrane informacje potraktować jako bazę danych podpowiadając kierunki działań. Może również zebrane informacje wykorzystać do określania grupy kryteriów decydujących o wyborach przyszłych mieszkańców osiedli, a w kolejnym etapie badań ustalić wagi dla propozycji co pozwoli ustalić ranking ważności zebranych propozycji [6,8].

W przypadku planowanej modernizacji istniejących osiedli konieczne jest przeprowadzenie kolejnych etapów:

- prezentacja i weryfikacja opracowanych rozwiązań.

W przypadku planowania prac modernizacyjnych na osiedlach istniejących konieczne jest przedstawienie opracowanych propozycji pod dyskusję i ocenę mieszkańców, w celu potwierdzenia słuszności przyjętego postępowania.

- zachęcenie mieszkańców do wspólnej realizacji rozwiązań.

Po uzyskaniu przychylności społecznej, konieczne jest poinformowanie o podjętych decyzjach i zaproponowanie udziału w niektórych pracach jak np. sadzenie drzew, pielęgnacja zieleni, urządzenie terenów zabaw i rekreacji [7].

Działania przewidziane w ostatnich punktach są ważne dla społeczności w istniejących osiedlach. Propozycja jest rozbudowaną formą partycypacji, zakładającą interaktywne relacje pomiędzy mieszkańcami a inwestorem czy zarządcą nieruchomości realizującymi zadania związane z modernizacją przestrzeni zamieszkania.

## **4. Opis problematyki i przygotowanie badań**

Jak już wspomniano wcześniej, udział mieszkańców w kształtowaniu przestrzeni mieszkalnej może dotyczyć dwóch, zasadniczo różnych sytuacji. Pierwsza to planowanie budowy osiedla nowego a druga zagospodarowania osiedli istniejących. Ponieważ te dwie sytuacje generują odmienne problemy i oczekiwania, badania przeprowadzono na różnych grupach zainteresowanych a problemy zdiagnozowane we wstępnej fazie badań pozwoliły przygotować różne pytania dla dalszych badań ankietowych.

### **4.1. Badania dotyczące planowanej zabudowy mieszkaniowej**

Pierwszy przypadek dotyczy planowanego osiedla mieszkaniowego. Problemy związane z planowaną budową obejmują zarówno lokalizację inwestycji z uwzględnieniem preferencji przyszłych nabywców jak i urządzenie terenów w bezpośrednim sąsiedztwie budynków mieszkalnych. W związku z tym tematyka badań objęła następujące problemy:

#### **A. Lokalizacja w przestrzeni miejskiej:**

- centrum czy peryferie,
- komunikacja – odległość od przystanków,
- charakter dzielnic sąsiadujących,

#### **B. Dostępność obiektów towarzyszących:**

- małe sklepy osiedlowe,

- opieka medyczna,
- szkoły, przedszkola,
- tereny rekreacyjne i zielen miejska,

## C. Najbliższe otoczenie budynków mieszkalnych:

- komunikacja osiedlowa,
- zielen osiedlowa,
- mała architektura

Badania przeprowadzono na zróżnicowanej wiekowo grupie 250 respondentów. Osobom uczestniczącym w badaniach dostarczono ankietę, przedstawioną w Tabeli 1.

Tabela 1

Formularz ankietowy do badania preferencji przyszłych mieszkańców planowanej zabudowy mieszkaniowej. Źródło: Opracowanie własne.

Ankieta dotycząca preferencji związanych z wyborem mieszkania i osiedla mieszkaniowego (przeznaczona dla przyszłych mieszkańców)	
A.	<p>Lokalizacja w przestrzeni miejskiej*</p> <p>1. Czy woli Pan/Pani mieszkanie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> w centrum</li> <li><input type="checkbox"/> peryferie miasta</li> </ul> <p>2. Jeżeli woli Pan/Pani peryferie proszę określić odległość od centrum:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Do 3 km</li> <li><input type="checkbox"/> 4 – 6 km</li> <li><input type="checkbox"/> 7 – 10 km</li> <li><input type="checkbox"/> 11 – 15 km</li> <li><input type="checkbox"/> Więcej</li> </ul> <p>3. Komunikacja – dostępność do:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Linii autobusowej</li> <li><input type="checkbox"/> Linii tramwajowej</li> </ul> <p>4. Sąsiedztwo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Osiedli mieszkaniowych,</li> <li><input type="checkbox"/> Parku lub lasu miejskiego,</li> <li><input type="checkbox"/> Terenów rekreacyjnych,</li> <li><input type="checkbox"/> Terenów i centrów handlowych,</li> <li><input type="checkbox"/> Inne, jakie .....</li> </ul>
* zaznaczyć jedną odpowiedź	
B.	<p>Jakie obiekty są dla Pani/Pana najważniejsze w bezpośrednim sąsiedztwie*:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> małe sklepy osiedlowe,</li> <li><input type="checkbox"/> opieka medyczna, apteka,</li> <li><input type="checkbox"/> szkoła,</li> <li><input type="checkbox"/> przedszkole,</li> <li><input type="checkbox"/> tereny rekreacyjne,</li> <li><input type="checkbox"/> park lub inna zielen miejska,</li> <li><input type="checkbox"/> obiekty kulturalne,</li> <li><input type="checkbox"/> inne, jakie .....</li> </ul>
* zaznaczyć 4 najważniejsze obiekty	
C.	<p>C. W najbliższym otoczeniu budynków mieszkalnych powinny się znajdować*:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> dobrze zaplanowane drogi osiedlowe,</li> <li><input type="checkbox"/> odpowiednia ilość miejsc parkingowych,</li> <li><input type="checkbox"/> system ścieżek spacerowych i chodników,</li> <li><input type="checkbox"/> ścieżki rowerowe,</li> <li><input type="checkbox"/> place zabaw, huśtawki, piaskownice,</li> <li><input type="checkbox"/> zielen osiedlowa,</li> <li><input type="checkbox"/> mała architektura – ławki, klomby, śmietniki, lampy oświetleniowe itp.</li> </ul>

\* zaznaczyć 4 najważniejsze obiekty

#### 4.2. Badania dotyczące modernizacji istniejącego osiedla mieszkaniowego

Drugą część badań przeprowadzono na terenie osiedla, które zostało objęte planami modernizacji. Jest to osiedle wybudowane w latach 1970-1975. Obszar osiedla jest trochę zaniedbany a nieliczne elementy zagospodarowania terenu są zniszczone. Spotykany na terenie osiedla mieszkańcom zadano szereg pytań dotyczących oczekiwań związanych z planowanymi pracami zmierzającymi do poprawy komfortu życia. Badania objęły 175 osób w różnych grupach wiekowych. Pytania zostały ograniczone do problemów związanych z życiem codziennym mieszkańców oraz propozycji zmierzających do poprawy komfortu życia. Pytania przedstawia Tabela 2.

Tabela 2

Formularz ankietowy do oczekiwań mieszkańców modernizowanego osiedla mieszkaniowego

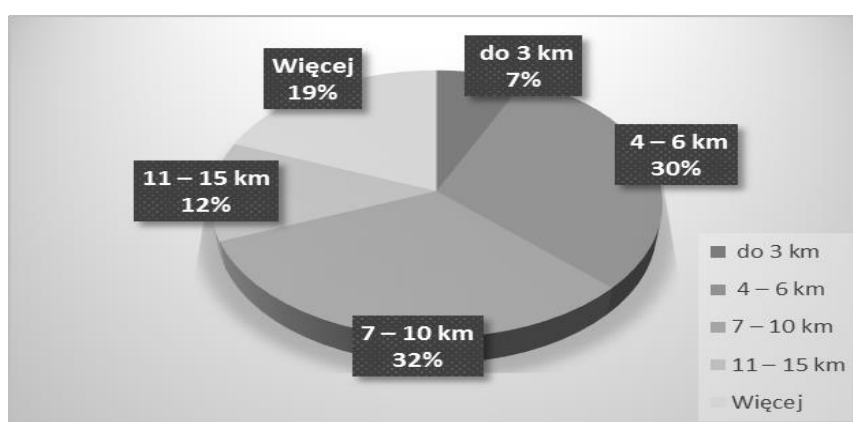
Ankieta dotycząca preferencji związanych z wyborem mieszkania i osiedla mieszkaniowego (przeznaczona dla mieszkańców osiedla)	
A. Jakie problemy związane z zagospodarowaniem terenu osiedla są dla Pani/Pana najważniejsze* :	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> dziurawe chodniki,</li> <li><input type="checkbox"/> problemy z parkowaniem samochodów,</li> <li><input type="checkbox"/> osoby obce spożywające alkohol na ławkach,</li> <li><input type="checkbox"/> kiepska estetyka elewacji budynków,</li> <li><input type="checkbox"/> dzieci hałasujące po klatkach schodowych i pod oknami,</li> <li><input type="checkbox"/> brak zieleni i kwiatów na trawnikach,</li> <li><input type="checkbox"/> brak miejsc zabaw dla dzieci,</li> <li><input type="checkbox"/> brak ławeczek i oświetlenia na osiedlu,</li> <li><input type="checkbox"/> brak poczucia bezpieczeństwa</li> <li><input type="checkbox"/> inne, jakie .....</li> </ul>
* zaznaczyć 6 najważniejszych	
B. Sugestie, co powinno być wykonane w ramach modernizacji osiedla* :	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> remont dróg osiedlowych,</li> <li><input type="checkbox"/> naprawa chodników,</li> <li><input type="checkbox"/> budowa nowych miejsc parkingowych,</li> <li><input type="checkbox"/> budowa placów zabaw dla dzieci,</li> <li><input type="checkbox"/> budowa „siłowni pod chmurką,</li> <li><input type="checkbox"/> mała architektura – ławki, klomby, śmietniki, lampy oświetleniowe itp.</li> <li><input type="checkbox"/> naprawa elewacji budynków i pomalowanie na różne kolory.</li> </ul>
* zaznaczyć 4 najważniejsze obiekty	

Źródło: Opracowanie własne

## 5. Wyniki badań

### 5.1. Wyniki badania ankietowego dotyczące planowanej zabudowy

Przeprowadzone badania obejmowały szereg pytań. W pierwszej części ankiety znalazło się pytanie dotyczące lokalizacji osiedla w centrum miasta lub na peryferiach. W większości (68%) ankietowani opowiedzieli się za mieszkaniem na peryferiach miasta. Jednak lokalizacja w centrum znajduje się obszarze zainteresowań pozostałej grupy 32% osób. Osoby wybierające osiedla na peryferiach odpowiedziały na pytanie o preferowaną odległość od centrum. Zdecydowana większość ankietowanych wybrała lokalizację w odległości 4 – 10 km od centrum. Sugeruje to lokalizację osiedla na obszarze objętym komunikacją miejską. Szczegóły pokazano na rys. 1.



Rys. 1. Odpowiedzi respondentów na pytanie dotyczące odległości osiedla od centrum miasta

Fig. 1. Respondents' answers to the question regarding the distance of settlement from the city center

Źródło: Opracowanie własne

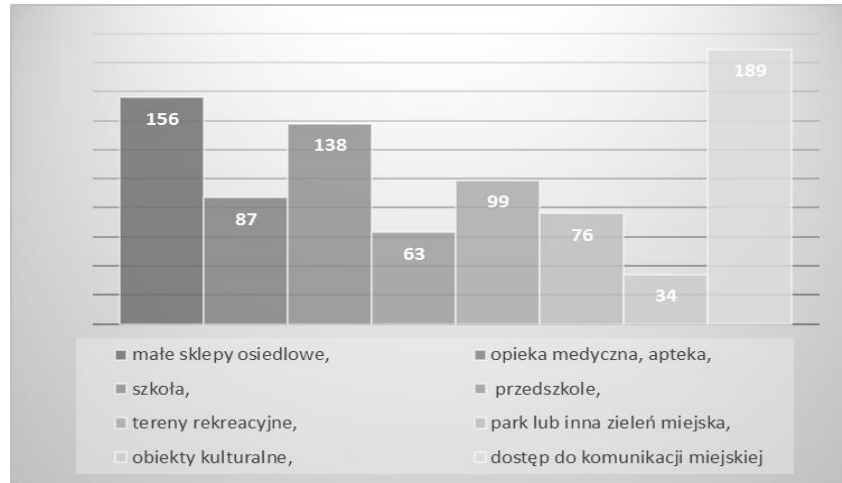
Kolejne pytanie dotyczyło położenia osiedla w stosunku do innych obszarów już istniejących. Zdecydowana większość pytanych wybrała sąsiedztwo terenów rekreacyjnych. Stosunkowo wysokim zainteresowaniem cieszyło się również sąsiedztwo parku i lasu miejskiego oraz terenów i centrów handlowych (rys.2.).



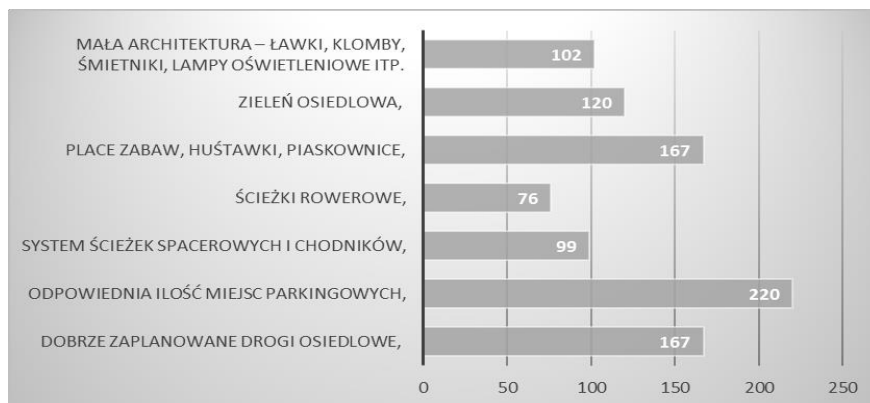
Rys. 2. Odpowiedzi respondentów na pytanie dotyczące najbliższego sąsiedztwa

Fig. 2. Respondents' answers to the question about the nearest neighborhood, Źródło: Oprac. własne

Następne pytanie dotyczyło obiektów, które powinny znajdować się w bezpośrednim sąsiedztwie osiedla (rys.3.). Najwięcej zainteresowanych podkreśliło ważność dostępu do komunikacji publicznej co jest związane z wyborem dotyczącym lokalizacji poza centrum miasta.



Rys. 3. Odpowiedzi respondentów na pytanie dotyczące obiektów w pobliżu osiedla  
Fig. 3. Respondents' answers to the question about objects near the settlement  
Źródło: Opracowanie własne

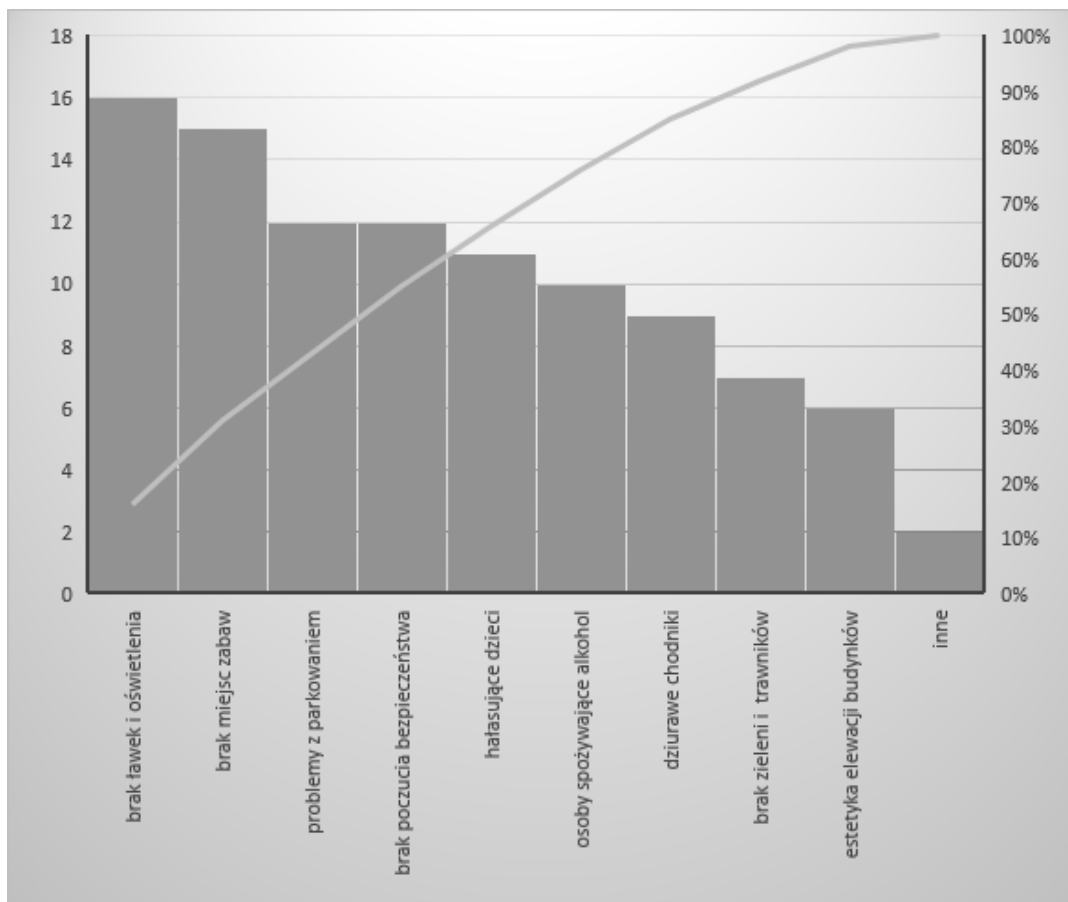


Rys. 4. Odpowiedzi respondentów na pytanie dotyczące zagospodarowania terenu osiedla  
Fig. 4. Respondents' answers to a question about the development of the area of the estate  
Źródło: Opracowanie własne

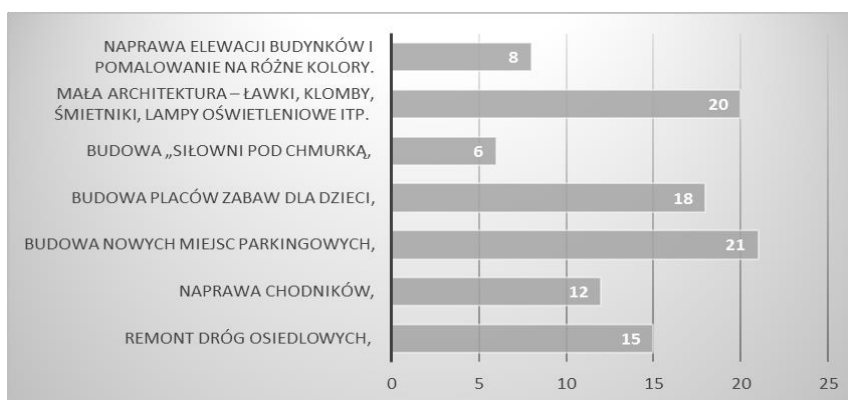
Ciekawych informacji dostarczyła kolejna część ankiety (rys. 4). W części C znalazły się pytania dotyczące zagospodarowania bezpośredniego sąsiedztwa budynków mieszkalnych. Bardzo ważnym aspektem związanym z zagospodarowaniem terenów osiedlowych jest umieszczenie w planach odpowiedniej ilości miejsc parkingowych (220 osób), oraz dobrze zaprojektowany układ komunikacji osiedlowej (167osób). Za mniej istotne badani uznali istnienie ścieżek spacerowych i dróg rowerowych.

## 5.2. Wyniki badania dotyczące modernizacji terenu osiedla mieszkaniowego

Do przeprowadzenia badań wykorzystano ankietę przedstawioną w Tabeli 2. W pierwszej części ankiety zadano pytania dotyczące problemów jakie zauważają na co dzień mieszkańcy.



Rys. 5. Odpowiedzi respondentów dotyczące problemów z korzystaniem z terenów osiedlowych.  
 Fig. 5. Respondents' answers concerning the problems related to the use of residential areas.  
 Źródło: Opracowanie własne



Rys. 6. Odpowiedzi respondentów dotyczące sugestii związanych z zagospodarowaniem terenu  
 Fig. 6. Respondents answer for suggestions related to the development of the area of the estate  
 Źródło: Opracowanie własne

Na wykresie na rys. 5 zaprezentowano dystrybucję odpowiedzi według częstotliwości ich występowania w kolejności malejącej. Na wykresie naniesiono linię pomocniczą wartości skumulowanych w postaci procentu sumy całkowitej.

Jak widać większości mieszkańców doskwiera brak różnych urządzeń rekreacyjno – wypoczynkowych co przekłada się na problemy np. z dziećmi które nie mają jak spędzać



wolnego czasu. Druga część ankiety obejmuje pytanie o propozycje do planu modernizacji terenu osiedla. Daje się zauważyć duże zainteresowanie miejscami parkingowymi (21% ankietowanych) oraz małą architekturą i miejscami zabaw dla dzieci. Są to elementy niezbędne do rekreacyjnego wykorzystania obszaru osiedla (rys. 6).

## 6. Podsumowanie

Inwestycje mieszkaniowe, ze względu na swój charakter powinny w jak najwyższym stopniu spełniać oczekiwania przyszłych użytkowników. Dlatego w przygotowaniu i planowaniu osiedli mieszkaniowych w ramach partycypacji społecznej powinni uczestniczyć przedstawiciele społeczności lokalnych. Jest to proces, w którym obywatele uzyskują wpływ na decyzje kształtujące ich bezpośrednie otoczenie. Badania przeprowadzone przez autorkę wykazały, że większość ludzi jest bardzo zainteresowana możliwością wyrażenia swojej opinii na temat najbliższego otoczenia. Zarówno w przypadku planowanej inwestycji jak i przy modernizacji osiedla wszyscy ankietowani chętnie rozmawiali o ich oczekiwaniach i problemach. Analiza otrzymanych wyników pokazuje pewną zbieżność zainteresowań. Zarówno osoby planujące zakup nowego mieszkania (inwestycja planowana) jak i mieszkańcy osiedla, które miało być modernizowane wskazują że jednymi z najważniejszych czynników decydujących o jakości i komforcie życia są tereny i urządzenia do drobnej codziennej rekreacji oraz przemyślany i dobrze zorganizowany układ komunikacji osiedlowej z odpowiednią ilością miejsc parkingowych.

## BIBLIOGRAFIA

1. Gehl J.: Życie między budynkami. Użytkowanie przestrzeni publicznych. Wydawnictwo RAM, Kraków 2009.
2. Kwiatkowski J.: Współpraca [w:] J. Kwiatkowski (red.), Partycypacja społeczna i rozwój społeczny. AW-R MT, str. 38–43, Warszawa, 2003.
3. Łuszczek M., Ptasieńska U.: Jak przetworzyć miejsce – Podręcznik kreowania udanych przestrzeni publicznych, Fundacja Partnerstwo dla Środowiska, Kraków 2010.
4. Pawłowicz J.A. Szafranko E.: Rola partycypacji społeczeństwa w kształtowaniu lasów miejskich jako czynnika zrównoważonego i ekologicznego projektowania przestrzeni zurbanizowanej, Logistyka, nr 6/2014, str. 12924-12935
5. Polkowska D.: Kształtowanie przestrzeni publicznych nowych zespołów mieszkaniowych jednorodzinnych na przykładzie strefy przedmieść Warszawy. Czasopismo Techniczne, zeszyt 6, 3-A/2010, str. 147 – 153.
6. Sartorius W., Pietras K., Mierzejewski M.: Konsultatywa. Partycypacja społeczna w praktyce. Fundusz dla Organizacji Pozarządowych, Warszawa 2009.

7. Szafranko E, Pawłowicz J. A.: Metodyka określania przydatności różnych terenów do pełnienia funkcji rekreacyjnych na przykładzie lasu miejskiego w Olsztynie. Infrastruktura i ekologia terenów wiejskich, nr II/1-2014 str. 279-292.
8. Szatkowska E.: Partycypacja społeczna w projektowaniu przestrzeni osiedli mieszkaniowych. Administrator 4/2012.

## **PROBLEMATYKA KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI ZAMIESZKANIA I LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH**

### **Streszczenie**

Lokalizacja inwestycji mieszkaniowych jest bardzo ważna. Obiekty usytuowane w niewłaściwym miejscu i przestrzeni niedostosowanej do podstawowej funkcji nie spełniają oczekiwań mieszkańców, a ich użytkowanie stwarza wiele problemów. Należy również zadbać o atrakcyjne zagospodarowanie terenów wokół budynków i tak ukształtować przestrzeń, aby zaspokajała ona oczekiwania mieszkańców w różnym wieku. Trudno byłoby jednak określić, które czynniki mają większy wpływ na ostateczną ocenę warunków związanych z badaną przestrzenią. Równie trudno jest udzielić odpowiedzi, na jakie aspekty zwrócić uwagę przyszli nabywcy i użytkownicy.

Celem artykułu jest przedstawienie, badań ankietowych, preferencji mieszkańców i ich opinii związanych z kształtowaniem przestrzeni osiedlowej. Otrzymane wyniki poddano analizie oraz przedstawiono ich wizualizację graficzną.

## **PROBLEM OF SHAPING AREA OF RESIDENCE AND LOCATION OF RESIDENTIAL INVESTMENT**

### **Summary**

The location of housing investments is very important. Objects located in the wrong place and space not adapted to the basic function do not meet the expectations of residents, and their use creates many problems. It is also important to take care of the attractive development of the area around the buildings and to shape the space to meet the needs of people of all ages.

It is difficult to determine which factors have a greater influence on the final assessment of the conditions associated with the surveyed space. It is equally difficult to answer the question of what aspects will come to the attention of prospective buyers and users.

The purpose of the article is to present surveys, preferences of residents and their opinions related to the formation of housing space. The obtained results were analyzed and their graphic visualization was presented.