

Marcin Michalski

**TENDENCJE W KSZTAŁTOWANIU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
PO 2004 ROKU NA PRZYKŁADZIE WROCŁAWIA**

*PRACA NAUKOWA FINANSOWANA ZE ŚRODKÓW NA NAUKĘ W LATACH 2009-2011 JAKO PROJEKT BADAWCZY:
„TENDENCJE W KSZTAŁTOWANIU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ PO 2004 NA PRZYKŁADZIE WROCŁAWIA”*

***TRENDS IN SHAPING OF MULTIFAMILY BUILDING DEVELOPMENT
AFTER 2004 ON THE WROCŁAW EXAMPLE***

Promotor

dr hab. inż. arch Robert Masztalski, prof. nzw. PWr

WROCŁAW 2011

**„Najwyższa nagroda pracy - to,
czym pozwala nam się stać”**

/John Ruskin/

...RODZICOM – ANNIE I ADAMOWI MICHALSKIM

I ... PROMOTOROWI – DR HAB. INŻ. ARCH. ROBERTOWI MASZTALSKIEMU, PROF. PWR

**”Pierwszego odkrycia badacz może dokonać sam,
lecz im bardziej świat staje się skomplikowany,
tym trudniej doprowadzić mu badania do końca
bez uciekania się do współpracy z innymi.”**
/ Aleksander Fleming/

Niniejszym, chciałbym wyrazić swoje Wyrazy Wdzięczności, Osobom i Instytucjom, których przychylność przyczyniła się do postępu czasowego, a przede wszystkim rzeczowego, i mimo trudności umożliwiła finalizację zamierzenia badawczego.

Chciałbym podziękować Pani Dziekan Prof. dr. hab. inż. arch. Elżbiecie Trockiej-Leszczyńskiej, za wsparcie w imieniu Wydziału Architektury Politechniki Wrocławskiej, w nawiązaniu współpracy z instytucjami, urzędami i firmami.

Wyrazy wdzięczności, za wsparcie w pracy naukowej – współpracę, przygotowanie i udostępnienie do wglądu dokumentacji projektowej, kieruję do Pracowników Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Miejskiego Wrocławia, przede wszystkim do:

- Dyrektora Wydziału Architektury i Budownictwa UM Wrocławia – Pana Piotra Fokczyńskiego,
- Kierownik Zespołu Informacji i Przyjmowania Korespondencji – Pani Ewy Bartoszewskiej-Stróżyk
- Kierownik Zespołu Rejestrów i Dokumentacji – Pani Jolanty Juchniewicz-Bludów
- Starszego Specjalisty Zespołu Informacji, Przyjmowania Korespondencji i Procedur - Pana Czesława Dyksego,

Za życzliwą współpracę, przygotowanie i udostępnienie dokumentacji, wyrazy podziękowania kieruję do:

- Prezesa Zarządu *Towarzystwa Budownictwa Społecznego* – Pana Kazimierza Fiursta
- Dyrektor *Zarządu Inwestycji Miejskich* – Pani Urszuli Badury
- Firmy *Archicom* wraz z *Archicom Studio Pracownia Projektowa*, reprezentowaną przez Panią dyrektor Teresę Derendę
- Prezesów Zarządu *PB Budotex*, Panów : Krzysztofa Głuchowskiego, Wojciecha Libery
- Prezesa Zarządu *Milart sp.zo.o.* Pana Artura Widziewicza
- Prezesa Zarządu *Gant Development*, Pana Dariusza Małaszkiwicza

- Prezesa Zarządu *TBS „Wygodne Mieszkanie”* Pana Andrzeja Polewczyka
- Inwestora *Polmot-Holding s.a.* reprezentowanego przez Pana Janusza Polewczyka
- Prezesa *ArC2 Przedsiębiorstwa Projektowo-konsultingowego*, Pana Mariusza Szlachcica
- Inwestora *Triada DOM*, reprezentowanego przez Panią Beatę Rabiege
- Prezesa Zarządu *WROCŁAWSKI DOM*, Pana Daniela Ryglowskiego
- Inwestora *Budus Developer*
- Inwestora *Inter-ES*, w osobie Pana Piotra Ponikowskiego
- Inwestora *STELLAR RETAIL DEVELOPMENT*, reprezentowanego przez Panią Karolinę Kłosińską
- Prezesów *Pracowni AP SZCZEPANIAK*
- Pani Architekt *Joannie Micór z Pracowni Wsól Micór Architekci*
- Wydawnictwa *STUDIO MAK*, reprezentowanego przez Pana Marcina Sielowskiego

Wyrazy wdzięczności kieruję również do Pracowników, Kolegów, Koleżanek Wydziałowego Zakładu Urbanistyki dziękując za konstruktywną krytykę, życzliwość i wsparcie podczas pracy nad niniejszą dysertacją.

Słowa nieopisanej Wdzięczności chciałbym wyrazić wobec Osoby - której doświadczenie zawodowe i naukowe, charyzma, osobowość, życzliwość i wsparcie, nieustannie towarzyszyły mi w trakcie pracy badawczej... – Mojego Opiekuna Naukowego, Promotora, Mentora – Profesora Roberta Masztalskiego. Życząc innym młodym badaczom Takiego Mentora na ich drodze zawodowej, naukowej.

Z wyrazami szacunku i wdzięczności,

Marcin Michalski

SPIS TREŚCI

ROZDZIAŁ I - WSTĘP

1. Wprowadzenie	7
2. Cele i zakres pracy	10
3. Przyjęte tezy	12
4. Układ i metoda pracy	14

ROZDZIAŁ II - STAN BADAŃ I CHARAKTERYSTYKA MATERIAŁÓW ŹRÓDŁOWYCH.....17

ROZDZIAŁ III - URBANISTYKA ZESPOŁÓW WIELORODZINNEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ24

1. Uwarunkowania prawne dotyczące parametrów i wskaźników urbanistycznych.....	24
2. Idee i trendy w kształtowaniu wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej	47

ROZDZIAŁ IV - WIELORODZINNE BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE WE WROCŁAWIU.....63

1. Wielorodzinna zabudowa mieszkaniowa w latach – 1945 -1989.....	63
2. Okres transformacji ustrojowej, gospodarczej i społecznej kraju w latach 1990-2004	67
3. Realizacje zespołów wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej we Wrocławiu po 2004 roku.....	73

ROZDZIAŁ V - ANALIZA WYBRANYCH REALIZACJI ZABUDOWY WIELORODZINNEJ ZREALIZOWANYCH WE WROCŁAWIU PO ROKU 2004.....89

1. Ogólna charakterystyka wybranych realizacji	89
2. Analiza wskaźnika powierzchni zabudowanej	109

3. Analiza wskaźnika gęstości mieszkaniowej	118
4. Analiza wskaźnika terenów biologicznie czynnych.....	126
5. Analiza wskaźnika intensywności zabudowy	136
6 Analiza średniej ważonej liczba kondygnacji.	145

ROZDZIAŁ VI - KIERUNKI ZMIAN W STANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZESPOŁÓW WIELORODZINNEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ A DOKUMENTY PLANISTYCZNE MIASTA WROCŁAWIA.....	153
--	------------

ROZDZIAŁ VII - PODSUMOWANIE – WNIOSKI KOŃCOWE.....	161
---	------------

BIBLIOGRAFIA – wykaz źródeł	165
--	------------

SPIS RZECZOWY:

Spis tabel.....	176
Spis rysunków	177
Spis rycin.....	178
Spis fotografii.....	179
Spis kart realizacji wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej (WZM) wybranych inwestycji (do aneksu)	180

STRESZCZENIA:.....	181
- w język polskim.....	181
- <i>abstract in English</i>	183

ANEKS:

<i>Karty realizacji wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej (WZM – wybrane przykłady</i>	<i>186</i>
<i>Mapy poglądowe.....</i>	<i>226</i>

„Data przystąpienia Polski do Unii Europejskiej oznacza symboliczne zakończenie etapu samodzielnego budowania w Polsce rynku nieruchomości oraz rozpoczęcie funkcjonowania w ramach nieruchomościowego rynku europejskiego”
(www.irm.pl, 2007)

I. WSTĘP

1. WPROWADZENIE

Rok 2004 otworzył przed Polską nowe perspektywy funkcjonowania w ramach wspólnoty krajów europejskich zrzeszonych w Unii Europejskiej. Przystąpienie naszego Kraju do struktur Unii Europejskiej umożliwiło otwarcie granic, swobodny przepływ towarów, usług i kapitału, oraz przyspieszenie tempa inwestycji i przemian gospodarczych. Ten akcesyjny impuls dla Polski, w powiązaniu z korzystnym położeniem geopolitycznym w Europie, spowodował zmiany systemowe i gospodarcze, skutkujące wzrostem ilości inwestycji i przyspieszeniem tempa rozwoju kraju.

Napływ zagranicznego kapitału, zainteresowanie inwestorów, wzrost konkurencyjności rynku, nowe możliwości, jak również wzrost oczekiwań obywateli, co do standardu życia, przyczyniły się do zauważalnego rozwoju miast i regionów Polski. Nieruchomości zyskiwały nowych inwestorów, w ślad za tym wzrastały ceny, a ilość inwestycji wymuszała konkurencyjność wśród ofert na rynku. Stopniowo dawały się zauważać zmiany w sektorze mieszkaniowym, najpierw, co do ilości zabudowy mieszkaniowej i jej skali, w dalszej kolejności, co do jakości wynikającej ze zróżnicowania potencjalnych odbiorców.

Dotychczasowy standard mieszkalnictwa w sferze architektoniczno-urbanistycznej pozostawiał wiele do życzenia, tym bardziej, iż niewiele wydawać by się mogło, zmieniło się w porównaniu z osiedlami powstającymi 30-40 lat wcześniej. Jednak nowe warunki sprawiły, iż zmiany stały się nieuniknione. Popyt na rynku nieruchomości, konkurencyjność, wyższe ceny a co za tym idzie wyższe oczekiwania klientów sprawiły, iż mieszkalnictwo wydawało się zmierzać ku wyższym

standardom. Nie tylko bowiem standard mieszkań – wielkość, jakość, funkcjonalność – stopniowo zaczynały ulegać zmianie, ale także sposób kształtowania przestrzeni osiedlowych czy zagospodarowania terenu, wydaje się zmierzać ku lepszemu.

W latach 2004-2010 zauważyć można było coraz wyraźniejsze zmiany w podejściu do kształtowania urbanistyki i architektury zespołów mieszkaniowych, jako obraz działań inwestorów w trosce o pozyskanie klienta. Powstająca zabudowa nie tworzyła już tylko zwartej grupy budynków z dominującą komunikacją i szczątkową przestrzenią zieloną. Powstawały przestrzenie zielone i rekreacyjne przeznaczone wyłącznie do dyspozycji mieszkańców, nierzadko powiązane z systemem zieleni miejskiej czy przestrzeniami publicznymi (rekreacją, usługami). Lokalizacja i relacje z otoczeniem stanowiły, bowiem o atrakcyjności inwestycji a co ważniejsze dla inwestora – popycie. Tym samym zauważalne były przykłady wzbogacania zespołów mieszkalnych w usługi, nie tylko drobne na przykład kioski czy sklepiki, ale także usługi o charakterze ponadpodstawowym, a co najmniej nietypowym dla dotychczas powstających osiedli. W nielicznych przypadkach wzniesione zostały kompleksy mieszkalno – usługowo - rekreacyjne np. „Osiedle CZTERY PORY ROKU¹” przy ul. Vivaldiego we Wrocławiu.

Niekorzystnym zjawiskiem, które wpłynęło hamująco na ruch inwestycyjny w naszym kraju był tak zwany kryzys gospodarki światowej, którego początki sięgają września 2008 roku. Z tą też datą nastąpiło spowolnienie ruchu inwestycyjnego, który przełożył się na spadek popytu (ograniczone możliwości finansowe nabywców), co zmusiło realizatorów zabudowy mieszkaniowej do zmian, wynikających z przesłanek ekonomicznych.

Problematyka urbanistycznego kształtowania zespołów wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej w pierwszej dekadzie XXI wieku nie jest jeszcze szczegółowo zdiagnozowana. Okres lat 2004 – 2010, czyli ostatnich kilku, jakie minęły od wejścia Polski w struktury Unii Europejskiej pozwala na podjęcie pierwszej próby określenia zmian i ustalenie tendencji w kształtowaniu urbanistyki zespołów zabudowy mieszkaniowej w Polsce we wspomnianym wyżej przedziale czasowym.

Zwrócenie uwagi na ten okres czasu, jak również zakres tematyczny podjęty w pracy, wiązało się z faktem dostępu do aktualnych informacji, a także możliwością

¹ Osiedle zrealizowane w 4 etapach w latach 2003-2010 przez wrocławską firmę architektoniczno-budowlaną ARCHICOM

sięgnięcia do różnych źródeł, których ilość wraz z czasem uległaby rozproszeniu i ograniczeniu. Również zasób materiału, który możliwy był do uzyskania, mimo występujących ograniczeń i trudności w zdobywaniu informacji, dał możliwość szerszego spojrzenia na temat i pozwolił na wzajemną weryfikację uzyskiwanych rezultatów. Zebrany i usystematyzowany materiał może również stanowić pomoc dla innych badaczy, dla których fakty zilustrowane w zebranych i przeanalizowanych danych stanowić mogą cenne i rzetelne źródło informacji.

Podjęty w pracy temat mógłby przyczynić się również do konstruktywnej dyskusji na temat stanu polskiej wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej, jej stanu, ładu architektonicznego i urbanistycznego obrazowanego parametrami i normami, a w konsekwencji również stanu prawnego, co mogłoby przyczynić się do rewizji obecnie prowadzonej polityki przestrzennej i mieszkaniowej, poszczególnych miast a także państwa.

2. CELE I ZAKRES PRACY

Podstawowym zadaniem pracy jest przeanalizowanie dokumentacji projektów architektoniczno - budowlanych, wielorodzinnych zespołów zabudowy mieszkaniowej we Wrocławiu, zrealizowanych w omawianym okresie czasu, z punktu widzenia wskaźników i parametrów architektoniczno-urbanistycznych, między innymi takich jak: powierzchnia użytkowa, ilość mieszkań, powierzchnia terenów zabudowanych, terenów rekreacyjnych (terenów zieleni), powierzchnia komunikacji, wskaźnik intensywności zabudowy, średnia ważona liczba kondygnacji czy gęstość mieszkaniowa.

Podjęcie tematu pozwoli poznać procesy mające wpływ na kształtowanie środowiska mieszkaniowego stosownie do potrzeb jego użytkowników, a w konsekwencji zweryfikować czy nawet określić kierunki miejskiej urbanistyki. Przedmiotowe badania pozwolą na weryfikację polityki przestrzennej miasta jak również regulacji prawnych, w oparciu, o które realizowana jest zabudowa mieszkaniowa.

Celem badań jest określenie zmian i tendencji, oraz zjawisk, jakie mają miejsce w realizowanych wielorodzinnych zespołach mieszkaniowych, w świetle realizacji z lat 2004 - 2010. Analiza problematyki związanej z kształtowaniem zespołów mieszkaniowych ostatniego okresu pomoże zapoznać z różnymi aspektami tych przemian, tym samym konkluzje wynikłe z badań mogą wskazać ważne kierunki w polityce kształtowania przestrzeni mieszkaniowych miasta.

Przedmiotem badań są zrealizowane i obecnie realizowane zespoły wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej w obrębie granic administracyjnych Wrocławia, po roku 2004². Główną płaszczyzną badań są zmiany i tendencje, w kształtowaniu parametrów i wskaźników urbanistyczno - architektonicznych wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej, jaką realizowano w przyjętym przedziale czasowym to jest latach 2004 - 2010³.

² Rok 2004 jest symboliczny, ponieważ stanowi odniesienie do przełomowej dla Polski daty, określającej moment przystąpienia Polski do Unii Europejskiej (przyp. aut.)

³ Badaniami objęto inwestycje dla których wydano pozwolenie na budowę a także których realizacja rozpoczęła się w przedziale 2004 - 2010, z uwagi na długookresowy czas realizacji obiektu tj. od fazy koncepcji, projektu, po budowę i oddanie do użytkowania (średnio ok. 2-4 lat). Rok 2010 jest rokiem zamykającym z uwagi na zakończone w tym roku pozyskiwanie materiałów źródłowych (projektów

Określenie początku badań na rok 2004 związane z faktem wstąpienia Polski do Unii Europejskiej, jest tym bardziej uzasadnione, iż od tego momentu został otwarty polski rynek, co umożliwiło swobodny przepływ towarów, usług, kapitału i osób w obu kierunkach. Tym samym wzrósł ruch inwestycyjny skutkiem, czego w rynku mieszkaniowym, nastąpił znaczny przyrost liczby mieszkań oddanych do użytkowania, (co obrazują dane GUS-u).

Wybór Wrocławia, jako obszaru badań, wynika z faktu, iż miasto należy do grona tych, w których w ostatnich latach zauważalnie wzrosło tempo rozwoju, pod kątem liczby realizowanych przedsięwzięć inwestycyjnych. Określenie zespołów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jako przedmiotu zainteresowań, wiąże się ze znaczącym udziałem tego rodzaju zabudowy w ogólnym rynku budowlanym, a ściślej - mieszkaniowym, co stanowi istotny czynnik w polityce planowania i zagospodarowywania obszarów miejskich.

Wzrost ilości realizacji mieszkaniowych, obserwowany w ostatnich latach, spowodował wzrost konkurencyjności wśród realizowanych inwestycji. W związku z powyższym, wśród ofert na rynku mieszkaniowym pojawiły się konkurencyjne realizacje, oferujące lepiej wyposażone zespoły mieszkaniowe, zarówno co do standardu realizacji jak i oferowanych funkcji. Należałoby sądzić, iż wynikiem tego są nowe zmiany w zakresie kształtowania zespołów mieszkaniowych, które być może wyznaczą nowe standardy realizowanych w przyszłości zespołów mieszkaniowych.

Zakres pracy obejmuje badania wielorodzinnych zespołów mieszkaniowych, dla których zostały ustalone w oparciu o stworzoną bazę danych, parametry i wskaźniki urbanistyczno-architektoniczne, poddane analizie i charakterystyce porównawczej. Głównymi rozpatrywanymi aspektami pracy są: tendencje w rozwiązaniach zespołów wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej, zmiany w ilości i strukturze czynników składowych zabudowy, standard i rozwiązania realizowanych zespołów, rola i wpływ prawa w kształtowaniu zespołów oraz relacje powstającej zabudowy z przestrzenią miasta.

*budowlanych), stanowiących o pozwoleniu na budowę, a tym samym zezwalające na realizację.
(przyp.aut.)*

3. PRZYJĘTE TEZY

Ruch inwestycyjny w Polsce, od momentu wstąpienia do Unii Europejskiej zaowocował napływem zagranicznego kapitału i inwestorów, którzy lokując tu swoje aktywa przyczynili się do wzrostu liczby realizowanych inwestycji. W analizowanym okresie nastąpił znaczny przyrost budownictwa mieszkaniowego oraz ilości mieszkań oddanych do użytku według danych GUS-u. Napływ kapitału i inwestorów zagranicznych zwiększył konkurencyjność krajowego rynku nieruchomości mieszkaniowych i znacznie zróżnicował budownictwo mieszkaniowe w zakresie standardu, użytych materiałów, oferowanych dodatkowych udogodnień i usług dla mieszkańców.

Formułując swoją ofertę mieszkań inwestorzy określali grupy klientów, do których były skierowane ich realizacje, co wiązało się z odpowiednim przygotowaniem inwestycji w udogodnienia i usługi oczekiwane przez nabywców danej kategorii. Także w obawie przed utratą nabywców, a tym samym potencjalnych dochodów ze sprzedaży, deweloperzy przyciągali klientów lokalizacją, standardem, sposobem zagospodarowania terenu i dodatkowymi usługami zlokalizowanymi w zespole. Wobec powyższego założono, iż fakt przystąpienia Polski w 2004 roku do Unii Europejskiej, poprzez otwarcie rynku wspólnotowego, spowodował zwiększony ruch inwestycyjny i co za tym idzie konkurencyjność, co wpłynęło na stan realizowanej zabudowy mieszkaniowej. W praktyce przełożyło się to na zmianę parametrów i wskaźników charakteryzujących realizacje mieszkaniowe. Zmiany te, zależnie od sytuacji, mogą spowodować skutki dwojakiej natury, przyczyniając się do polepszenia lub pogorszenia standardu realizowanej wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej. Fakt istnienia Polski w strukturach Unii Europejskiej i wynikające z tego zobowiązanie dostosowywania prawa do unijnych dyrektyw dodatkowo mogą sprzyjać porządkowaniu problematyki parametrów i wskaźników realizowanej zabudowy mieszkaniowej.

Przyjęte tezy:

- napływ kapitału i otwarcie polskiego rynku w ramach Unii Europejskiej spowodowały wzrost liczby inwestycji mieszkaniowych, widoczny poprzez przyrost powierzchni terenów mieszkaniowych (realizowanych i zrealizowanych inwestycji) oraz oddanych do użytku mieszkań;
- wzrost ilości inwestycji po roku 2004 spowodował zróżnicowanie standardu zrealizowanych zespołów zabudowy mieszkaniowej we Wrocławiu i odczuwalne zwiększenie poziomu konkurencyjności;
- zmiany w podejściu do urbanistyczno - architektonicznego programowania przez deweloperów terenów wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej po 2004 roku, spowodowały wzbogacenie realizowanych dotąd zespołów wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej o nie występujące w poprzedniej dekadzie dodatkowe funkcje takie jak podstawowe usługi, rekreacja, zieleń czy rozrywka;
- wejście Polski do struktur Unii Europejskiej pociągnęło za sobą pozytywne zmiany w sposobie projektowania i realizacji zespołów wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej w zakresie funkcjonalnym, jakościowym i technicznym, mierzone za pomocą parametrów i wskaźników urbanistyczno-architektonicznych.

4. UKŁAD I METODA PRACY

Metoda analizy krytycznej przyjęta do realizacji niniejszej pracy, polegała na: stworzeniu listy możliwie jak największej liczby inwestycji mieszkaniowych realizowanych w zadanym okresie czasu, a następnie dostępu do ich dokumentacji projektowych stanowiących o uzyskaniu pozwolenia na budowę. Kolejnym krokiem było zebranie zawartych w projektach budowlanych informacji urbanistyczno-architektonicznych, stworzenie bazy danych ewidencyjno-programowych a następnie dokonanie szczegółowej analizy zespołów zabudowy mieszkaniowej posiadających porównywalny układ zastosowanych parametrów i wskaźników urbanistycznych, i na koniec dokonanie syntezy otrzymanych rezultatów. Informacje niezbędne do stworzenia listy inwestycji uzyskano w oparciu o kwerendę danych dostępnych w periodykach, czasopiśmie i literaturze, traktujących o rynku nieruchomości we Wrocławiu. Informacje dotyczące danych funkcjonalno-programowych dostępnych w dokumentacji projektowej, uzyskano od biur projektowych, inwestorów i Urzędu Miejskiego Wrocławia. Na tej podstawie stworzono bazę parametrów i wskaźników urbanistycznych, które analizowano w zakresie przyjętych kryteriów.

Kryteria przyjęte do analizy to:

- dane adresowe lokalizacji inwestycji;
- inwestor, główny projektant, jednostka projektowa;
- wielkość inwestycji określona przez ilość: mieszkań, lokali usługowych, miejsc postojowych;
- parametry architektoniczno-budowlane takie jak: struktura mieszkań, powierzchnia całkowita, powierzchnia ogólna, powierzchnia użytkowa, powierzchnia użytkowa mieszkań, powierzchnia ruchu, powierzchnia usług, kubatura ogólna;
- parametry urbanistyczne takie jak: powierzchnia inwestycji, powierzchnia zabudowy, powierzchnia komunikacji, powierzchnia terenów utwardzonych, powierzchnia terenów zielonych, powierzchnia parkingów,

- wskaźniki urbanistyczno-architektoniczne takie jak: intensywność zabudowy, procent zabudowania, średnia ważona liczba kondygnacji, gęstość mieszkaniowa itp.

We wprowadzeniu przedstawiono uzasadnienie zaproponowanego w pracy ujęcia tematu. Przedstawiono czynniki i uwarunkowania, które bezpośrednio lub pośrednio wpłynęły na ujęcie zakresu tematycznego, przestrzennego i horyzont czasowy dysertacji. W pierwszym rozdziale przedstawiono cel i zakres pracy, sformułowano tezy oraz omówiono układ i metody pracy. W drugim rozdziale omówiono stan badań w zakresie tematyki pracy.

W dalszej części pracy omówiono idee i trendy wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej. Szczególnie uwzględniono te, w których występowały trendy związane ze sposobem kształtowania nowej, czasami eksperymentalnej zabudowy mieszkaniowej. W dalszej części przedstawiono sytuację wielorodzinnego budownictwa mieszkaniowego w Polsce po roku 1945. W końcowej części rozdziału odniesiono się do normatywów, aktów prawnych i literatury w zakresie określania podstawowych parametrów inwestycji budowlanych i ich definicji.

W rozdziale IV przedstawiono szkic charakterystyki zabudowy mieszkaniowej od okresu modernizmu socjalistycznego, poprzez postmodernizm aż po lata transformacji: 1990-2004. Ponadto w zakończeniu rozdziału zebrano informacje o wszystkich analizowanych w fazie wstępnej realizacjach mieszkaniowych.

W rozdziale V przystąpiono do omówienia zabudowy mieszkaniowej powstałej w okresie lat 2004 - 2010, przedstawiając realizacje w ujęciu tabelarycznym, w postaci wykresów, liczb i analizując wzajemne zależności parametrów, lokalizacji, powierzchni, wskaźników urbanistycznych. Rozdział V jest studium analitycznym wybranych realizacji (w zakresie parametrów, wskaźników), które stanowią próbę reprezentatywną dla danej grupy inwestycji.

W rozdziale VI w oparciu o zakres tematyczny rozdziałów poprzednich przedstawiono kierunki zmian w stanie zagospodarowania przestrzennego zespołów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Uwzględniając politykę zagospodarowania

przestrzennego miasta ustanowioną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wrocławia, zostaje przedstawiona konfrontacja wniosków wynikających z analizowanych realizacji i ich rozmieszczenia przestrzennego, a zapisami kierunków „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia”

Rozdział VII stanowi podsumowanie stanu badań i przedstawia wnioski końcowe do tych badań. W aneksie stosując tzw. karty realizacji wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej (WZM) przedstawiono bardziej szczegółowo wybrane realizacje w zakresie podstawowych parametrów i cech charakterystycznych dla danej realizacji.

Rozdział II

Stan badań i charakterystyka materiałów źródłowych

Budownictwo mieszkaniowe, zwłaszcza wielorodzinne, należy do najliczniejszej formy budownictwa. Ogólnie zasoby mieszkaniowe szacowane są w kraju na około 12,6 mln mieszkań. Tematyka mieszkalnictwa i zabudowy mieszkaniowej jest wciąż istotnym i wymagającym aktualizacji elementem gospodarki przestrzennej i urbanistyki.

Problematyka zabudowy mieszkaniowej w głównej mierze dotyczy zasobów już wybudowanych często wymagających modernizacji, tym samym uwaga badaczy skupia się na istniejących zasobach [Milewska, Gronostajska, Tokajuk, Zaniewska]. Opracowania podejmujące aktualne problemy budownictwa mieszkaniowego są w porównaniu do literatury traktującej o budownictwie mieszkaniowym poprzedniego okresu nieliczne. Badania naukowe związane z mieszkalnictwem, wymagają zarówno dostępu do bardzo szczegółowych informacji, które są trudno dostępne a następnie wymagające sporo czasu na ich opracowanie. Zatem problem badawczy rozpatrywany w ramach określonej publikacji naukowej stosunkowo szybko traci swoją aktualność. Wynika to choćby z upływu czasu oraz ciągłych zmian w sposobie ujęcia problematyki zachodzących w okresie ciągle nie zakończonej transformacji ekonomiczno-gospodarczej Polski. Za najbardziej aktualne uznać można publikacje w materiałach pokonferencyjnych, specjalistycznych czasopismach branżowych czy w Internecie. Wiele publikacji podejmujących tę problematykę powstało w ostatnich latach w Instytucie Rozwoju Miast⁴ [Kałkowski, Zaniewska, 2008]

Pozycją, która wiąże problematykę mieszkalnictwa współczesnego z przeszłym, jest publikacja Barbary Gronostajskiej zatytułowana „Kreacja i modernizacja przestrzeni mieszkalnej” (2007). Mimo iż główną płaszczyzną badań jest przeobrażenie architektoniczne istniejących zasobów mieszkaniowych, książka ta przedstawia w drugim planie obraz osiedli powstałych w latach 70-tych i 80-tych

⁴ od 2002 r. z połączenia krakowskiego Oddziału Instytutu Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej (od 1977 r.) oraz Instytutu Gospodarki Mieszkaniowej (od 1950 r.)

XX wieku, poddając analizie ich architekturę i urbanistykę, w konfrontacji z obecnym czasem. Autorka zwraca uwagę na skutki działań w urbanistyce poprzednich dziesięcioleci i stan obecnie powstającej zabudowy. Zmieniające się warunki społeczno-ekonomiczne, gospodarcze, uwarunkowania polityczne wpływają na realia mieszkaniowe i wbrew oczekiwaniom wielu osób i instytucji w gospodarce mieszkaniowej nadal najbardziej popularne jest tworzenie chaosu przestrzennego. Autorka zwraca uwagę na problem suburbanizacji i „rabunkową politykę deweloperów” w nowopowstających inwestycjach mieszkaniowych, gdzie idee kształtowania środowiska mieszkaniowego pozostają tylko „intencjami”. Raz „błędnie popełniona” inwestycja jest faktem zaistniałym z kilkudziesięcioletnim przynajmniej skutkiem dla urbanistyki należącego do niej obszaru. Gronostajska podejmuje problem odhumanizowania środowiska mieszkaniowego, wynaturzenia środowiska zurbanizowanego, utraty kontaktu człowieka ze środowiskiem naturalnym, którego widocznym objawem jest zanik urządzonych i zorganizowanych przestrzeni zielonych. Również drastyczna w skutkach rozbudowa funkcji komunikacyjnych i transportowych przyczyniają się do pogorszenia, jakości powietrza i akustyki terenów mieszkaniowych. Szerokie spojrzenie na problem z perspektywy czasu, stawia kwestie mieszkalnictwa w niekorzystnym świetle w ujęciu architektoniczno – urbanistycznym. Podejmowany przez Autorkę problem kształtowania środowiska mieszkaniowego, rozwiązywania zagadnień projektowania i budowy współczesnych obszarów miejskich, uwzględnia ważną w gospodarce wolnorynkowej, rolę państwa, jako gwaranta „sprzyjających warunków do tworzenia zhumanizowanej zabudowy”. Pozycja literaturowa wspomniana powyżej bliska jest obszarowi badań niniejszej pracy, czyli miastu Wrocław. Gronostajska zwraca, bowiem uwagę na istotny problem dobrze rozwiązanej urbanistycznie przestrzeni w skali miasta, dzielnicy czy osiedla, a także otoczenia pojedynczych budynków. Chaotycznie rozbudowane, kosztem przestrzeni zielonych, czystości powietrza i hałasu systemy komunikacyjne osiedla zabudowy mieszkaniowej nie powodują przecież tworzenia bardziej przyjaznego mieszkańcom środowiska. Poza tym również poczucie bezpieczeństwa i bezpieczeństwo kreowanej przestrzeni, mimo fizycznego jej wygradzania, jest wątpliwe.

Aktualną wciąż i niedocenianą problematykę urbanistyki i zabudowy mieszkaniowej podejmuje także Grażyna Milewska-Dąbrowska, zwracając w swych

badaniach uwagę na brak znormalizowanych wytycznych urbanistycznych . W pracy badawczej zwraca uwagę na istotne problemy urbanistyczno-architektoniczne, które w dalszej perspektywie mogą rodzić poważne konsekwencje. W swej pracy zatytułowanej „Zabudowa mieszkaniowa w kształtowaniu przestrzeni miasta. Białystok 1989 - 2004” Milewska analizuje 15-letni okres transformacji ustrojowej w obszarze badawczym Białegostoku. Miasto to bowiem należy do obszarów o ciekawych uwarunkowaniach, gdzie istniejąca zabudowę mieszkaniową tworzą osiedla mieszkaniowe z lat 80-tych, zrealizowane na obszarach rozwojowych, zaś śródmieście zajmuje częściowo XIX i XX-wieczna niska zabudowa mieszkaniowa . Autorka analizuje dzielnice mieszkaniowe powstałe po 1989 roku: Nowe Miasto I, Nowe Miasto II, Leśna Dolina, Fasty-Bacieczki, Skorupy, Wyżyny oraz obszary stanowiące kontynuacje struktur już istniejących np. w osiedlach: Zielone Wzgórza, Wysoki Stoczek. Te zasoby mieszkaniowe tworzy również nietypowa dla miasta, ze względu na typ zabudowy, historyczna dzielnica Bojary (północna część śródmieścia), gdzie zachowała się oryginalna zabudowa drewniana i murowana z przełomu XIX i XX wieku.

Milewska-Dąbrowska zwraca uwagę na powstającą zabudowę mieszkaniową, która ze względu na ciągły niedosyt, rozwija strukturę miasta. Dla przykładu autorka podaje, że 28 tysięcy mieszkań powstało w okresie lat 1990-2004, stanowiąc 25% liczby mieszkań Białegostoku. Zmiany standardów powstającej zabudowy mieszkaniowej wpływają na stan ogólny i jakość zasobów. Praca naukowa jest wynikiem badań prowadzonych w latach 2003 - 2004 przez Zakład Architektury Mieszkaniowej Wydziału Architektury Politechniki Białostockiej, gdzie w ramach badań przeprowadzono rejestrację, dokumentację i analizę rozwoju zabudowy mieszkaniowej. Istotnie ważny jest sposób prowadzonych badań, gdzie Autorzy prowadzili rozmowy z inwestorami, projektantami, przeprowadzali wizje lokalne a także analizowali miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego czy dokumentacje projektowe. Pozwoliło to na przedstawienie charakterystyki zabudowy mieszkaniowej ze względu na proces przekształceń, modernizacji czy wymianę istniejących zasobów istniejących. Przeprowadzenie czytelnika przez historię rozwoju nowych osiedli mieszkaniowych, od etapu planowania do realizacji, daje pełny obraz współczesnych uwarunkowań realizacji zasobów mieszkaniowych. Ważną kwestią jest poruszenie problemów uzupełniania zabudowy na obszarach

historycznych, najczęściej będących w strefie ochrony konserwatorskiej, co wiąże się z utrudnieniami od etapu planowania inwestycji aż po jej realizację. Autorka przedstawia problem tworzenia architektury mieszkaniowej i tradycji miejsca a także tworzenia nowej tkanki miejskiej przy tak ograniczających uwarunkowaniach.

Wiele istotnych informacji i danych na temat budownictwa mieszkaniowego publikuje Instytut Rozwoju Miast⁵, w efekcie swoich badań prowadzonych w ramach jednostek zakładowych Instytutu. Zakład Mieszkalnictwa, jako jednostka zajmująca się problematyką mieszkalnictwa, opracowuje raporty i publikacje na temat strategii i polityki mieszkaniowej, na szczeblu krajowym, regionalnym i lokalnym. Opracowuje także analizy sytuacji na rynku mieszkaniowym oraz zajmuje się wieloletnimi programami gospodarowania zasobami mieszkaniowymi gmin a także społecznymi problemami mieszkalnictwa.

W zasobach publikacji Instytutu znaleźć można dane na temat gospodarki gruntami dla budownictwa mieszkaniowego, z uwzględnieniem podziału terytorialnego, administracyjnego, w ujęciu według form własności i zagospodarowania, struktury gruntów zabudowanych i zurbanizowanych, a także w podziale na miasto i wieś. Tak zestawione dane obrazują dynamikę rozwoju zasobów mieszkaniowych⁶.

⁵ od 2002 r. z połączenia krakowskiego Oddziału Instytutu Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej (od 1977 r.) oraz Instytutu Gospodarki Mieszkaniowej (od 1950 r.); Organem założycielskim Instytutu jest Minister Infrastruktury. I R M posiada bogate tradycje oraz osiągnięcia w badaniach naukowych i ich zastosowaniach praktycznych w dziedzinie gospodarki przestrzennej, kształtowania i ochrony środowiska, gospodarki komunalnej i mieszkaniowej, budownictwa i gospodarki nieruchomościami. Wyniki prac naukowo-badawczych wykorzystywane są przez Ministerstwo Infrastruktury, inne urzędy centralne, komisje sejmowe oraz władze regionalne i lokalne. Wyniki bieżącej działalności publikowane są w serii własnych wydawnictw oraz w innych czasopismach naukowych i zawodowych. IRM współpracuje przy projektach międzynarodowych: projekty brytyjskiego funduszu Know-How, projekty ramowe Unii Europejskiej (SUREURONET, SURE, ReUrban), projekty Interreg IIB, IIIB i IIIC (FOCUS, InterMETREX, PolyMETREXplus, Knowledge Networks, PlaNet CenSE, REPUS, Carpathian Project, CoUrbIT), projekty URBACT i URBACT II, projekt Unii Europejskiej COOP; z uczelniami i instytucjami. Kadra IRM to interdyscyplinarny zespół pracowników naukowych i techników o specjalnościach: urbanistyka; planowanie przestrzenne; architektura; geografia; prawo; ekonomia; biologia; leśnictwo; budownictwo lądowe; budownictwo wodne; inżynieria sanitarna; melioracja; chemia; komunikacja; informatyka; organizacja i zarządzanie. (za: źródłem: WWW.IRM.KRAKOW.PL)

⁶ Gospodarka Gruntami Dla Budownictwa Mieszkaniowego - Aktualizacja Bazy Danych. Stan Na Dzień 01.01.2005; Zagospodarowanie Gruntów W Polsce - Stan Na Dzień 01.01.2005; Zagospodarowanie Gruntów w Polsce. Stan Na Dzień 01.01.2005.

Publikacją wspomagającą dla niniejszej pracy, ze względu na zbieżny zakres czasowy, jest „Polski Rynek nieruchomości 1990 - 2009”⁷ prezentujący na podstawie rejestrów aktów notarialnych dane obrazujące transformacje rynku od momentu jego uwolnorynkowania, do czasu po wejściu Polski do struktur Unii Europejskiej. Mimo iż opracowanie „Polski rynek nieruchomości ...” ujmuje aspekty ekonomiczne obrotu nieruchomości, ze względu znaczący udział rynku mieszkaniowego, dla potrzeb niniejszej pracy dane te są przydatne. Podział na transakcje rynkowe i pozarynkowe, obroty gruntami i innymi nieruchomościami, mieszkaniami umożliwia ocenę skali i problematyki rynku nieruchomości. Obrót nieruchomościami mieszkaniowymi we wspomnianej publikacji pokazał zwiększenie liczby transakcji, tym samym wzbogacił wiedzę o tym sektorze rynku nieruchomości.

Z kolei pozycja: „POLSKI RYNEK NIERUCHOMOŚCI 1990-2005 Bilans otwarcia po wejściu Polski do Unii Europejskiej”⁸ podjęła istotny temat rynku nieruchomości, w tym mieszkaniowego, jaki wiązał się z faktem przystąpienia Polski do Unii Europejskiej. Pojawiła się tu charakterystyka polskiego rynku nieruchomości i przemian, jakie wystąpiły w latach 1990 – 2005, oraz jego stan w momencie akcesji do struktur Unijnych.

Opublikowane również przez Instytut Rozwoju Miast „Informacje o mieszkalnictwie”⁹ umożliwiają ogólne spojrzenie także na sytuację rynku w Polsce. Materiał badawczy obejmował 21 miast¹⁰ Polski, zaś w przypadku informacji o Towarzystwie Budownictwa Społecznego 32 miasta. Przegląd tematyczny objął aspekty budownictwa, systemy finansowania, gospodarki zasobami, problemy społeczne. Dodatkowo pojawia się sformułowanie oceny osiągniętych do tej pory

⁷ Leszek Kałkowski, Jacek Dudek, Andrzej Sroczyński, Władysław Rydzik, Maciej W. Wierzchowski

⁸ Ibid.

⁹ INFORMACJE O MIESZKALNICTWIE. WYNIKI MONITORINGU za 2002, G. Dworańczyk, J. Gawrzyński, J. Kornilowicz, mgr E. Skrzypek, B. Uchman, T. Żelawski; INFORMACJE O MIESZKALNICTWIE. WYNIKI MONITORINGU za 2003, opracowanie: Jan Kornilowicz, Grażyna Dworańczyk, Jan Kornilowicz, Elżbieta Skrzypek, Beata Uchman, Tomasz Żelawski; INFORMACJE O MIESZKALNICTWIE. WYNIKI MONITORINGU za 2004. (IRM na zlecenie Ministerstwa Transportu i ukończył prace pn. „Informacje o mieszkalnictwie – wyniki monitoringu za 2004 rok”.)

¹⁰ Bytom, Kalisz, Kraków, Poznań, Rzeszów, Toruń, Warszawa, Zielona Góra, Chełm, Dzierżoniów, Elk, Inowrocław, Lębork, Piła, Radomsko, Sandomierz, Stargard Szczeciński, Brzeg Dolny, Dębno, Sierpc i Strzelce Opolskie

rezultatów, które mogą sugerować określone tendencje zmian mieszkalnictwa (budownictwa i gospodarki zasobami).

Wielorodzinne budownictwo mieszkaniowe jest istotnym udziałowcem rynku nie tylko mieszkaniowego, ale także nieruchomości. Tym samym stanowi obiekt zainteresowania i analiz nie tylko środowiska naukowego związanego z uczelniami, ale także podmiotów związanych pośrednio a nawet niezwiązanymi z nauką i badaniami w ujęciu akademickim.

Wśród podmiotów które należy wymienić, w odniesieniu do treści niniejszego rozdziału należy wspomnieć o wydawnictwach i firmach skupionych wokół tematyki budownictwa mieszkaniowego „sensu stricto” i nieruchomości w ogóle. Wśród wydawnictw należy wymienić: „Świat Nieruchomości¹¹”, „Nieruchomości-rynek mieszkaniowy”.

„Świat nieruchomości” jest kwartalnikiem ukazującym się od 1992 roku, w nakładzie 1000 egzemplarzy. Jest to periodyk o profilu informacyjno - naukowym, skierowany zarówno do inwestorów, podmiotów związanych z rynkiem nieruchomości (finanse, obrót, zarządzanie nieruchomościami, rzeczoznawców), także środowiska naukowego zajmującego się problematyką nieruchomości, jak również osób zawodowo związanych z branżą nieruchomości.

„Rynek nieruchomości”, jest miesięcznikiem na temat nieruchomości, budownictwa i finansów obejmujący swoim zasięgiem Dolny Śląsk z Wrocławiem. W czasopiśmie publikowane są analizy i prognozy dotyczące rynku mieszkaniowego i nieruchomościowego, a także porady dla potencjalnych nabywców nieruchomości. Główna część miesięcznika poświęcona jest prezentacji ofert nieruchomości gruntowych, mieszkalnictwa jedno- i wielorodzinnego województwa dolnośląskiego. Rynek nieruchomości pojawia się od 1998 roku, dziś w formie rozbudowanej prezentującej niemal całą ofertę sprzedaży budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego.

W czasach Internetu, cennym ze względu na aktualność, źródłem są portale internetowe inwestorów jak również wortale (portale tematyczne) zajmujące się rynkiem nieruchomości, w tym głównie mieszkaniowym. W pracy badawczej

¹¹ *Czasopismo związane z Uniwersytetem Ekonomicznym w Krakowie, ściśle z Fundacją Uniwersytetu Ekonomicznego założonego w 2005, jako wydawcy kwartalnika; <http://www.swiatnieruchomosci.uek.krakow.pl/>,*

korzystano z najbardziej aktualnych danych internetowych, uwzględniając dynamikę rynku, czasowość danych i informacji. Cenne w tym względzie źródło stanowiły publikowane dane na stronach internetowych firmy redNet Property Group, która kompleksowo zajmuje się problematyką rynku nieruchomości. Portal stanowiący aktualne i dostępne źródło danych, prezentuje szeroką ofertę grupy kapitałowej redNet Property Group. Firma skupia swoją działalność wokół ośmiu spółek¹², których działalności obejmuje kompleksowo problematykę rynku nieruchomości, tym samym w pracy badawczej pozwoliło to na obserwację nowopowstałych i planowanych realizacji, analizę rynku i konfrontację z pozyskiwanymi z innych źródeł informacji.

¹² W ramach grupy REDNET Property, funkcjonują następujące podmioty, zajmujące się określoną problematyką rynku:

- **redNet Consulting** - analizy i prognozy rynku mieszkaniowego, doradztwo.
- **redNet Finance** - finansowe usługi doradcze: kredyty hipoteczne i inwestycyjne.
- **redNet24 Agencja Nieruchomości** - agencja nieruchomości, pośrednictwo na rynku pierwotnym i wtórnym.
- **tabelaofert.pl** - aktualne oferty kupna, sprzedaży i najmu w Internecie.
- **Klub Inwestora** - doradztwo w inwestycyjnym zakupie mieszkań w Polsce i za granicą.
- **redNet Management** - kompleksowe zarządzanie nieruchomościami.
- **redNet Dom** - profesjonalne wykończenie mieszkań i aranżacja wnętrz.
- **redNet Media Targi Mieszkaniowe tabelaofert.pl** - promocja i marketing, skuteczne dotarcie do Klientów.

(objaśnienie przytoczone za informacją RedNet Property umieszczonej na stronie internetowej firmy: <http://rednetproperty.pl/>)

„Urbanistyka jest powołana do tworzenia koniecznych praw zapewniających mieszkańcom miasta warunki życia, które ochraniają nie tylko ich zdrowie fizyczne ale również zdrowie moralne, zapewniając radość życia, które z tego wypływa”.

(KARTA ATEŃSKA : URBANISTYKA C. I. A. M., 1933)

Rozdział III

URBANISTYKA ZESPOŁÓW WIELORODZINNEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

1. Uwarunkowania prawne dotyczące parametrów i wskaźników urbanistycznych

W niniejszej pracy przyjęto nazewnictwo parametrów i wskaźników urbanistycznych, korzystając z wielu źródeł i opracowań nie tylko naukowych, ale także aktów prawnych (dzienników ustaw, rozporządzeń, zarządzeń, prawa miejscowego, norm). Specyfika materiałów źródłowych, które stanowią bazę do przeprowadzonych w pracy analiz, ze względu na brak możliwości zastosowania spójnego, jednolitego systemu parametrów i wskaźników urbanistycznych zmusza do stworzenia zestawu funkcjonujących w tym zakresie definicji, ze względu na konieczność utrzymania czytelności i jednoznaczności uzyskanych wyników. Bałagan panujący w tym zakresie w naszym systemie prawnym odbija się na zawartości części podającej zestawienie parametrów programowo-użytkowych. W projektach architektoniczno-budowlanych różnych biur trudno znaleźć dwa identyczne sposoby podawania wskaźników architektoniczno-urbanistycznych. Tworzyło to dodatkowe trudności w poddaniu analizie porównawczej uzyskanej bazy danych. Z tego też powodu w poszczególnych tabelach nie zawsze występują

te same inwestycje. Część z analizowanych projektów najzwyczajniej nie zawiera pewnych danych i w tym zakresie nie może być porównywana z pozostałymi.

W pracy wykorzystano także definicje, niepojawiające się w obecnie obowiązujących przepisach prawa, ze względu na powszechne ich stosowanie w praktyce zawodowej i zapisach architektonicznych, urbanistycznych czy planistycznych. W chwili obecnej w polskim prawodawstwie w ograniczonym zakresie występują zdefiniowane wskaźniki projektowe dla wielorodzinnego budownictwa mieszkaniowego. Obowiązujące w „Prawie budowlanym”¹³ i „Warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie”¹⁴ uregulowania określają:

- warunki sytuowania budynków, w zakresie minimalnych odległości od innym obiektów,
- warunki nasłonecznienia, doświetlenia pomieszczeń
- warunki i minimalne szerokości oraz wysokości pomieszczeń;
- kategorie wysokościowe,
- warunki przeciwpożarowe, w tym: powierzchnie stref i klasy zagrożenia pożarowego oraz ochrony przeciwpożarowej
- wyposażenie budynków w instalacje wodno-kanalizacyjne, elektryczne, teletechniczne
- uwarunkowania prawne dotyczące realizacji i odbioru budynku oraz uprawnień osób wykonujących samodzielne funkcje techniczne w budownictwie.

Wspomniane powyżej ustawy są ogólnie obowiązującymi przepisami dotyczącymi projektowania i realizacji budynków. Zawarte w tych ustawach uregulowania kładą nacisk bardziej na architektoniczne, funkcjonalne i użytkowe wartości parametrów kształtowania budynku, natomiast w mniejszym stopniu zajmują się wartościami parametrów urbanistycznych.

Ostatnie obowiązujące zarządzenie¹⁵ w sprawie wskaźników, zalecane do stosowania aż do końca lat 80. XX wieku, bardziej szczegółowo traktowało

¹³ USTAWA z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, DZ.U. nr 75 poz. 690 z późn. zm.

¹⁴ ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. DZ.U. nr 75 poz. 690 z późn. zm.

¹⁵ Zarządzenie nr 9 Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 29 stycznia 1974r. w sprawie wskaźników i wytycznych dla terenów mieszkaniowych w miastach.

parametry urbanistyczne. Określało także minimalne powierzchnie użytkowe mieszkań, ilość pokoi, powierzchnię użytkową na 1 mieszkańca, współczynnik intensywności¹⁶ zabudowy.

Obecnie wolny rynek, którego sektor prywatny jest najbardziej dominującym udziałowcem w realizacji zabudowy mieszkaniowej, stanowi o standardzie realizowanej zabudowy wielorodzinnej. Nie ma bowiem wytycznych, które określają minimalne powierzchnie pomieszczeń, czy inne parametry użytkowe i funkcjonalne związane z kształtowaniem zabudowy mieszkaniowej (metraż mieszkań, pomieszczeń, gęstości zabudowy itd.) Za wyjątek od powyższej zasady można uznać w części budownictwo społeczne¹⁷ dofinansowywane z budżetu państwa, gdzie dla tej formy budownictwa określono wymagania dotyczące np. minimalnej powierzchni mieszkań w zależności od liczby osób¹⁸.

Powszechnie obowiązujące przepisy prawa państwowego w postaci Ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym¹⁹, oddają samorządowym władzom lokalnym (gminom, miastom) możliwość określania w prawie lokalnym, które ustalane jest poprzez miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, wytycznych szczegółowych co do kształtowania architektonicznego obiektów czy budynków, oraz urbanistycznego kształtowania przestrzeni w tym terenów mieszkaniowych. Władze lokalne odpowiedzialne za politykę przestrzenną gmin czy miast, z mniejszą lub większą troską podchodzą do tego tematu. W efekcie zapisy prawa lokalnego w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego były tak różne, że jedne stają się zbyt restrykcyjne stanowiąc barierę dla różnego rodzaju inwestycji, inne zbyt ogólne, dając w dużym zakresie „wolną rękę” przyszłym inwestorom. Ostatnia nowelizacja *Ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu*

¹⁶ *Stosunek powierzchni całkowitej budynku do powierzchni terenu*

¹⁷ *budownictwo mieszkaniowe realizowane przez towarzystwa budownictwa społecznego (działające na zasadzie non profit), z wykorzystaniem kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, def. za: GUS*

¹⁸ *Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 7. Listopada 2007, w sprawie warunków i trybu udzielania kredytów i pożyczek ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz niektórych wymagań dotyczących lokali i budynków finansowanych przy udziale tych środków, Dz.U. 212 poz. 1556;*

¹⁹ *USTAWA z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; z późn. zm.*

*przestrzennym*²⁰ wprowadziła jednoznaczne wymogi, co do zakresu zapisu ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, precyzując obligatoryjne zapisy, co do parametrów kształtowania zabudowy. Brak zapisów znowelizowanej ustawy w przeszłości, skutkowało w zależności od rodzaju i wielkości inwestycji mieszkaniowej, takimi uchybieniami jak: niewystarczająca liczba miejsc postojowych, ograniczona do kilku procent powierzchnia terenów biologicznie czynnych, czy wysoka intensywność zabudowy. Nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2010 roku określiła w artykule 15. następujące czynniki kształtowania przestrzeni i zabudowy niezbędne do zastosowania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego: „parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy”.

Ponadto w rozporządzeniu w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapisano, że:

- ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny zawierać w szczególności określenie linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu;
- ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości powinny zawierać określenie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek, ich powierzchni oraz określenie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego;

Wprowadzenie powyższych treści, określających ważne dla polityki przestrzennej i kształtowania zabudowy czynniki, jest kolejnym krokiem na drodze do wciąż nieuregulowanej i wciąż dyskutowanej przez środowisko urbanistów kwestii braku unormowanych wskaźników normatywnych, wytycznych urbanistycznych [Dąbrowska-Milewska: 2004, Kałkowski: 2006]. Brak bowiem tych wskaźników –

²⁰ Ustawa z dnia 25 czerwca 2010 o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, Dz.U. nr 130, poz 871

wytycznych, w efekcie doprowadza do przegęszczenia zabudowy²¹, ograniczenia powierzchni terenów niezabudowanych, w tym terenów zielonych, itd. W dalszej perspektywie skutkiem widocznym po czasie, może być pogorszenie warunków środowiska mieszkaniowego, a miasta mogą znaleźć się w sytuacji przegęszczenia i intensyfikacji zabudowy, problemów komunikacyjnych czy chaosu urbanistycznego.

W przypadku wielu definicji dotyczących tego samego pojęcia bądź też ze względu na dane i ich kryteria klasyfikacyjne, którymi posługuje się autor w pracy, przyjęto najbardziej przystające do omawianej problematyki. Brak formalnie ustalonych definicji, bądź formalnie już nieobowiązujących w aktualnych przepisach prawa niejednokrotnie wprowadzał drobne nieporozumienia, które sprawiały iż niektóre dane z projektów nie były porównywalne do innych danych.

Problematyczna wydaje się liberalizacja bądź nieścisłość w zapisach prawnych dotyczących normalizacji, bowiem *Ustawa o normalizacji z dnia 12 września 2002* zmieniła rangę Polskich Norm z dokumentów obligatoryjnych na normy do dobrowolnego stosowania oraz upoważniła ministrów do wprowadzenia obowiązku stosowania wybranych Polskich Norm. Z niewiadomych przyczyn w wykazie przyjętym przez Ministra Infrastruktury w rozporządzeniu *w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*, brak jest normy dotyczącej parametrów oraz wskaźników powierzchniowych i kubaturowych. Powoduje to nie tylko powstawanie nieścisłości w dokumentacji architektoniczno-budowlanej, ale także niemożność rzetelnych wzajemnych porównań inwestycji w zakresie analizy danego konkretnego wskaźnika czy parametru.

²¹ *Problemy dogęszczania śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowo-usługowej : analiza wybranych realizacji wrocławskich / Rober Masztalski, Marcin Michalski // Przegląd Budowlany. 2011, nr 4, s. 152-156,*

W pracy przyjęto i uwzględniono następujące pojęcia i definicje²², podając w przypisach źródło, podstawę prawną bądź dodatkowe wyjaśnienia:

- **antresola**²³ – *górną część kondygnacji lub pomieszczenia znajdująca się nad przedzielającym je stropem pośrednim o powierzchni mniejszej od powierzchni tej kondygnacji lub pomieszczenia, niezamkniętą przegrodami budowlanymi od strony wnętrza, z którego jest wydzielona*
- **budowa**²⁴ - *wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także odbudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz przebudowę obiektu budowlanego,*
- **budynek**²⁵ - *obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach,*
- **budynek (wysokości)- podział budynków na grupy wysokości**²⁶:
 - 1) *niskie (N) - do 12 m włącznie nad poziomem terenu lub mieszkalne o wysokości do 4 kondygnacji nadziemnych włącznie,*
 - 2) *średniowysokie (SW) - ponad 12 m do 25 m włącznie nad poziomem terenu lub mieszkalne o wysokości ponad 4 do 9 kondygnacji nadziemnych włącznie,*
 - 3) *wysokie (W) - ponad 25 m do 55 m włącznie nad poziomem terenu lub mieszkalne o wysokości ponad 9 do 18 kondygnacji nadziemnych włącznie,*
 - 4) *wysokościowe (WW) - powyżej 55 m nad poziomem terenu.*
- **budynek oddany do użytkowania**²⁷ - *(mieszkalny i niemieszkalny) budynek, którego zakończenie budowy zgłoszone zostało przez inwestora organowi*

²² niektóre z nich uległy zmianie w między czasie, jednak ze względu na ich status „obowiązujący”, w okresie sporządzania dokumentacji projektowej, architektoniczno-budowlanej, nie mogą zostać wykluczone ani zastąpione obecnie obowiązującymi, przyjmując stan faktyczny zgodny z zapisami pojawiającymi się w rozporządzeniach ministerialnych nowelizujących dotychczasowe rozporządzenia: „ Do budynków, wobec których przed dniem wejścia w życie niniejszego rozporządzenia została wydana decyzja o pozwoleniu na budowę lub odrębna decyzja o zatwierdzeniu projektu budowlanego lub został złożony wniosek o wydanie takich decyzji, stosuje się przepisy dotychczasowe.”; (przyp.autora)

²³ § 3. pkt 19 ROZPORZĄDZENIA MINISTRA INFRASTRUKTURY z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

²⁴ Rozdział I, art.3. pkt 6. Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. PRAWO BUDOWLANE, Dziennik Ustaw z 2000 r. Nr 106 poz. 1126

²⁵ Tamże, rozdział I, art.3. pkt 2.

²⁶ § 8. pkt 1 ROZPORZĄDZENIA MINISTRA INFRASTRUKTURY z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

nadzoru budowlanego i organ ten nie zgłosił sprzeciwu (w drodze decyzji), lub na którego użytkowanie inwestor uzyskał pozwolenie - w drodze decyzji - od powiatowego organu nadzoru budowlanego.

- **budynek użyteczności publicznej**²⁸ - *budynek przeznaczony dla administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, usług, turystyki, sportu, obsługi pasażerów w transporcie kolejowym, drogowym, lotniczym lub wodnym, poczty lub telekomunikacji oraz inny ogólnodostępny budynek przeznaczony do wykonywania podobnych funkcji; za budynek użyteczności publicznej uznaje się także budynek biurowy i socjalny,*
- **budynek mieszkalny**²⁹ — *to budynek przeznaczony na mieszkania, mający postać:*
 - a) *budynku wielorodzinnego, zawierającego 2 lub więcej mieszkań*
 - b) *budynku jednorodzinnego,*
 - c) *budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej,*
- **budowla**³⁰ - *należy przez to rozumieć każdy obiekt budowlany nie będący budynkiem lub obiektem małej architektury, jak: lotniska, drogi, linie kolejowe, mosty, estakady, tunele, sieci techniczne, wolno stojące maszty antenowe, wolno stojące trwale związane z gruntem urządzenia reklamowe, budowle ziemne, obronne (fortyfikacje), ochronne, hydrotechniczne, zbiorniki, wolno stojące instalacje przemysłowe lub urządzenia techniczne, oczyszczalnie ścieków, składowiska odpadów, stacje uzdatniania wody, konstrukcje oporowe, nadziemne i podziemne przejścia dla pieszych, sieci uzbrojenia terenu, budowle sportowe, cmentarze, pomniki, a także części budowlane urządzeń technicznych (kotłów, pieców przemysłowych i innych urządzeń) oraz fundamenty*

²⁷ Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. 2010 r. Nr 243 poz. 1623, z póź. zm.)

²⁸ Tenże, Dział 1. § 3. pkt 6.

²⁹ § 3. pkt 4 ROZPORZĄDZENIA MINISTRA INFRASTRUKTURY z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

³⁰ rozdział I, art.3. pkt 3. Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. PRAWO BUDOWLANE, Dziennik Ustaw z 2000 r. Nr 106 poz. 1126

pod maszyny i urządzenia, jako odrębne pod względem technicznym części przedmiotów składających się na całość użytkową,

- **dane administracyjne**³¹ - dane pochodzące ze źródeł spoza sektora statystyki publicznej.
- **dane ilościowe**³² - dane wyrażające ilość, liczbę lub zakres wartości w odniesieniu do przedmiotu badania. Dane ilościowe wyrażone są zazwyczaj w jednostkach miary.
- **dane jakościowe**³³ - dane opisujące cechy lub właściwości obiektu.
- **dane statystyczne**³⁴ - dane, które są zbierane i/lub tworzone w procesach obserwacji statystycznej lub statystycznego przetwarzania danych.
- **działka budowlana**³⁵ - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;
- **dzielnica**³⁶ - fragment obszaru miasta o swoistym charakterze, mogący tworzyć pewną odrębność. Uwaga: dzielnice mogą być wyodrębnione ze względu na ich funkcję (dzielnice administracyjne, biurowe handlowe) ich położenie (północ, południe, przedmieścia), ich charakter historyczny lub architektoniczny (dzielnice stare lub nowe) lub ze względów socjalno-ekonomicznych

³¹ definicja za: <http://www.stat.gov.pl/>, Terminologia Metadanych Statystycznych, miejsce publikacji: Organizacja Narodów Zjednoczonych, Genewa 2010

³² Tamże.

³³ Tamże.

³⁴ definicja za: <http://www.stat.gov.pl/>, Terminologia Metadanych Statystycznych, miejsce publikacji: Organizacja Narodów Zjednoczonych, Genewa 2010

³⁵ USTAWA z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.

³⁶ Pkt 3.17 normy: ZAPOBIEGANIE PRZESTĘPCZOŚCI. PLANOWANIE PRZESTRZENNE I PROJEKTOWANIE BUDOWLANE. CZĘŚĆ 1: TERMINOLOGIA, Polska Norma: PN-EN 14383-1, sierpień 2008

- **dostęp do drogi publicznej**³⁷ - należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej;
- **izba**³⁸ - pomieszczenie w mieszkaniu, oddzielone od innych pomieszczeń stałymi ścianami sięgającymi od podłogi do sufitu, o powierzchni nie mniejszej niż 4 m kw., z bezpośrednim oświetleniem dziennym, tj. oknem lub oszklonymi drzwiami w ścianie zewnętrznej budynku; za izbę uważa się nie tylko pokoje, ale również kuchnie spełniające powyższe kryteria. Nie uznaje się za izby - bez względu na wielkość powierzchni i sposób oświetlenia - przedpokojów, holi, łazienek, ubikacji, spiżarni, werand, ganków, schowków itp.
- **izby oddane do użytkowania**³⁹ - Izby których zakończenie budowy zgłoszone zostało przez inwestora powiatowemu organowi nadzoru budowlanego i organ ten nie zgłosił sprzeciwu (w drodze decyzji) lub na których użytkowanie inwestor uzyskał pozwolenie, w drodze decyzji od powiatowego organu nadzoru.
- **kondygnacja**⁴⁰ – pozioma, przyziemna lub podziemna część budynku, zawarta pomiędzy podłogą na stropie lub warstwą wyrównawczą na gruncie a górną powierzchnią podłogi bądź warstwy osłaniającej izolację cieplną stropu znajdującego się nad tą częścią przy czym za kondygnację uważa się także poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz pozioma część budynku stanowiąca przestrzeń na urządzenia techniczne, mającą wysokość w świetle większa niż 1,9m, przy czym za kondygnację nie uznaje się nadbudówek ponad dachem, takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna lub kotłownia gazowa

³⁷ USTAWA z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.

³⁸ definicja za GUS-em: Budownictwo - wyniki działalności (publikacja roczna) , Instrukcja metodologiczna do Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań w 2002, Gospodarka mieszkaniowa (publikacja roczna)

³⁹ definicja za: GUS Budownictwo - wyniki działalności (publikacja roczna)

⁴⁰ § 3. pkt 16 ROZPORZĄDZENIA MINISTRA INFRASTRUKTURY z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

- **kondygnacja naziemna**⁴¹ – kondygnacja, której nie mniej niż połowa wysokości w świetle, co najmniej z jednej strony budynku, znajduje się powyżej poziomu projektowanego lub urządzonego terenu, a także każda usytuowana nad nią kondygnacje
- **kondygnacja podziemna**⁴² – kondygnacja, której więcej niż połowa wysokości w świetle, ze wszystkich stron budynku, znajduje się poniżej poziomu terenu przylegającego do niego, projektowanego lub urządzonego terenu, a także każdą usytuowaną pod nią kondygnację,
- **kubatura brutto budynku**⁴³ – obliczana jest jako objętość przestrzeni utworzonej przez powierzchnie zewnętrzne elementów ograniczających
- **kubatura netto budynku**⁴⁴ - obliczana jest jako objętość utworzona przez powierzchnie wewnętrzne elementów ograniczających
- **lokal użytkowy**⁴⁵ – rozumie się przez to część budynku zawierającą jedno pomieszczenie lub ich zespół, wydzielony stałymi przegrodami budowlanymi, albo cały budynek, niebędący mieszkaniem, pomieszczeniem technicznych, a także gospodarczym
- **ład przestrzenny**⁴⁶ - należy przez to rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne;

⁴¹ ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie., § 3. pkt 17.

⁴² Tamże, § 3. pkt 18.

⁴³ Właściwości Użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych. Polska Norma PN-ISO 9836

⁴⁴ Właściwości Użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych. Polska Norma PN-ISO 9836

⁴⁵ § 3. pkt 10 ROZPORZĄDZENIA MINISTRA INFRASTRUKTURY z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

⁴⁶ USTAWA z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.

- **metadane**⁴⁷ - dane oraz pozostała dokumentacja opisujące obiekty w sformalizowany sposób.
- **mieszkanie**^{48/49} —to zespół pomieszczeń mieszkalnych i pomocniczych, mający odrębne wejście, wydzielony stałymi przegrodami budowlanymi, spełniający niezbędne warunki do stałego pobytu ludzi i prowadzenia gospodarstwa domowego. Także: lokal składający się z jednej lub kilku izb i pomieszczeń pomocniczych, przeznaczony na stały pobyt osób – wybudowany lub przebudowany do celów mieszkalnych; konstrukcyjnie wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku, do którego to lokalu prowadzi niezależne wejście z klatki schodowej, ogólnego korytarza, wspólnej sieni bądź z ulicy, podwórza lub ogrodu. Dodatkowe wyjaśnienia metodologiczne: do pomieszczeń pomocniczych zalicza się: przedpokój (sień), hol, łazienkę, ustęp, spiżarnię, garderobę, werandę, schowek i inne pomieszczenia znajdujące się w obrębie mieszkania, służące mieszkalnym i gospodarczym potrzebom mieszkańców.
- **mieszkania, których budowę rozpoczęto**⁵⁰ -mieszkania mające powstać w wyniku budowy, rozbudowy (budynków mieszkalnych i niemieszkalnych) lub przebudowy (pomieszczeń niemieszkalnych oraz mieszkań większych na mniejsze), przy realizacji których rozpoczęto - zgodnie z Prawem Budowlanym - prace budowlane.
- **mieszkanie niezamieszkałe**⁵¹ - mieszkanie, w którym w momencie badania statystycznego nie była zameldowana (na pobyt stały lub czasowy) żadna osoba ani też nie mieszkała, nawet czasowo, żadna osoba bez zameldowania. Dotyczy to mieszkań nie rozdysponowanych znajdujących się w budynkach nowo

⁴⁷ definicja za GUS-em: Terminologia Metadanych Statystycznych, miejsce publikacji: Organizacja Narodów Zjednoczonych, Genewa 2010

⁴⁸ § 3. pkt 9 ROZPORZĄDZENIA...z dn.12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

⁴⁹ definicja za: <http://www.stat.gov.pl/>, źródło definicji: Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2005 r. Nr 31 poz. 266, z póź. zm.); Instrukcja metodologiczna o Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań w 2002 r. GUS, Warszawa

⁵⁰ definicja za: Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. 2010 r. Nr 243 poz. 1623, z póź. zm.) GUS Budownictwo - wyniki działalności (publikacja roczna)

⁵¹ definicja za: <http://www.stat.gov.pl/>, źródło definicji: Instrukcja metodologiczna do Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań w 2002, GUS Mieszkania niezamieszkałe (NSP 2002)

zbudowanych, oddanych do użytku, mieszkań będących w remoncie bądź wykwaterowanych do remontu, mieszkań nie zamieszkanymi z powodu toczącego się postępowania sądowego lub egzekucyjnego, mieszkań nie przyjętych do zasiedlenia z powodu ich złego stanu technicznego, mieszkań pozostających w rezerwie jednostki sprawozdawczej, także nie zamieszkanymi z innych przyczyn.

- **mieszkanie socjalne**⁵² - mieszkanie nadające się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m kw., a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m kw., przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie. Są to lokale (mieszkania) wynajęte przez gminę na podstawie umowy o najem lokalu socjalnego, zawartej zgodnie z Ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. z 2001 Nr 71, poz. 733, z późn. zm.)
- **mieszkania stanowiące własność gminy**⁵³ - są to mieszkania:
 - znajdujące się w budynkach stanowiących w całości własność gminy oraz mieszkania będące własnością gminy, ale znajdujące się w budynkach stanowiących nieruchomości wspólne, tj. mieszkania, które służą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych ogółu mieszkańców gminy, pozostające w zarządzie komunalnej jednostki organizacyjnej specjalnie powołanej do zarządzania zasobami mieszkaniowymi gminy (np. Przedsiębiorstwo/Zakład Gospodarki Mieszkaniowej, Zarząd Domów Komunalnych) lub pozostające w bezpośrednim zarządzie urzędu gminy;
 - stanowiące własność Skarbu Państwa, ale zarządzane przez gminę;
 - przekazane gminie, ale pozostające w dyspozycji jednostek użyteczności publicznej, jak: ZOZ, jednostki systemu oświaty, nauki, kultury itp., służące głównie zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych pracowników tych jednostek.

⁵² definicja za: <http://www.stat.gov.pl/>, źródło definicji: Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2005 r. Nr 31 poz. 266, z późn. zm.)

⁵³ Tamże, zob. też :Instrukcja metodologiczna o Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań w 2002 r. GUS, Warszawa

W badaniach statystycznych "mieszkania stanowiące własność gminy" obejmują również mieszkania będące własnością powiatu (lokalnej, powiatowej wspólnoty samorządowej) nie stanowiące mienia jakiegokolwiek gminy, ale pozostają w jej zarządzie lub komunalnej jednostki organizacyjnej specjalnie powołanej do zarządzania zasobami mieszkaniowymi.

- **mieszkania stanowiące własność innych podmiotów⁵⁴** - mieszkania stanowiące własność:
 - 1) organizacji prywatnych budujących lub kupujących mieszkania dla zysku: na sprzedaż lub na wynajem;
 - 2) związków zawodowych, stowarzyszeń, fundacji, partii politycznych, samorządów zawodowych i gospodarczych;
 - 3) Kościoła Katolickiego i innych kościołów i związków wyznaniowych, w tym również uczelni katolickich i instytutów kościelnych;
 - 4) innych jednostek niż jednostki objęte pojęciami: "Mieszkania stanowiące własność osób fizycznych", "Mieszkania stanowiące własność zakładów pracy", "Mieszkania stanowiące własność gminy", "Mieszkania stanowiące własność Skarbu Państwa", "Mieszkania stanowiące własność towarzystwa budownictwa społecznego"

- **mieszkania stanowiące własność osób fizycznych⁵⁵** - mieszkania, do których prawo własności posiada osoba fizyczna (jedna lub więcej, np. współmałżonkowie), przy czym osoba ta:
 - może być właścicielem całej nieruchomości, na której położone jest mieszkanie; przykładem takiej własności jest indywidualny dom jednorodzinny,
 - może posiadać udział w nieruchomości wspólnej, jako prawo związane z odrębną własnością lokalu mieszkalnego np.: znajdującego się w budynku objętym wspólnotą mieszkaniową.

⁵⁴ definicja za: <http://www.stat.gov.pl/>, źródło definicji: Instrukcja metodologiczna do Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań w 2002; Gospodarka mieszkaniowa (publikacja roczna): Miejsce publikacji: GUS, Warszawa

⁵⁵ definicja za: <http://www.stat.gov.pl/>, źródło definicji: Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. 2000 r. Nr 80 poz. 903, z póź. zmian.), Ustawa z dnia 16 marca 2000 r. o zmianie ustawy o własności lokali oraz zmieniająca ustawę o zmianie ustawy o własności lokali (Dz. U. Nr 29 poz. 355), GUS Instrukcja metodologiczna do Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań w 2002 r.

- **mieszkania stanowiące własność Skarbu Państwa⁵⁶** -mieszkania pozostające w zasobie lub zarządzie:
 - 1) Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa;
 - 2) Wojskowej Agencji Mieszkaniowej;
 - 3) jednostek podległych ministerstwom: Obrony Narodowej, Spraw Wewnętrznych i Administracji, Sprawiedliwości oraz Szefowi Ochrony Państwa;
 - 4) organów władzy państwowej (np. Kancelarii Prezydenta RP, Kancelarii Sejmu, Kancelarii Senatu, Trybunału Konstytucyjnego, Sądu Najwyższego), organów administracji państwowej (np. Kancelarii Prezesa Rady Ministrów, ministerstw, urzędów centralnych, urzędów wojewódzkich) oraz organów kontroli państwowej (np. Najwyższej Izby Kontroli, Państwowej Inspekcji Pracy). Dane obejmują również mieszkania oddane przez jednostkę reprezentującą Skarb Państwa w użytkowanie, dzierżawę lub najem przedstawicielstwom dyplomatycznym i urzędom konsularnym państw obcych.

- **mieszkania stanowiące własność spółdzielni mieszkaniowych⁵⁷** - mieszkania znajdujące się w budynkach stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni mieszkaniowej, z wyjątkiem mieszkań, dla których na mocy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych zostało ustanowione prawo odrębnej własności na rzecz jednej lub kilku osób fizycznych. Dodatkowe wyjaśnienia metodologiczne - Spółdzielnia mieszkaniowa - jest to dobrowolne i samorządne zrzeszenie członków prowadzące działalność gospodarczą zmierzającą do zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych swych członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu. Rozróżnia się dwa rodzaje praw: - spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, - spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

⁵⁶ definicja za: <http://www.stat.gov.pl/>, źródło definicji: GUS Instrukcja metodologiczna do Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań w 2002 r, GUS Gospodarka mieszkaniowa (publikacja roczna)

⁵⁷ definicja za: <http://www.stat.gov.pl/>, źródło definicji: Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. 2003 r. Nr 188 poz. 1848), Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2003 r. Nr 119 poz. 1116, z póź. zmian.), GUS Instrukcja metodologiczna do Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań w 2002 r.

- **mieszkania stanowiące własność towarzystw budownictwa społecznego⁵⁸** – *mieszkania znajdujące się w budynkach będących własnością podmiotu prawnego, który w swojej nazwie ma wyrazy "towarzystwo budownictwa społecznego" lub skrót "TBS", bez względu na fakt partycypowania w kosztach budowy budynku innego podmiotu (gminy, spółdzielni mieszkaniowej, zakładu pracy) w zamian za uzyskanie mieszkań (na zasadzie najmu) dla wskazanych przez te podmioty osób trzecich. Towarzystwa budownictwa społecznego powstały na mocy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz.U. z 1995 r. Nr 133, poz.654 , z późn. zm.)*
- **mieszkania stanowiące własność zakładów pracy⁵⁹** - *mieszkania będące własnością:*
 - *przedsiębiorstw państwowych, w tym Lasów Państwowych oraz państwowych jednostek organizacyjnych (posiadających bądź nie posiadających osobowości prawnej), np. państwowych instytutów naukowo-badawczych, państwowych wyższych uczelni*
 - *przedsiębiorstw komunalnych, tzn. transportu miejskiego, wodociągowo-kanalizacyjnych, oczyszczania miasta z wyjątkiem przedsiębiorstw (zakładów) gospodarki mieszkaniowej,*
 - *a także mieszkania w budynkach przekazanych wymienionym wyżej jednostkom przez Skarb Państwa lub gminę w trwały zarząd,*
 - *przedsiębiorstw prywatnych i innych prywatnych jednostek organizacyjnych, działających w formie spółek bądź spółdzielni, z wyjątkiem spółdzielni mieszkaniowych, bez względu na to czy mieszkania te znajdują się w budynkach stanowiących w całości własność zakładu pracy czy w budynkach stanowiących nieruchomości wspólne (ze wspólnotami mieszkaniowymi), w których oprócz mieszkań stanowiących własność zakładu pracy znajdują się mieszkania będące własnością osób fizycznych bądź innych osób prawnych. Dodatkowe wyjaśnienia*

⁵⁸ definicja za: <http://www.stat.gov.pl/>, źródło definicji: GUS Instrukcja metodologiczna do Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań w 2002 r, GUS Gospodarka mieszkaniowa (publikacja roczna)

⁵⁹ Tamże.

metodologiczne: mieszkania stanowiące własność zakładu pracy służą głównie zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych pracowników tego zakładu.

- **mieszkanie zamieszkałe**⁶⁰ - *mieszkanie, w którym przebywa przynajmniej 1 osoba, niezależnie od tego, czy zameldowana jest ona w tym mieszkaniu na pobyt stały lub czasowy, czy też zamieszkuje w tym mieszkaniu czasowo bez zameldowania.*
- **mieszkania oddane do użytkowania**⁶¹ - *mieszkania (budynki mieszkalne), których zakończenie budowy zgłoszone zostało przez inwestora powiatowemu organowi nadzoru budowlanego i organ ten nie zgłosił sprzeciwu, lub na których użytkowanie inwestor uzyskał pozwolenie, w drodze decyzji, od organu nadzoru budowlanego. Dodatkowe wyjaśnienia metodologiczne: Do 1999 r. w budownictwie innym niż indywidualne za mieszkania oddane do użytkowania uznawało się mieszkania, których oddanie do użytkowania potwierdzone zostało przez inwestora i wykonawcę w protokole odbioru.*
- **norma**⁶² - *rozumie się przez to dokument przyjęty na zasadzie konsensu i zatwierdzony przez upoważnioną jednostkę organizacyjną, ustalający – do powszechnego i wielokrotnego stosowania - zasady, wytyczne lub charakterystyki odnoszące się do różnych rodzajów działalności lub ich wyników i zmierzający do uzyskania optymalnego stopnia uporządkowania w określonym zakresie;*
- **obiekt budowlany**⁶³ – *zgodnie z Prawem Budowlanym, należy przez to rozumieć:*
 - a) *budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi,*
 - b) *budowlę stanowiącą całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami,*

⁶⁰ definicja za: <http://www.stat.gov.pl/>, źródło definicji: GUS Instrukcja metodologiczna do Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań w 2002,

⁶¹ definicja za: Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. 2010 r. Nr 243 poz. 1623, z póź. zm.), GUS Budownictwo - wyniki działalności (publikacja roczna)

⁶² definicja za: USTAWA z dnia 12 września 2002 r. o normalizacji

⁶³ rozdział I, art.3. pkt 1. Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. PRAWO BUDOWLANE, Dziennik Ustaw z 2000 r. Nr 106 poz. 1126

- c) *obiekt małej architektury,*
- **obiekt małej architektury⁶⁴** - *należy przez to rozumieć niewielkie obiekty, a w szczególności:*
 - *kultu religijnego, jak: kapliczki, krzyże przydrożne, figury,*
 - *posągi, wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej,*
 - *użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, jak: piaskownice, huśtawki, drabinki, śmietniki,*
 - **obiekt budowlany tymczasowy⁶⁵** - *należy przez to rozumieć obiekt budowlany przeznaczony do czasowego użytkowania w okresie krótszym od jego trwałości technicznej, przewidziany do przeniesienia w inne miejsce lub rozbiórki, a także obiekt budowlany nie połączony trwale z gruntem, jak: strzelnice, kioski uliczne, pawilony sprzedaży ulicznej i wystawowe, przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne, urządzenia rozrywkowe, barakowozy, obiekty kontener*
 - **parametry i wskaźniki urbanistyczne⁶⁶** - *parametry i wskaźniki ustanawiane w dokumentach planistycznych, zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie art. 10 ust. 4, art. 16 ust. 2 i art. 40;*
 - **piwnica⁶⁷** - *kondygnacja podziemna lub najniższa nadziemna, bądź ich część, w której poziom podłogi co najmniej z jednej strony budynku znajduje się poniżej poziomu terenu, przeznaczoną na pomieszczenia gospodarcze lub techniczne,*
 - **pomieszczenia higieniczno sanitarne⁶⁸** – *do pomieszczeń tych zalicza się łaźnie, sauny, natryski, łazienki, ustępy, umywalnie, szatnie, przebieralnie, pralnie, pomieszczenia higieny osobistej kobiet, jak też pomieszczenia służące do odkażania, oczyszczania oraz suszenia odzieży i obuwia, a także przechowywania sprzętu do utrzymania czystości.*

⁶⁴ Tamże, rozdział I, art.3. pkt 4.

⁶⁵ Tamże, rozdział I, art.3. pkt 5.

⁶⁶ USTAWA z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z poń. zm.

⁶⁷ § 3. pkt 20 ROZPORZĄDZENIA MINISTRA INFRASTRUKTURY z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

⁶⁸ Tamże, Rozdział 6 § 76.

- **pomieszczenie mieszkalne**⁶⁹ – rozumie się przez pokoje w mieszkaniach, a także sypialnie.
- **pomieszczenie techniczne w budynku**⁷⁰ – rozumie się przez to urządzenia techniczne służące do obsługi budynku.
- **pomieszczenie pomocnicze**⁷¹ – pomieszczenie znajdujące się w obrębie mieszkania lub lokalu użytkowego, służące do celów komunikacji wewnętrznej, higieniczno sanitarnych, przygotowania posiłków, z wyjątkiem kuchni zakładów żywienia zbiorowego, a także przechowywania ubrań, przedmiotów oraz żywności;
- **pozwolenie na budowę**⁷² - decyzja administracyjna zezwalająca na rozpoczęcie i prowadzenie budowy lub wykonywanie robót budowlanych innych niż budowa obiektu budowlanego.
- **przepisy techniczno-budowlane**⁷³ rozumiane wg, ustawy Prawo Budowlane, to:
 - 1) warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać obiekty budowlane i ich usytuowanie,
 - 2) warunki techniczne użytkowania obiektów budowlanych.
- **powierzchnia zabudowy**⁷⁴ – rozumie się powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia zabudowy wyznaczona jest przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu.

⁶⁹ Tamże, § 3. pkt 11.

⁷⁰ Tamże, § 3. pkt 14.

⁷¹ Tamże, § 3. pkt 12.

⁷² definicja za: Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. 2010 r. Nr 243 poz. 1623, z póź. zm.), GUS Budownictwo - wyniki działalności (publikacja roczna), Rozporządzenie Komisji (WE) nr 1503/2006 z dnia 28 września 2006 r. wykonujące i zmieniające rozporządzenie Rady (WE) nr 1165/98 dotyczące krótkoterminowych statystyk w odniesieniu do definicji zmiennych, wykazu zmiennych oraz częstotliwości zestawiania danych (miejsce publikacji: OJ L 281, 12/10/2006, p.15-29)

⁷³ Rozdział I, art.7. pkt1. Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. PRAWO BUDOWLANE, Dziennik Ustaw z 2000 r. Nr 106 poz. 1126

⁷⁴ Właściwości Użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych. Polska Norma PN-ISO 9836

Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:

1-powierzchni obiektów budowlanych ani ich części niewystających ponad powierzchnie terenu;

2-powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów i ramp zewnętrznych, daszków i markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;

3-powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany szopy)

- **powierzchnia zabudowy⁷⁵** – (symbol *Pz*), rzut poziomy budynku mierzony po zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji przyziemnej lub nadziemnej, (gdy jej obrys wystaje poza obrys kondygnacji przyziemnej; zalicza się: prześwity, przejścia, rampy, studzienki, wjazdy do garaży itp. elementy budynku mające oparcie na ziemi
- **powierzchnia całkowita budynku⁷⁶** – suma powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynku. Jako kondygnacja mogą być traktowane kondygnacje znajdujące się całkowicie lub częściowo poniżej poziomu terenu, kondygnacje powyżej poziomu terenu, poddasza, tarasy, tarasy na dachach, kondygnacje techniczne i magazynowe.
- **powierzchnia całkowita kondygnacji⁷⁷** - mierzona jest na poziomie posadzki po obrysie zewnętrznym budynku z uwzględnieniem tynków, okładzin i balustrad. Wnęki i występy dla celów konstrukcyjnych lub estetycznych nie są wliczane, jeśli nie zmieniają powierzchni netto kondygnacji
- **powierzchnia kondygnacji netto⁷⁸** – powierzchnia ograniczona przez elementy zamykające (do powierzchni tej wliczane są powierzchnie nadające się do demontażu, zajęte przez elementy takiej jak; ścianki działowe, rury, kanały; nie są wliczane powierzchnie zajęte przez otwory na drzwi i okna, oraz nisze w elementach zamykających. Powierzchnia kondygnacji netto dzieli się na: powierzchnie użytkową, usługową i ruchu.

⁷⁵ PN - 70/B - 02365 Powierzchnia budynków. Podział, określenia i zasady obmiaru"

⁷⁶ Właściwości Użytkowe w budownictwie. Określenie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych. Polska Norma PN-ISO 9836

⁷⁷ Tamże.

⁷⁸ Tamże.

- **powierzchnia konstrukcji**⁷⁹ – jest częścią powierzchni całkowitej kondygnacji (na rzucie poziomym na poziomie podłogi) i jest utworzona przez elementy zamykające (np. ściany nośne zewnętrzne i wewnętrzne) i powierzchnie słupów, pionów wentylacyjnych, kominków, ścian działowych itp. oraz powierzchnie, przez które nie można przejść; wlicza się także powierzchnię przejść drzwiowych, wnęk i nisz w elementach zamykających;
- **powierzchnia ruchu**⁸⁰ – część powierzchni netto kondygnacji, przeznaczona dla ruchu wewnątrz budynku (np. powierzchnia klatek schodowych, korytarzy, wewnętrznych ramp i pochylni, poczekalni, balkonów ewakuacyjnych);
- **powierzchnia wewnętrzna kondygnacji**⁸¹ – powierzchnia całkowita kondygnacji zmniejszona o powierzchnie zajęta przez ściany zewnętrzne;
- **powierzchnia usługowa**⁸² – część powierzchni kondygnacji netto, przeznaczona na usytuowanie instalacji i urządzeń technicznych, takich jak:
 - instalacje: kanalizacyjne, wodne, ogrzewania i ciepłej wody, gazowe {inne niż do celów ogrzewania} i na paliwa płynne, elektryczne, prądnice,
 - wentylacja, klimatyzacja i systemy chłodnicze
 - instalacje telefoniczne i urządzenia rozdzielcze
 - dźwigi, schody ruchome i przenośniki
 - inne instalacje wspólnego użytku

Do powierzchni usługowych wliczane są także powierzchnie pomieszczeń przeznaczone na podstawowe instalacje usługowe, trzony kominowe, kanały przełazowe i pomosty techniczne
- **powierzchnia użytkowa**⁸³ – część powierzchni kondygnacji netto, która odpowiada celom i przeznaczeniu budynku. Powierzchnie użytkowe klasyfikowane są zgodnie z celem i przeznaczeniem budynków, dla których są one wznoszone. Dzieli się je zwykle na powierzchnie użytkowe podstawowe

⁷⁹ Właściwości Użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych. Polska Norma PN-ISO 9836

⁸⁰ Tamże.

⁸¹ Tamże.

⁸² Tamże.

⁸³ Tamże.

i powierzchnie użytkowe pomocnicze. Klasyfikacja podstawowych i pomocniczych powierzchni użytkowych zależy od przeznaczenia budynku (w niniejszej pracy mowa będzie o budynku mieszkalnym)

- **pozwolenie na budowę⁸⁴** – zgodnie z Ustawą Prawo Budowlane, należy przez to rozumieć decyzję administracyjną zezwalającą na rozpoczęcie i prowadzenie budowy lub wykonywanie robót budowlanych innych niż budowa obiektu budowlanego,
- **pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi⁸⁵** dzielą się na:
 - 1) *pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi, w których przebywanie tych samych osób w ciągu doby trwa dłużej niż 4 godziny,*
 - 2) *pomieszczenia przeznaczone na czasowy pobyt ludzi, w których przebywanie tych samych osób w ciągu doby trwa od 2 do 4 godzin włącznie.*
- **suterena⁸⁶** - *kondygnacja budynku lub jej część zawierająca pomieszczenia użytkowe, w których poziom podłogi w części lub całości znajduje się poniżej projektowanego lub urządzonego terenu, lecz co najmniej od strony jednej ściany z oknami poziom podłogi znajduje się nie więcej niż 0,9 m poniżej takiego terenu, przylegającego do tej strony budynku,*
- **teren biologicznie czynny⁸⁷ (definicja z 2002)** - *rozumie się przez to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²,*

⁸⁴ Rozdział I, art.3. pkt 7. Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. PRAWO BUDOWLANE, Dziennik Ustaw z 2000 r. Nr 106 poz. 1126

⁸⁵ § 4. pkt 1. i 2. ROZPORZĄDZENIA MINISTRA INFRASTRUKTURY z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

⁸⁶ Tamże, § 3. pkt 21.

⁸⁷ Tamże, § 3. pkt 22.

- **teren biologicznie czynny⁸⁸ (definicja z 2009)** — należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m², oraz wody powierzchniowe na tym terenie;
- **wskaźniki kubaturowe⁸⁹** – wskaźniki określające wielkości poszczególnych rodzajów kubatur (np. kubatury netto) oraz zależności między nimi (np. kubatura całkowita/kubatura netto)
- **wskaźnik intensywności zabudowy netto⁹⁰** – stosunek powierzchni całkowitej nadziemnej budynku (budynków) do powierzchni terenu netto, czyli bezpośrednio związanych z budynkiem; teren netto – to najczęściej działka budowlana wyznaczona do określonego przedsięwzięcia realizacyjnego;
- **wskaźniki mieszane powierzchniowe i kubaturowe⁹¹** – wskaźniki określające zależności między określonymi rodzajami kubatur i określonymi rodzajami powierzchni (np. kubatura całkowita/powierzchnia użytkowa) oraz określonymi rodzajami powierzchni i określonymi rodzajami kubatur (np. powierzchnia obudowy budynku/kubatura netto);
- **wskaźniki powierzchniowe⁹²** – wskaźniki określające wielkości poszczególnych rodzajów powierzchni (np. powierzchni użytkowej) oraz zależności między nimi (np. powierzchnia zajmowana przez konstrukcję/powierzchnia użytkowa);
- **zabudowa śródmiejska⁹³** — to zgrupowanie intensywnej zabudowy na obszarze funkcjonalnego śródmieścia, który to obszar stanowi faktyczne lub przewidziane w planie miejscowym centrum miasta lub dzielnicy miasta,

⁸⁸ § 3. pkt 22 ROZPORZĄDZENIA MINISTRA INFRASTRUKTURY z dnia 12 marca 2009 r. (Dz.U. 56, poz.461) zmieniającego rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

⁸⁹ Właściwości Użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych. Polska Norma PN-ISO 9836

⁹⁰ rozdział 5.2 Wskaźniki wykorzystania przestrzeni miejskiej w: J. Chmielewski „Teoria Urbanistyki w projektowaniu i planowaniu miast”

⁹¹ Właściwości Użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych. Polska Norma PN-ISO 9836

⁹² Tamże, s.15

- **zasoby mieszkaniowe**⁹⁴ - ogół mieszkań zamieszkanym i nie zamieszkanym znajdujących się w budynkach mieszkalnych i niemieszkalnych. Do zasobów mieszkaniowych nie zalicza się obiektów zbiorowego zamieszkania (tj. hoteli pracowniczych, domów studenckich, burs i internatów, domów pomocy społecznej), pomieszczeń prowizorycznych oraz obiektów ruchomych (tzn. barakowozów, wagonów kolejowych, barek i statków).

Powyższe zestawienie definicji ukazuje mnogość definicji ustalonych w różny sposób i w różnej wagi dokumentach formalno-prawnych, ale także małą liczbę wyraźnie zdefiniowanych parametrów i wskaźników urbanistycznych. Dlatego w dalszej części pracy szczegółowej analizie poddano tylko te, które są najbardziej istotne z punktu widzenia praktyki urbanistycznej. Są to dane dotyczące intensywności zabudowy, powierzchni zabudowanej, gęstości mieszkaniowej, średniej ważonej liczba kondygnacji oraz terenów biologicznie czynnej.

⁹³ § 3. pkt 1 ROZPORZĄDZENIA MINISTRA INFRASTRUKTURY z dn. 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

⁹⁴ definicja za: Głównym Urzędem Statystycznym, wg pojęć stosowanych w badaniach statystycznych statystyki publicznej, źródło: <http://www.stat.gov.pl/>,

2. Idee i trendy w kształtowaniu wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej

Zabudowa mieszkaniowa, zgrupowana w zespoły budynków, stanowi element struktury urbanistycznej miasta, określane osiedlem mieszkaniowym. Przytaczając definicję za badaczami tematyki [Jałowiecki, 1968] „osiedle mieszkaniowe” rozumiane jest jako „...nieduży, względnie wyodrębniony zespół mieszkaniowy”⁹⁵, jako forma przestrzenna przeznaczona do zapewnienia odpowiednich warunków życia codziennego mieszkańcom wszystkich struktur miejskich jest ideą stosunkową młodą



Rys.1. Koncepcja miasta-ogrodu – kwartał. Autorem koncepcji miasta-ogrodu jest Ebenezer Howard, który opublikował ją w książce pt.: "Garden Cities of Tomorrow". Źródło: <http://www.thegenealogytree.com>

patrząc na okres przestrzennego rozwoju ośrodków miejskich.

Rozwój idei związanych z organizacją przestrzenną osiedli mieszkaniowych zapoczątkowała XVIII-wieczna rewolucja przemysłowa, w wyniku, której doszło do szybkiego procesu urbanizacji ówczesnej Europy⁹⁶.

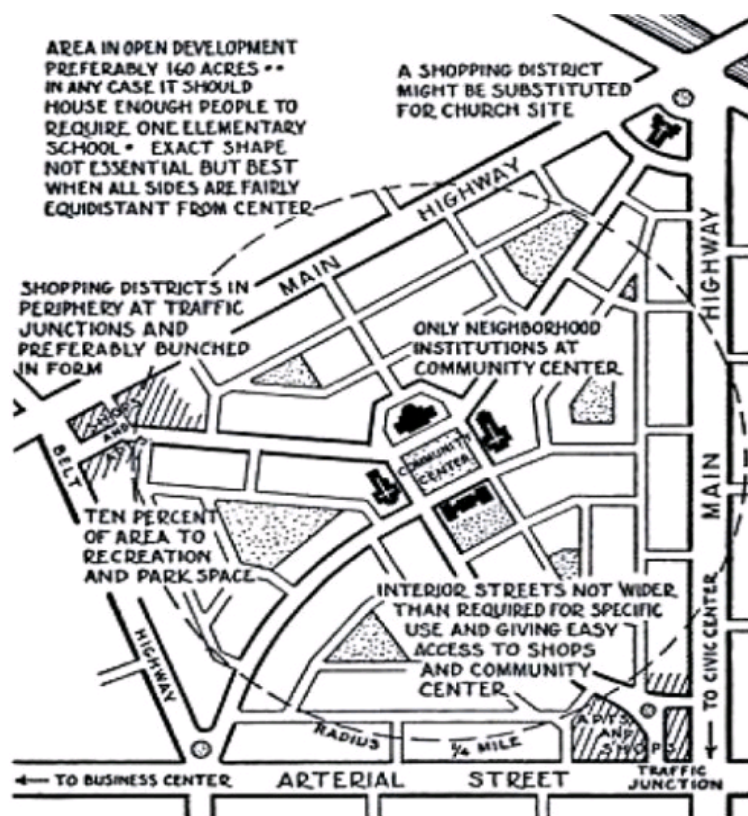
Procesy te, zachodzące z ogromną prędkością, w szybkim czasie doprowadziły do niekontrolowanego i chaotycznego rozwoju osiedli

⁹⁵ za J. Ziółkowskim wzmiankowana przez B. Jałowieckiego definicja osiedla wydaje się być definicją najbardziej trafną, choć zarazem w formie swojego wyrazu najkrótszą (przyp.aut)

⁹⁶ rewolucja przemysłowa jako kolejny etap cywilizacji, również w urbanistyce stanowi przełomowy moment a przez niektórych znawców urbanistyki (W. Ostrowski) to początek rewolucji przemysłowej uważany jest za początek nowoczesnej urbanistyki : „współczesna urbanistyka mogła narodzić się dopiero po pojawieniu się nowoczesnego miasta – wytworu cywilizacji przemysłowej”; cyt..str. 12 [Ostrowski W., 1975]

miejskich, w których zatrważające warunki mieszkalne w kontekście aspektów sanitarno – przyrodniczych doprowadziły do próby naprawy stanu rzeczy.

W tym też okresie zaczęły powstawać pierwsze próby określenia nowych doktryn urbanistycznych, które zapewnią odpowiednie warunki do życia w kontekście aspektów społecznych, sanitarnych oraz przyrodniczych. Pierwsze wizje stworzyli reformatorzy społeczni tacy jak: Robert Owen i Charles Fourier, którzy upatrywali uzdrowienie sytuacji mieszkaniowej w zakładaniu osiedli w formie okazałych budynków mieszkaniowych przypominających architekturą pałace, otoczonych środowiskiem naturalnym. Kolejno propagowani ideę zakładania [Ostrowski, 1975], przy większych zakładach przemysłowych, tak zwanych osiedli patronalnych, zapewniających godne życie pracownikom danych zakładów przemysłowych [Jałowicki, 1968]. Nowy okres w rozwoju idei osiedli mieszkalnych został



Rys.2. Schemat jednostki sąsiedzkiej wg Clarenc'a Artura Perry'ego, z 1929
źródło:www.olsonplanning.com

zapoczątkowany pod koniec XIX wieku przez Ebenezera Howarda. Stworzył on rewolucyjną wizję „miast – ogrodów”, w jakiej widział naprawę struktury przeludnionych miast poprzez zakładanie w miastach osiedli satelitarnych, w których dochodziłoby do przenikania się zieleni z budynkami mieszkalnymi i usługowymi, typowymi dla ośrodków miejskich. Kolejne prace rozpoczęły okres poszukiwania idei form osiedli, które również doprowadzą do naprawy samych stosunków społecznych.

Wspomnieć należy osobę, którą można uznać za prekursora społecznych idei osiedli - Clarenc'a Artura Perry'ego. W 1929 roku Perry określił ideę tzw. „jednostki

sąsiedzkiej” (rys.2.) (Perry, 1939), która stała się w dużej mierze doktryną w wyznaczaniu kolejnych struktur tego typu [Syrkus, 1976]⁹⁷. W drugiej połowie XX wieku doszło do projektowania osiedli mieszkaniowych z elementów prefabrykowanych w duchu funkcjonalizmu, często tworząc „maszyny do mieszkania” a nie zrównoważone środowisko do życia ludzi (Czarnecki, 1976).

Współcześnie, w obliczu nowych zjawisk przestrzennych w urbanizacji, gdzie od kilkudziesięciu lat widoczna jest tendencja do zasiedlania przedmieść ośrodków miejskich - suburbanizacja⁹⁸, na nowo ulega redefinicji i zmiany w podejściu do kształtowania zespołów mieszkalnych, osiedli, które to determinuje nowe pojęcie „zrównoważonego rozwoju”. Determinująca w tym względzie idea „zrównoważonego rozwoju” nawiązuje do humanizacji środowiska, uznając potrzeby człowieka w zgodzie z naturą, gdzie działanie jego powinno uwzględniać ograniczenie (czy nawet eliminację) nieodwracalnych skutków przekształceń środowiska naturalnego, zarówno krajobrazu naturalnego jak i kulturowego już przekształconego w wyniku już widocznej dotychczasowej działalności.

W 1933 roku podczas IV Kongresu CIAM⁹⁹ w Atenach, przyjęto Kartę Ateńską¹⁰⁰, stanowiącą wyraz niezadowolenia z ówczesnych realiów architektonicznych, urbanistycznych i planistycznych. Dokument stanowił zasady „nowoczesnego” projektowania, tworzenia przestrzeni życiowych, zhumanizowanych, zdrowych i przyjaznych, odpowiadających potrzebom człowieka. Karta ateńska została przygotowana pod kierunkiem Le Corbusiera¹⁰¹ ówczesnego pioniera modernizmu.

⁹⁷ Helena i Szymon Syrkusowie odnosząc się do teorii Perry'ego sformułowali jednostkę zwaną „osiedlem społecznym” [Syrkus, 1976], (przyp.aut.)

⁹⁸ Przez suburbanizację należy rozumieć migrację mieszkańców centrów miast na obrzeża, osiedlanie, zabudowę tych terenów głównie funkcją mieszkaniową, co w konsekwencji powoduje nadmierny rozrost struktury przestrzennej danego ośrodka miejskiego;

⁹⁹ **CIAM** (Międzynarodowy Kongres Architektury Nowoczesnej, z fr. *Congrès International d'Architecture Moderne*)- międzynarodowa organizacja architektów związanych z modernizmem, powstała w 1928 roku, według źródeł jako skutek ogólnoeuropejskiego protestu architektów przeciwko unieważnieniu Le Corbusierowskiej zwycięskiej wizji w konkursie na Pałac Ligi Narodów w Genewie, w roku 1927; prezesem został Karl Moser ze Szwajcarii. Wyłączając okres drugiej wojny światowej CIAM funkcjonował do roku 1956. Głównym celem organizacji było propagowanie i rozwój ówczesnej architektury nowoczesnej.

¹⁰⁰ KARTA ATEŃSKA : URBANISTYKA C. I. A. M. (tyt. oryginału” La Charte D’athenes”) oprac.wer.pol. Jan Choroszuca, Stefan Maciąg, tłumaczenie” Krystyna Szeronos, Koło Naukowe Wydziału Architektury Wnętrz ASP – Warszawa,;

¹⁰¹ właśc. Charles-Édouard Jeanneret-Gris

Karta zawierała „kompleksową” krytykę rzeczywistości lat 30 XX wieku, która objawiała się według autorów, złym stanem miast – degradacją przestrzeni życiowej człowieka, dalekiej od jego rzeczywistych potrzeb, niestwarzająca warunków do mieszkania, pracy, odpoczynku, rekreacji - życia. Przyczyna tego stanu rzeczy wskazywana była na postępujący i bezlitosny kapitalizm, który za przyzwoleniem władz, *„dla wzbogacenia kilku egoistów pozwalał, aby straszliwa śmiertelność o różnorakie rodzaje chorób przygniatały społeczeństwo ciężkim brzemieniem”*.

Manifest, swego rodzaju, zawarty w karcie, napiętnuje niemal każdą płaszczyznę życia miejskiego. Stwierdza wręcz katastrofalne warunki mieszkaniowe, gdyż *„miasto nie odpowiada już swojej funkcji, która jest danie schronienia ludziom, i to schronienia dobrej jakości”*.

Sztucznie wytyczane granice i „planowanie oderwane od uwarunkowań topograficznych, przyrodniczych i środowiskowych, nie uwzględnia wartości psychologicznych i fizjologicznych związanych z osobowością ludzką”¹⁰². Karta wskazuje na priorytetową lokalizację terenów mieszkaniowych, jako uprzywilejowanych, w obszarach o jak najlepszych cechach. Wskazując na tendencyjnie dominującą komunikację kołową, (samochodową), nie uznaje lokalizacji budynków wzdłuż dróg. Z „przeprowadzonego badania” autorów wynikało, iż „stosunek fasad nienastłonecznionych waha się od 50-75% całości” tworząc „skandaliczne podwórza” będące sercem (życiem) lokalnej wspólnoty mieszkańców. Oprócz problemów dotyczących przewietrzania, nastłonecznienia, zieleni, komunikacji, sytuowania budynków i odległości, autorzy zwrócili uwagę na istotny (również w dzisiejszych czasach) problem powstających osiedli podmiejskich, rozrastających się niekontrolowanie, bez planu, pozbawionych funkcjonalnych powiązań z miastem. Autorzy podsumowują problem suburbiów jako” błąd urbanistyczny (...) największe zło naszego wieku”.

Brak przestrzeni wolnych, zagęszczenie zabudowy, wysoka intensywność, problem „właściwej proporcji kubatury zabudowy do przestrzeni otwartej”, nasilający się ruch miejski, to problemy ukazujące zdaniem Karty „wąskie widzenie urbanistyki”, jako interdyscyplinarnej dyscypliny. Wskazywano także związek polityki i „spekulacji

¹⁰² KARTA ATEŃSKA : URBANISTYKA C. I. A. M. (tyt. oryginału” La Charte D’athenes”) oprac.ver.pol. Jan Choroszuca, Stefan Maciąg, tłumaczenie” Krystyna Szeronos, Koło Naukowe Wydziału Architektury Wnętrz ASP – Warszawa (str.17),;

w relacjach prywatnych”, co prowadziło do sytuacji, w której „skazano by rzeźnika, który sprzedaje zgniłe mięso, ale prawo pozwala narzucać biedakom zgniłe mieszkania”¹⁰³.

Postulaty karty wskazywały uporządkowanie funkcjonalno-przestrzenne miasta, powiązanie funkcji mieszkania, pracy, handlu i usług, rekreacji i odpoczynku, a tym samym ograniczenie zbędnych migracji mieszkańców. Z tego też względu wskazywano na ograniczenie i segregacja ruchu zależnie od sposobu użytkowania, szczególnie w tych miejscach gdzie istniejące ulice nie spełniają wymogów cywilizacji mechanicznej. Postulowano lokalizację zabudowy mieszkaniowej wśród zieleni z rekreacją, pobliskimi usługami i handlem, oraz niedalekim zakładem pracy, mającą zapewnić mieszkańcom komfort zamieszkania w mieście. W tym też celu zwrócono uwagę na wydanie „zbioru ustaw o terenach miejskich”, których zadaniem była by ochrona interesów miasta i jego mieszkańców.

Przesłanie Karty ujmuje dobitnie jej fragment, który głosi:

„Urbanistyka jest powołana do tworzenia koniecznych praw zapewniających mieszkańcom miasta warunki życia, które ochraniają nie tylko ich zdrowie fizyczne ale również zdrowie moralne, zapewniając radość życia, które z tego wypływa”.

Wokół lapidarnie sformułowanych obserwacji i postulatów, Karta Ateńska i jej Autorzy wywarli niemały wpływ na powojenną urbanistykę, a tym samym zabudowę mieszkaniową, która przybierała kształt zależny od „gruntu” i uwarunkowań ideologicznych. Idee zawarte w Karcie trafiając na podatny ideologicznie grunt miały bowiem szansę realizacji w bliższej lub nieco zmienionej formie.

Zapoczątkowany przez Kartę Ateńską (1933r) okres modernizmu miał swoją kontynuację po II wojnie światowej. Zawarte w karcie ateńskiej postulaty – wizje kształtowania środowiska miejskiego, miały za zadanie poprawić „niezdrową zabudowę” XIX wieku z ciasnymi uliczkami niedostosowanymi do dynamicznie rozwijającej się komunikacji. Sugerowanym rozwiązaniem miały być bloki mieszkalne z infrastrukturą społeczną wśród znacznych połąci zieleni powiązanych drogami „zdolnymi” zapewnić sprawną komunikację. W duchu tej idei powstawać zaczęły

¹⁰³ KARTA ATEŃSKA : URBANISTYKA C. I. A. M. (tyt. oryginalu” La Charte D’athenes”) oprac.ver.pol. Jan Choroszuca, Stefan Maciąg, tłumaczenie” Krystyna Szeronos, Koło Naukowe Wydziału Architektury Wnętrz ASP – Warszawa,(str.29);

wielokondygnacyjne blokowiska w technologii prefabrykowanej betonowej. Za początek blokowisk uznać można rok 1952, kiedy został oddany gigantyczny jak na owe czasy blok mieszkalny zwany Jednostka Marsylską (Unité d'Habitation Le Corbusier'a) w Marsylii. Budynek zawierał 23 rodzaje mieszkań zaprojektowane na 6 z 8 kondygnacji, zaś 2 kondygnacje mieściły funkcje handlowo-usługowo-rekreacyjne (sklepy, szkołę, salę spotkań – klub „osiedlowy”, plac zabaw, itd.). Zapoczątkowana przez Le Corbusiera idea, stała się „rozwiązaniem” na ogromne zapotrzebowanie mieszkań, szczególnie w tych krajach wschodniej Europy znajdujących się pod wpływem ideologii socjalistycznej (gdzie idea wpisywała się w ideologię komunizmu). Okresem wielkiego rozwoju zabudowy wielkopłytowej określić można lata 60, 70 i 80 XX wieku, które stanowiły wówczas synonim nowoczesności i wizytówkę systemu. Budowano wówczas nie pojedyncze bloki, ale całe zespoły, osiedla, które zamieszkiwało kilka, a nawet kilkanaście tysięcy mieszkańców. Te ogromne kompleksy mieszkaniowe budowano na obszarach wolnych, w większości przedmieść, zaopatrując je programowo w usługi i handel, jednak z uwagi na niepełne wytworzenie funkcji miejskich, uzależnienie od innego ośrodka (obszaru miasta, w którym znajdowały się zakłady pracy), jak również brak odrębności administracyjnej, w efekcie powodowało istnienie „miasta-sypialni”.

Krytykowana wówczas, za anonimowość i brak wyrazistości hierarchii przestrzeni urbanistyka, zrodziła postmodernizm, który powrócił do tych wartości urbanistyki, kładących nacisk na przestrzeń publiczną, plac, wnętrze ulicy. Nastąpił powrót do zabudowy obrzeżnej (wzdłuż ulic, kwartałowej) i skali bliższej człowiekowi, uznając modernizm za środowisko odhumanizowane, nieprzyjazne człowiekowi i nieodpowiadające jego potrzebom.

Po zakończeniu II wojny światowej polskie środowisko architektów i urbanistów o poglądach lewicowych, z entuzjazmem przyjęło wschodzący wówczas ustrój polityczny, uznając go za idealny do stworzenia „nowoczesnej urbanistyki”. Na przełomie lat 40 i 50 XX wieku, nieograniczona jeszcze przez władze możliwość wzajemnych kontaktów międzynarodowych i współpracy, owocowała różnymi ideami. W pierwszych latach po wojnie realizowano zabudowę mieszkaniową nawiązującą do tej budowanej przez przedwojenny ruch spółdzielczy. Efektem tego rozwiązania powstały bloki mieszkalne na Żoliborzu w Warszawie, a także osiedla powstałe na Kole, Mokotowie i Pradze.

W owym czasie dążono do „unowocześnienia gospodarki” dążąc do jej uprzemysłowienia, i realizując ideę zapewnienia równości, jednakowych warunków zamieszkania dla wszystkich obywateli. Działania te objęły prawie 90% mieszkalnictwa realizowanego w latach 1950-55, finansowanego prawie wyłącznie ze środków gospodarki pozamieszaniowej, co wynikało z priorytetu odbudowy i budowy zasobów mieszkaniowych. Domena Państwa i jego całkowity udział w finansowaniu i realizacji zasobów mieszkaniowych, wynikał zarówno z przesłanek politycznych, jak również z ubóstwa społeczeństwa, pozostającego na stosunkowo niskim poziomie dochodów.

Niedobór uzbrojonych terenów mieszkaniowych, jak również „ubóstwo” istniejących przedwojennych zasobów w infrastrukturę techniczną, media, zdeterminowały ówczesne władze do budowy wielkogabarytowych bloków wielorodzinnych. Początkowo wzorcowym obiektem był 4-5 kondygnacyjny budynek, co wkrótce w związku z rozwojem technologii prefabrykowanej zdeterminowało ten wzorzec, zmieniając na znacznie wyższe parametry i wskaźniki budowanych bloków.

Negacja Le Corbusierowskiej wizji budownictwa mieszkaniowego i modernizmu, doprowadziła do zmian, które wynikały z ideologii systemu.

Odrzucono ideę „osiedla społecznego” wnosząc w „nowym duchu systemu” wzorcowe osiedla a wręcz miasta :Nowa Huta(1949) według projektu Ptaszyckiego, oraz Nowe Tychy (1951) według projektu Todorowskiego, Wejchertów. Nowotyskiej realizacji zarzucono minimalizm przestrzenny mieszkań, również ubóstwo technicznej infrastruktury, mimo iż warunki techniczne i możliwości materiałowe pozwalały na wyższy standard realizacji.

Tym samym nie do końca zrealizowano postulaty, które nakreślały zapewnienie każdej rodzinie mieszkania wyposażonego w urządzenia sanitarne (mieszkania nie lokalizowane w suterenie), eliminację funkcji sypialnej z pokoju dziennego, wprowadzenie sypialni wieloosobowej, które to założenia miały się stać wzorcowymi, niepodlegającymi pogorszeniu w standardzie realizacji.

Mimo wszystko przyjęty wówczas priorytet budowy mieszkań na znaczną skalę, summa summarum określić należy pozytywnie w świetle gigantycznych braków mieszkań po II wojnie światowej; w latach 1945-1949 wybudowano ponad pół mln mieszkań. Jednak przyjęty w tym okresie kierunek i wyraz architektury okazał się zbyt wyczerpujący i nieekonomiczny, biorąc pod uwagę ozdobność socrealistycznych

fasad. w efekcie biorąc pod uwagę niezadawalające rezultaty gdzie niecałe 2,5 mieszkania na/tys. osób (1950), wskazywały na jednej z najniższych wskaźników, zdecydowano się na uprzemysłowienie technologii budownictwa mieszkaniowego (1954), co uznać można za decydujący i determinujący na najbliższe dziesięciolecia fakt.

W okresie 1956-1970 doszło do niewyobrażalnego, wręcz dynamicznego wzrostu zasobów mieszkaniowych. W II połowie lat 50 XX wieku nastąpiły w Polsce zmiany ideowe, częściowo jako efekt trendów krajów wyżej rozwiniętych Europy Zachodniej. wpłynęło to na zmiany standardów mieszkaniowych, typy mieszkań i budynków, standard życia rodzinny i model rodziny.

W owym okresie można by wyróżnić kilka faz rozwojowych, określających ewolucje architektury i urbanistyki tych czasów:

1. Organizacja procesu realizacji i sposób użytkowania osiedli
2. Rozwój układów funkcjonalnych i przestrzennych mieszkań
3. Rozwój form zespołów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
4. Rozwój technologii wznoszenia budynków

Wzmoczone uprzemysłowienie kraju, wpływało proporcjonalnie na rozwój zasobów mieszkaniowych. Zastosowano wzorcowe, uznając na nowoczesne, zasady podziału miast na elementy „o uporządkowanych funkcjonalnie zadaniach [w formie] miejskich osiedli mieszkaniowych” respektując ich rdzeń zgodny z ideą jednostek sąsiedzkich. W tym też duchu powstały „Sady Żoliboskie” w Warszawie (1958, wg projektu Skibniewskiej, Schultza), Wzgórzu Krzesławickim w Nowej Hucie (1962, wg projektów Ingardenów), wzgórzach Redłowskich w Gdyni (1963, wg projektu Nowosadzkiego). Powyższe realizacje czerpały z francuskich i skandynawskich wzorców urbanistycznych. Należy również wymienić realizację Osiedla Mickiewicza w Lublinie (1959-62, wg projektu Haczewskiego), w warszawskich Bielanach (1959-62, wg projektu Piechotków), oraz Zatrasia na Warszawskim Żoliborzu (1964, wg projektu Nowickiego).

Zmiany, jakie zaszły o przeciągu ówczesnych 15 lat, okazały się znaczne biorąc pod uwagę gabaryty, skalę zarówno pojedynczego domu, budynku, osiedla czy dzielnicy mieszkaniowej. Wzrosła średnia ważona ilość kondygnacji od 5 z początkiem lat 50-tych XX wieku, po 8 do 11 kondygnacji z końcem lat pięćdziesiątych (1961). Realizowano we wspomnianym okresie zespoły mieszkaniowe

o średniej liczbie mieszkańców na poziomie 3 tysięcy. Pięcio-, sześciu lub dziesięcio- czy dwunastotysięczne osiedla wznoszono w tych miastach gdzie uprzemysłowienie postępowało na najwyższym poziomie. Realizowano wówczas również na obszarach peryferyjnych osiedla mieszkaniowe, tworząc monofunkcyjne obszary mieszkaniowe. Było to efektem łączenia 3-5 jednostek mieszkaniowych wokół jednego ośrodka usługowego.

Mimo intensywnego rozwoju mieszkalnictwa, wskaźnik osób na izbę mieszkalną (1955-1960) nie uległ zmianie w porównaniu do okresu po zakończeniu wojny, który oscylował na poziomie 1,7. Niezaprzeczalnym faktem było zwiększenie udziału nowej zabudowy mieszkaniowej w zasobach ogólnie.

Istniejące zapotrzebowanie na kurczące się tereny uzbrojone, przy ciągłym zapotrzebowaniu na realizację mieszkań, coraz bardziej wytyczało kierunek realizacji zabudowy intensywnej, wysokiej. Mimo iż budownictwo rozwijało się i przybywało nowych mieszkań, w porównaniu do innych krajów w ilości budowanych mieszkań na tysiąc mieszkańców, Polska z wynikiem 4,6 (1962) pozostawała w tyle, porównując NRD z wynikiem 5,1, Rumunię -7,3; ZSRR -11,3.

Skutku takiego stanu rzeczy można by szukać w fakcie, iż odbudowa gospodarki kraju zniszczonego wojną wymagała znacznych nakładów finansowych, co w obecnej wówczas sytuacji było wręcz zadaniem na wielką skalę. Dodatkowo nie istniała rozpowszechniona forma budownictwa indywidualnego, które w ograniczonym zakresie praktycznie nie mogło by być uwzględniane w statystykach.

W trzecim ćwierćwieczu XX wieku, pojawił się w Stanach Zjednoczonych Ameryki Północnej nowy kierunek zwany *nowym urbanizmem*¹⁰⁴, stanowiący swego rodzaju kontrast ideowy dla modernizmu. Postaciami utożsamianymi z tym kierunkiem są architekci: Elisabeth Plater-Zyberk i Andreas Duany, którzy byli głównymi kreatorami nowego miasta Seaside (Floryda, USA) (fot.1.), dając pierwowzór założeń Nowego Urbanizmu.

¹⁰⁴ *nowy urbanizm, nowa miejskość z ang. new urbanizm, współcześnie ma również zinstytucjonalizowaną formę, zapoczątkowana w 1993 roku przez Kongres dla Nowej Urbanistyki (Congress for the New Urbanism (CNU)) w Aleksandrii w Stanie Wirginia (USA). Nowy Urbanizm to przede wszystkim sieć wymiany informacji i propagowanie reform w urbanistyce, powiązana z innymi sieciami realizującymi podobne cele, jak: Smart Growth, The Sierra Club, the National Trust for Historic Preservation, The National Neighbourhood Coalition, i in. „Smart Growth America – Better Choices for our Communities” – jest patronacka organizacją, niejako pełniącą zwierzchnictwo. (tłum. aut za: źródło: http://www.ceunet.de/new_urbanism_and_the_european_perspective.html*



Fot. 1. Zdjęcie satelitarne miasta SEASIDE (Floryda, USA), (Fot. GOOGLE Earth)

W Europie w latach 90-tych XX wieku, pojawiła się ideowo podobna organizacja-ruch: Europejski Renesans Miejskości (European Urban Renaissance¹⁰⁵). Pierwszym wydarzeniem związanym z prezentacją idei Ruchu, była otwarta w marcu 1996 przez Księcia Walli wystawa „Wizja Europy” w Bolonii. Wystawa¹⁰⁶ została prowadzona przez Gabriele Tagliaventi¹⁰⁷, zaś zgromadziła ponad 150 projektów z 24 krajów.

¹⁰⁵ *The European Urban Renaissance - ruch architektoniczny związany z rozwojem europejskich miast powiązany z pojęciem architektury tradycyjnej i nowym urbanizmem.*

¹⁰⁶ *Zarówno wystawa jak i towarzyszące jej prezentacje (w języku angielskim, francuskim, włoskim) prowadzone były wokół, następujących sesji tematycznych: 1.Rekonstrukcja Belgijskiej stolicy – Brukseli, 1985-95; 2.Kontynuacja klasycznej tradycji w powstawaniu amerykańskiej stolicy – Waszyngtonu, 1905-1995; 3.Kontynuacja tworzenia mieszczańskiego miasta, 1985-85; 4.Urbanizacja suburbiów; 5.Rozrost miasta dzielnicami nowego urbanizmu; 6. Założenia nowych tradycyjnych miast; 7.Reorganizacja przestrzeni miejskiej przez rozbiórkę przestarzałych budynków modernistycznych; 8.Tworzenie nowych tradycyjnych obiektów użyteczności publicznej; 9.Odzyskać centrum miasta; 10.Odzyskać przestrzenie „święte”; 11.Rewitalizacja miasta ogrodu; 12.Uzdrowienie miasta.*

¹⁰⁷ *Gabriele Tagliaventi (ur. 1960, Bolonia, Włochy)- architekt, jedna z czołowych postaci ruchu Europejskiego Renesansu Miejskości (the European Urban Renaissance) i Nowego Urbanizmu w Europie. Koordynator Unijnego Programu Średnich Miast w latach 1993–1996. Autor wielu projektów architektonicznych i urbanistycznych: w 1989 roku laureat 1. nagrody w Międzynarodowym Konkursie na odbudowę Ulicy Laeken w Brukseli, jeden z pięciu 1 nagród za Rekonstrukcję ścisłego Centrum Warszawy w Międzynarodowym Konkursie (1992), 1. nagroda w Międzynarodowym Konkursie na Rekonstrukcję obszaru ulicy Marsham w Londynie (1996).*

Wyrazem postulatów nowej urbanistyki (nowej miejskości) została Karta Nowej Urbanistyki, w której zawarto lapidarne sformułowania aktualnego stanu urbanistyki, oraz postulaty dotyczące zasad spojrzenia na kształtowanie „nowej miejskości”. Karta podejmuje problem rozlewających się miast i wynikających z tego konsekwencji i wniosków. Opowiada się za rozwojem miast (terenów zurbanizowanych) do wewnątrz, celem wykorzystania istniejącego potencjału środowiska miejskiego.

Dzielnice, według zapisów karty, powinny tworzyć zwarte obszary zarówno przestrzennie jak i funkcjonalnie (o funkcjach mieszanych), przyjazne mieszkańcom, uprzywilejowując ruch pieszy. Istotnym elementem jest także wzmocnienie więzi społecznych, tym samym funkcje użyteczności publicznej powinny być lokalizowane w dzielnicach, jako dostępne w możliwie optymalnym zasięgu dla ruchu pieszego mieszkańców, nie zaś jako odrębne monofunkcyjne obszary administracyjne, bądź handlowo-usługowe. Miejsca publiczne, a także budynki użyteczności publicznej, wymagają specjalnych lokalizacji, uprzywilejowanych, jako „wzmacniające tożsamość wspólnoty oraz kultury demokratycznej” Całość powinna być wkomponowana w system zieleni, z wykorzystaniem całego przekroju i możliwości kształtowania przestrzeni zielonych, tj. od skwerów i zieleńców począwszy po większe skupiska zieleni zorganizowanej (np. kwartałowej) czy różnego rodzaju mniejsze i większe parki.

Przy projektowaniu należy zwracać się uwagę na „przestrzenne zdefiniowanie ulic i przestrzeni publicznych (powrót do tradycyjnych pojęć ulicy i placu, oraz czytelności przestrzeni tak kształtowanej). Środowisko miejskie powinno być bezpiecznym, lecz „nie kosztem dostępu i otwartości”, zaś ulice powinny stymulować ruch pieszy, umożliwiając kontakty sąsiedzkie, integrację i ochronę lokalnych społeczności.

Projektowanie, powinno uwzględniać lokalną topografię i uwarunkowania, które nadają miejscu charakter, dając przy tym mieszkańcom komfort zamieszkania, jako efekt wykorzystania potencjału lokalizacji. „Ciągłość i ewolucja społeczności miejskiej” jest gwarantowana poszanowaniem i ochroną dziedzictwa historycznego, kulturowego, będącego przestrzennym zapisem minionych czasów.

W Europie, pierwszą zrealizowaną ideą „nowej urbanistyki” (nowej miejskości) jest rozbudowa w latach 1990-2007, miasteczka Poundbury¹⁰⁸(fot.2.), zaprojektowana przez Leona Kriera¹⁰⁹.



Fot. 2. Zdjęcie satelitarne miasteczka Poundbury (z prawej strony część sąsiedniego Dorchester , Wielka Brytania), (Fot. GOOGLE Earth)

W Polsce, w roku 2007 w ramach warsztatów *charrette* zaprojektowano koncepcje zespołu mieszkalno-usługowego¹¹⁰, a w dalszej kolejności plan regulacyjny oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru o powierzchni 120 hektarów¹¹¹. Na trasie łączącej Katowice z Warszawą, nad zalewem Przeczycko-Siewierskim, planowana jest budowa w perspektywie najbliższych lat osiedla, które w swej idei będzie analogią do amerykańskiego Seaside czy brytyjskiego Poundbury. Miasto-ogród, bo tak można byłoby

¹⁰⁸ Poundbury –miejscowość w Anglii, w hrabstwie Dorset, w dystrykcie West Dorset. Leży 3 km na północny zachód od miasta Dorchester i 186 km na południowy zachód od Londynu. Poundbury jest eksperymentalnym nowym miastem, bądź też traktowane bywa jako peryferia Dorchester, projektowanym w duchu nowego urbanizmu. (tłum. za: źródło: wikipedia.org.)

¹⁰⁹ architekt, teoretyk architektury, urbanista, ur. 7 kwietnia 1945 w Luxemburgu, w latach 70, *0 XX wieku najbardziej wpływowy neotradycjonalistyczny architekt i urbanista, z zakresu nowego urbanizmu w Stanach jak i w Europie, znany z takich przykładów miast jak: Poundbury, Dorchester

¹¹⁰ <http://www.ekomiasteczko.pl/>; (aktualizacja:V 2011)

¹¹¹ projekt wykonany przez pracownie; MYCIELSKI Architecture & Urbanizm oraz Pracownia Terplan, dla TUP s.a. w latach 2007-2009

go określić, ma być sztandarowym wzorem osiedla XXI wieku: ekologiczne i przyjazne mieszkańcom i środowisku, wykorzystujące ekologiczne rozwiązania dla użytkowania budynków i funkcjonowania obszaru.

Zorganizowane w dniach 8-16 października 2007 r. warsztaty urbanistyczne w Siewierzu, oprócz standardowych analiza uwarunkowań przyrodniczych, infrastrukturalnych i społeczno-demograficznych, wprowadziły nowatorską – w polskich realiach - metodę „charrette”, której cechą jest partycypacja zainteresowanych stron¹¹², umożliwiając wypracowanie konsensusu, co do wizji zagospodarowania i funkcjonowania danego obszaru.



Rys.3. Wizja Ekomiasteczka w Siewierzu (źródło: <http://www.ekomiasteczko.pl>)

W wyniku warsztatów opracowano koncepcję składającą się z części mieszkalnej, biznesowej i rekreacyjnej. Zabudowa usługowo-handlowa będzie parawanem dla zabudowy mieszkalnej i rekreacji od uciążliwej drogi krajowej DK-1.

¹¹² oprócz współpracy specjalistów z różnych dziedzin (np. planowania, urbanistyki, architektury, geotechniki, infrastruktury, komunikacji, ekologii, socjologii, itd.), których zadaniem było zapoznanie się z lokalnymi uwarunkowaniami, prowadzone również były konsultacje społeczne, umożliwiające mieszkańcom Siewierza, i nie tylko wyrażenie swoich opinii co do wizji „miasteczka” .

Przewidziano realizację zabudowy niskiej do 3 kondygnacji, za wyjątkiem centralnej części dochodzącej do 4 kondygnacji, z elementami dominant architektonicznych. Centrum założenia ma stanowić tradycyjny rynek, zaś nad pobliskim akwenem wodnym planuje się funkcje rekreacyjne (przystań wodną). Idąc z duchem nowych idei urbanizmu, przewiduje się podział kwartałów na samowystarczające jednostki mieszkalne, które to korzystać będą z własnej energii elektrycznej i ciepłej, jak również w zakresie „gospodarki wodno-ściekowej”. Architektura ma nawiązywać do typowej dla tego obszaru, jednak przewiduje się różne warianty realizacji i rozwiązań, także technologicznych (eksperymentalnych). Według założeń miasto ma być zgodne z idea zrównoważonego rozwoju, co ma odzwierciedlać się w niewielkich odległościach miejsca zamieszkania od pracy, uprzywilejowaniu ruchu pieszego, wykorzystaniu energii odnawialnej w użytkowaniu obiektów (energia z kolektorów słonecznych, ogniw fotowoltaicznych, biopaliw). Istotnym elementem kompozycji jest zieleń, która ma wnikać w zabudowę pasami, łącząc się z zielenią wokół zbiorników wodnych. Projekt ma być realizowany z ramienia Grupy inwestycyjnej TUP, przy udziale zainteresowanych firm deweloperskich.

W maju 1998 roku, Europejska Rada Urbanistów przyjęła Nową Kartę Ateńską¹¹³, stanowiącą kontynuację idei Karty Ateńskiej z 1933 roku. Nowa Karta Ateńska w kontekście globalizacji, dynamiki rozwoju cywilizacyjnego „promuje wizję miasta spójnego”. Postulaty - wizje tam zapisane w aspekcie globalizacji, teleinformatyzacji, szeroko pojętej migracji ludności, skupiają się na tworzeniu środowiska zhumanizowanego, rozwoju zrównoważonym, ochronie istniejących zasobów i dóbr naturalnych oraz ponownym wykorzystaniu zasobów i dóbr istniejących. Karta uwzględniając współczesne aspekty cywilizacyjne, będące też skutkiem działań zaprzyszłych, zwraca uwagę na istotne problemy spójności i zmienności : historycznej, społecznej, politycznej, ekonomicznej, technologicznej, przestrzennej, środowiskowej – przyrodniczej i miejskiej.

¹¹³ <http://www.tup.org.pl>; *Nowa Karta Ateńska 2003 Wizja miast XXI wieku, Lizbona 2003, Europejska Rada Urbanistów, tytuł oryginału: La Novuvelle Charte d'Athenes 2003/ The New Charter Of Athens, wydawca: Alinea, Firenze 2003, ISBN 88=8125-782-3*

W odniesieniu do środowiska mieszkaniowego, autorzy Karty wskazują na zmieniającą się strukturę społeczną i kulturową ludności miast. Problemy migracji, nietolerancji, poczucia braku bezpieczeństwa, różnic społecznych i kulturowych, zmiany modelu rodziny, interakcji międzyludzkiej, uważane są za tendencyjne, zagrażające przyszłemu kształtowi miast, ich mieszkańcom, i społeczeństw w ogóle. Wskazuje się na utrzymanie związku człowieka z naturą w mieście, gdzie żyjący tam człowiek ma prawo do mieszkania, odpoczynku i rekreacji, nie tylko zaś pracy. Również troska o środowisko naturalne - zieleń w mieście jest dla miasta nie mniej ważna, gdyż wpływa na zdrowie jego mieszkańców.

W tym też względzie brak spójności przestrzenno-funkcjonalnej powoduje migrację i chaos w mieście. Strefy zakładów pracy, lokalizowane są według kryteriów ekonomicznych, co najczęściej oznacza znaczne odległości od terenów mieszkaniowych, przecząc postulowanej w Karcie zasadzie spójności miasta. Wskazuje się przy tym na „niekontrolowany i nieplanowany rozwój miast, które ulegają rachunkowi ekonomicznemu, presji walki i konkurencyjności o ciągły rozwój”. Postuluje się tworzenie „atrakcyjnego środowiska miejskiego”, w którym „zyskują obywatele”. Wskazuje się na niebezpieczne z punktu widzenia funkcjonowania społeczeństwa tendencje w różnicowaniu przestrzeni: powstające osiedla zamożnych, wygrozione i wydzielone z przestrzeni miasta w kontraście do zaniedbanych dzielnic mieszkaniowych, zdegradowanych, dziś najczęściej śródmiejskich.

Ten kontrast kształtowanej przestrzeni równoznaczny jest z kontrastem społecznym, który może prowadzić do konfliktów społecznych, które w ostatnich latach miały miejsce w Europie (np. we Francji). Również uwzględnienie potrzeb i różnic mieszkańców wynikających z wieku, pokoleń, kultury, wartości i tradycji jest postulatem podnoszonym w karcie.

Dokument wskazuje na problem suburbiów coraz bardziej rozgęszczających spójność miast i generujących dodatkowe problemy dla funkcjonowania. Z kolei tendencje w ostatnich latach do zabudowy przedmieść miast funkcją mieszkaniową potwierdzają narastanie problemu.

Trudno jednak określić na ile Nowa Karta Ateńska ma rzeczywisty wpływ na kształtowanie przestrzeni miejskich, gdyż w dalszym ciągu zarówno postulaty w niej

zawarte są tak samo aktualne jak ogólnie rzecz biorąc, postulaty w Karcie Ateńskiej. Rzeczywistym realizatorem postulatów można byłoby określić politykę przestrzenną zawartą w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, czy właściwie - w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Jednak mimo funkcjonującego organu regulującego politykę przestrzenną, wydawać by się mogło, że temat w swej materii wciąż pozostaje „nieokiełznany”. Jakby wynikał z przeciwnych intencji dwóch stron: władz (decydentów, planistów) i realizatorów.

Rozdział IV

Wielorodzinne budownictwo mieszkaniowe we Wrocławiu

1. Wielorodzinna zabudowa mieszkaniowa w okresie 1945 -1989

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego szacuje się, iż w miastach Polski istnieje ok. 170 tys. budynków wielorodzinnych wybudowanych przed rokiem 1945, które po wojnie zostały odremontowane. W tych zasobach mieszczących ok. 1,3 mln mieszkań zamieszkuje ok. 3 mln osób. Stan tych zasobów oceniany jest przez badaczy problematyki, jako katastrofalny pod względem użytkowym, funkcjonalnym, technicznych. Należałoby wręcz określić ten zasób jako wymagający pilnie remontu, a raczej przebudowy w zakresie dostosowania do współczesnych potrzeb cywilizacyjnych (Zaniewska, Tokajuk; 2008). W większości zasoby te pozostają na utrzymaniu gmin, ok. ¼ zasobów jest w rękach prywatnych.

Według dostępnych danych statystycznych (GUS-u) zasobów mieszkaniowych w budynkach wielorodzinnych wybudowanych przed 1945 rokiem szacuje się na 170 tys. mieszkań.

Wrocław posiada jeden z największych zasobów komunalnych w Polsce, którego liczba wynosi 1912 budynków, mieszczących ponad 55 tysięcy mieszkań.

Problem przedwojennych zasobów mieszkaniowych dotyczy głównie województw zachodnich, gdzie np. ok. 39% starych budynków wielorodzinnych jest w dolnośląskim. Kolejno udział tej zabudowy dotyczy opolskiego- 36%, wielkopolskiego- 30%, śląskiego- 26%, pomorskiego -24% i kujawsko-pomorskiego - 23%. Najmniejszy odsetek zabudowy przedwojennej dotyczy najmniej

zurbanizowanych regionów takich jak: podkarpackiego 9%, lubelskiego 8%, świętokrzyskiego 7% i podlaskiego - 4%.

Osiemdziesiąt dwa procent zasobów mieszkaniowych w miastach to budownictwo wielorodzinne, pozostałe 18 % stanowi jednorodzinne budownictwo mieszkaniowe. Po wojnie, przyjmując rok 1945, nastąpił strategiczny dla sytuacji mieszkaniowej okres. W pierwszej kolejności odbudowywano bądź remontowano nadające się do użytku budynki w ramach naglącej potrzeby zapewnienia mieszkań. w dalszym etapie budowano nowe zasoby mieszkaniowe siłami państwowych przedsiębiorstw, które swym zasięgiem objęły głównie największe miasta.

Według badaczy tematyki zabudowy mieszkaniowej¹¹⁴, w historii budownictwa okresu powojennego, należy wyróżnić 5 okresów, wynikających z sytuacji polityczno-gospodarczej, zastosowanych technologii, wprowadzonych wytycznych i norm budowlano-urbanistycznych czy założeń ideowych okresu.

W związku z powyższym wymienia się następujące etapy:

- lata 1945-1949 (odbudowa zniszczonych zasobów)
- lata 1950-1955 (budowa nowych zasobów, głównie w dużych miastach, początki socrealizmu)
- lata 1956-1959 (nowelizacja norm, zabudowa zniszczonych obszarów miejskich, wzrost inwestycji mieszkaniowych)
- lata 1960-1970 (uprzemysłowienie produkcji, rozwój obszarów mieszkaniowych na nowe tereny)

¹¹⁴Tokajuk A., „Zespoły mieszkaniowe z lat 1945-1970” (2007)

Tabela 1. Budynki mieszkalne wg wybranych miast będące w posiadaniu gmin, których zasoby kwalifikują się do wyburzenia lub kapitalnego remontu [źródło: badania opracowane przez Instytut Rozwoju Miast; www.irm.krakow.pl;2009 .]

MIASTO:	LICZBA BUDYNKÓW OGÓŁEM	LICZBA BUDYNKÓW WYMAGAJĄCYCH :		% BUDYNKÓW WYMAGAJĄCYCH :	
		REMONTU KAPITALNEGO	WYBURZENIA	REMONTU KAPITALNEGO	WYBURZENIA
Wrocław	1850	400	241	21,6	13,0
Poznań	968	114	6	11,8	0,6
Zielona Góra	336	29	5	8,5	1,5
Rzeszów	50	8	1	16,0	0
Kalisz	200	23	0	11,5	0
Stargard Szcz.	186	45	5	24,1	2,7
Inowrocław	136	45	3	33,1	2,2
Sierpc	28	5	6	17,9	21,4
Piła	296	53	2	17,9	0,7
Grajewo	64	20	7	31,1	10,9
Lębork	88	6	2	6,8	2,3
ŚREDNIA	4202	748	272	17,8	6,5

Największy udział w zasobie mieszkaniowym wielorodzinnym mają budynki powstałe w latach 1945-1970, tzn. w okresie wzmożonej odbudowy powojennej i rozwoju betonowej technologii prefabrykowanej. Szczegółowe dane przedstawiające udział zabudowy mieszkaniowej w zasobach budowlanych w zależności od okresu powstania przedstawia poniższa tabela.

Tabela 2. Zasoby mieszkaniowe w Polsce w miastach i wsiach według okresu powstania [Tokajuk, IBM;2008]

		Ogółem mieszkania w tys.	wybudowane w latach :				
			do 1944	1945-1970	1971-1978	1979-1988	1989-2007
Ogółem:	liczba	123031	2732	3165	2150	2198	2058
	%	100	22,2	25,7	18,5	17,5	16,1
Miasta:	liczba	8318	1700	2032	1579	1596	1411
	%	100	19,9	24,3	20,1	20,0	15,7
Wieś:	liczba	3985	1032	1133	571	602	647
	%	100	25,9	28,4	14,3	15,1	16,3

^{1/} dla 200 tys. mieszkań brak danych

Najwięcej starych zasobów znajduje się w województwach dolnośląskim, opolskim, zachodniopomorskim i lubuskim, stanowiąc od 45-51 % udziału, co wynika z okresu wzmożonej urbanizacji ziem zachodnich w okresie na długo przed II wojną światową. W porównaniu do mało zurbanizowanych wówczas ziem wschodnich Polski, spowodowało to tylko 15% udział takich zasobów, w obecnych zasobach mieszkaniowych województw podlaskiego i lubelskiego.

2. Okres transformacji ustrojowej, gospodarczej i społecznej kraju w latach 1990-2004

Okres przemian systemowych, gospodarczych i społecznych, jakie rozpoczęły się, przyjmując symbolicznie, od 1989 roku, objawił się zróżnicowaniem: tempa rozwoju (stagnacją, wzrostem), struktury i ilością mieszkań, jakie od tego czasu powstały. Przez blisko 15 lat, polska polityka mieszkaniowa i jej realizacja przybrała inny wymiar.

Na początku roku 1989 wciąż w gestii państwa spoczywało zapewnienie obywatelom mieszkań, gdyż to sektor państwowy był bezwzględnie dominującym realizatorem zabudowy mieszkaniowej. Stworzenie podstaw wolnego rynku uruchomiło mechanizmy, które sprawiły, że udział sektora prywatnego stopniowo zaczął wzrastać, aby na przełomie roku 2000 stać się dominującym realizatorem zabudowy mieszkaniowej.

Z finansów publicznych realizowane było budownictwo komunalne¹¹⁵ (mieszkania socjalne) przez gminy miejskie z budżetu własnego, co w praktyce zaowocowało niewielkim udziałem zasobów komunalnych powstałych w latach 1990 -2004, szacowanych na 4,2%¹¹⁶. Stan ten wynika z wielokierunkowych wydatków gmin, które dodatkowo utrzymują zasoby mieszkaniowe sprzed 1990 roku, w tym często zabudowę przedwojenną, które ogólnie wymagają nie tylko modernizacji, ale remontów i nierzadko finansowania niewypłacalnych bądź, co bardziej kłopotliwych społecznie, lokatorów. Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową komunalną zlokalizowane są w ekonomicznie uzasadnionych rejonach

¹¹⁵ *budownictwo mieszkaniowe - głównie o charakterze socjalnym, interwencyjnym lub zaspokajającym potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach-realizowane w całości ze środków gminy; za: GUS.*

¹¹⁶ *Grażyna Milewska Dąbrowska: Standard budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego w miastach Polski w latach 1990-2004; w: Tendencje w kształtowaniu zabudowy mieszkaniowej współczesnych miast, pod red. H.Zaniewska, A.Tokajuk, Białystok 2006, str. 18-23;*

(mniej atrakcyjnych, na peryferiach), choć nie jest to regułą, gdyż również w terenach centrów miast śródmieść. Jednak ze względu na ceny gruntów i możliwość zysku ze sprzedaży inwestorowi prywatnego działki w centrum, gminy uwalniają te tereny od budownictwa komunalnego, zwracając uwagę na utrzymanie funkcji mieszkaniowej w obszarze śródmieścia i centrum miasta. Standard zabudowy i mieszkań komunalnych ustalany jest indywidualnie przez jednostki gminne realizujące zabudowę, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów ogólnych.

Średnia powierzchnia mieszkań oddanych do użytku w omawianym okresie to 49,9 m². Mieszkania oddawane są do użytku w stanie wykończonym (ściany, podłogi), wyposażone zostały w podstawową armaturę sanitarną (umywalka, wanna, muszla klozetowa) i urządzenia kuchenne (zlewozmywak, kuchenka).

Spółeczne budownictwo czynszowe¹¹⁷ powstało w oparciu o ustawę z dnia 26 października 1995 roku „O niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego” jest, bowiem tą formą budownictwa która jest współfinansowana przez państwo. Krajowy Fundusz Mieszkaniowy finansuje ok. 70% wartości, z czego ok. 10% kosztów inwestycji po wybudowaniu jest umarzana. Ustawa określa, kto może ubiegać się o mieszkania z budownictwa społecznego, którego realizatorami uprawnionymi ustawowo do korzystania z dofinansowanie z KFM, tj. Towarzystwa Budownictwa Społecznego (mieszkania wynajmowane o zwiększonym czynszu) lub spółdzielnie mieszkaniowe (mieszkania lokatorskie).

Udział budownictwa społecznego w zakresie oddanych mieszkań pozostawał na stosunkowo niskim poziomie: w 2000 roku było to 5%, w 2002 6,2%. Średnia powierzchnia mieszkania wybudowanego przez Towarzystwa budownictwa społecznego wyniosła w omawianym przedziale 51,76m², co po części wynika z określonego ustawą normatywu wytycznych dla budownictwa społecznego i rachunku ekonomicznego.

Statystycznie ujmując 81,5 % mieszkań TBS to mieszkania o powierzchni mniejszej niż 50 m²(z tego 25,5% to mieszkania o powierzchni mniejszej niż 30m²,

¹¹⁷ *Budownictwo mieszkaniowe - realizowane przez towarzystwa budownictwa społecznego (działające na zasadzie non profit), z wykorzystaniem kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego; definicja za: GUS*

29,4% -mieszkania o pow. 30-39m²;26,4% - mieszkania od 40-49%), zaś 16% zawiera mieszkania o powierzchni 50-79m², pozostałe 2,4% to mieszkania o powierzchni powyżej 80m². [G.Dabrowska-Milewska,2006]

Rok statystyczny >		1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	Udział podmiotów w realizacji w latach 1995-2003
Mieszkania ogółem (szt.)		67 072	62 130	73 706	80 594	81 979	87 789	105 967	97 595	162 686	
	%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
Mieszkania spółdzielcze		26 800	24 641	28 131	28 039	27 490	24 391	25 835	15 406	11 957	
	%	39,96	39,66	38,17	34,79	33,53	27,78	24,38	15,79	7,35	29,05 %
Mieszkania zakładowe		2 531	1 612	1 380	1 438	964	1 205	1 004	608	997	
	%	3,77	2,59	1,87	1,78	1,18	1,37	0,95	0,62	0,61	1,64%
Mieszkania Społeczne czynszowe		0	59	277	1 422	3 356	4 019	6 765	4 653	5 856	
	%	0	0,09	0,38	1,76	4,09	4,58	6,38	4,77	3,60	2,85%
Mieszkania Komunalne		3 299	2 992	3 745	3 410	2 670	1 904	2 318	2 525	1 998	
	%	4,92	4,82	5,08	4,23	3,26	2,17	2,19	2,59	1,23	3,39%
Mieszkania na sprzedaż lub wynajem (deweloperskie)		2 767	2 691	5 099	8 963	14 195	20 728	29 403	21 970	23 844	
	%	4,13	4,33	6,92	11,12	17,32	23,61	27,75	22,51	14,66	14,7%
Mieszkania indywidualne		31 675	30 135	35 074	37 322	33 304	35 542	40 642	52 433	118 034	
	%	47,23	48,5	47,59	46,31	40,63	40,49	38,35	53,73	72,55	48,37 %

Tabela 3. Struktura udziału realizatorów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w latach 1995-2003 w Polsce. (opracowano na podstawie danych GUS, autor)

Budownictwo własnościowe z początkiem lat 90 XX wieku, było praktycznie nieistniejąca formą, która wraz z czasem przybierała w udziale na rynku mieszkaniowym zabudowy wielorodzinnej.

Mieszkania własnościowe zabudowy wielorodzinnej wznoszone są przez prywatne firmy budowlane – deweloperów oraz przez spółdzielnie mieszkaniowe. Dla omawianego 15-letniego okresu wzniesione w zabudowie wielorodzinnej mieszkania stanowią 62% zasobu, z czego udział spółdzielni mieszkaniowych równał się 74%, zaś deweloperów 26% [zob. tabela 3].

Standard budownictwa mieszkaniowego realizowany w tej formie, nie posiada szczegółowych wytycznych realizatorskich w zakresie powierzchni czy innych parametrów decydujących o standardzie mieszkania, tzw. wolny rynek i ogólne prawo (prawo budowlane, warunki techniczne) decydowały o standardzie realizacji. W tej realizowanej formie zabudowy pojawiły się wydzielone fizycznie przestrzenie (ogrodzone), które dodatkowo posiadały dozór sprawowany przez pracownika firmy ochroniarskiej. Wymogi prawne oraz ograniczenia terenu w zderzeniu z chęcią maksymalizacji powierzchni do sprzedaży spowodowały powstanie użytkowej kondygnacji podziemnej na potrzeby wielostanowiskowych miejsc postojowych.

Dla omawianego 15-letniego okresu wzniesione w zabudowie wielorodzinnej mieszkania stanowią 62% wybudowanego zasobu mieszkaniowego, z czego udział spółdzielni mieszkaniowych równał się 26%, zaś deweloperów -74%.

Budownictwo mieszkaniowe zakładowe, realizowane jest przez zakłady pracy (sektor publiczny lub prywatny), z przeznaczeniem na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych pracowników tych zakładów, w Polsce stanowi ono znikomy udział w budownictwie mieszkaniowym.

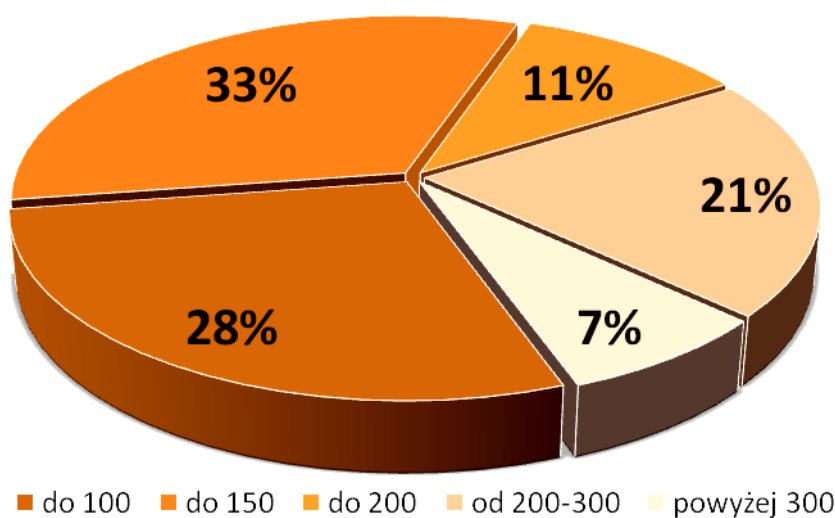
Budownictwo mieszkaniowe spółdzielcze, z definicji realizowane jest na potrzeby mieszkaniowe członków tych spółdzielni¹¹⁸, które są realizatorami (inwestorem). Niektóre spółdzielnie mieszkaniowe prowadzą działalność nastawioną na budowanie i sprzedaż mieszkań osobom niezwiązanym ze spółdzielnią.

¹¹⁸ *Dobrowolne zrzeczenie nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi działalność gospodarczą. Def. za: GUS*

W ujęciu budownictwa mieszkaniowego indywidualnego zawiera się budownictwo mieszkaniowe realizowane przez osoby fizyczne (prowadzące i nieprowadzące działalność gospodarczą), także kościoły i związki wyznaniowe, z przeznaczeniem na użytek własny potrzeb inwestora i jego rodziny lub na zaspokojenie mieszkaniowych jego pracowników bądź na sprzedaż lub wynajem (w celu osiągnięcia zysku). W definicji tej ujęte są pozostałe podmioty o charakterze jednostkowym niezaliczane do spółdzielni, zakładów pracy, gmin.

3. Realizacje zespołów wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej we Wrocławiu po 2004 roku

Widoczny od 2005 roku rozwój rynku mieszkaniowego w Polsce przejawia się w zwiększeniu ilości wybudowanych w tym czasie osiedli mieszkaniowych i oddanych do użytku mieszkań. Wzrost liczby mieszkań, spowodował wzrost konkurencji, a co z tym związane, większą staranność o różnorodność ofert i wybór dostosowany do coraz bardziej wymagającego potrzeb klienta. Może o tym także świadczyć ogromna liczba wydanych we Wrocławiu pozwoleń na budowę, z czego w pracy przeanalizowano 103 inwestycje, co stanowi nieco mniej niż połowę tej liczby. Realizacje te są bardzo zróżnicowane, co można zobaczyć w podstawowej tabeli zawierającej najważniejsze dane formalno-ewidencyjne oraz podstawowe parametry urbanistyczne.



Ryc. 1. Diagram kołowy obrazujący procentowy udział inwestycji w zależności od liczby wybudowanych mieszkań, przedstawiający udział zrealizowanej zabudowy względem ilości mieszkań w ramach jednej inwestycji. (oprac. własne na podstawie badań)

W ramach przeprowadzonej analizy ponad 100 inwestycji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zrealizowanej i realizowanej po 2004¹¹⁹, prawie największy udział miały inwestycje, których liczba mieszkań w ramach jednej inwestycji nie przekraczała 100 - było to aż 28% z ogółu badanych. W tej grupie było tylko 12 % małych inwestycji, bo o liczbie mieszkań poniżej 50, zaś 16 % inwestycji charakteryzowało się liczbą mieszkań w przedziale od 50-100.

Grupą inwestycji, która stanowiła 33% z ogółu analizowanych, były te przedsięwzięcia, których liczba mieszkań oddanych do użytkowania mieściła się w zakresie od 100-150 mieszkań.

Inwestycji, w ramach, których realizowano liczbę mieszkań z przedziału od 150-200 (licząc dla każdej pojedynczej) było 11%.

W mniejszości były inwestycje, których skala realizowanych mieszkań mieściła się w zakresie od 200-300 mieszkań, łącznie 21% inwestycji z ogółu. Inwestycji których skala realizacji, pod względem ilości mieszkań była największa tzn. powyżej 300 czy nawet 400 było niespełna 7%, i były to wręcz pojedyncze przypadki, zwłaszcza przy liczbie mieszkań powyżej 400 realizowanych w ramach jednej inwestycji.

Wyposażenie budynków w analizowanych osiedlach mieszkaniowych w instalację wodno-kanalizacyjną, ciepłowniczą, elektryczną i teletechniczną, jak również ilość miejsc postojowych, wyodrębnione miejsca gromadzenia odpadów stałych, skwer zielony lub plac zabaw, stają się już standardem. Standard ten często zostaje w materiałach marketingowych celowo zawyżany nie odpowiadając przyjętym rozwiązaniom projektowym a następnie realizacyjnym. Często stosowane enigmatyczne określenie „indywidualne dostosowywanie do potrzeb klienta” jest w większości wypadków jedynie chwytem reklamowym. Nie wiele jest wśród nich ofert o rzeczywiście wyższym standardzie a droższych cenowo, czyli skierowanych do lepiej uposażonej grupy klientów. Wśród takich realizacji w analizowanych przykładach można wyróżnić następujące: zespół kameralnej zabudowy wielorodzinnej „Concerto Verona” przy ul. Chopina, „Ogrody Hallera” przy

¹¹⁹ w tym także inwestycje, których budowę rozpoczęto w rozumieniu przepisów techniczno-budowlanych (przyp.aut.)

ul. Generała Hallera czy „Zielona Etiuda” przy ul. Turniejowej. Nierzadko wyższy standard wiąże się jedynie z droższymi materiałami, technologią wykonania czy ekskluzywnym „gadżetem” (np. klimatyzacja, system sterowania elektronicznego) a nie z dodatkową „funkcją urbanistyczną” czy udogodnieniem zwiększającym komfort życia w osiedlu, a nie tylko w mieszkaniu.

Wrocław należy do tych miast, które wciąż borykają się z przestrzennymi, urbanistycznymi i architektonicznymi skutkami wojny. W śródmieściu nie tylko widoczne są liczne ubytki w istniejącej zabudowie, ale ogromne niezagospodarowane obszary np. wschodnia część Kleczkowa czyli teren pomiędzy ul. Trzebnicką od zachodu, torami kolejowymi od południa a kanałem przeciwpowodziowym, czy Plac Społeczny, a do 2006 roku także w znacznej części Plac Grunwaldzki.

Planowanie urbanistyczne jest dla tych obszarów istotnym czynnikiem, który pozwoli na poprawne funkcjonowanie problematycznego obszaru. Obecnie, gdy głównym realizatorem zabudowy jest sektor prywatny niezbędna jest współpraca pomiędzy sektorem prywatnym a publicznym, czyli gminą lub jednostkami budżetowymi zarządzającymi w imieniu gminy, który wciąż posiada niemały udział w zabudowie śródmiejskiej. Tym samym koordynacja zamierzeń inwestycyjnych jest wskazana dla dobra obszarów zarówno śródmiejskich, jak również każdych, w których prowadzi się inwestycje mieszkaniowe.

Podstawowe parametry architektoniczno-budowlane

TABELA 4. Podstawowe parametry architektoniczno-budowlane

Liczba porządkowa	Identyfikator Główny	Zespół Dzielnicowy wg Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Wrocławia Załącznik nr I do uchwały Nr LIV/3249/06 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 6 lipca 2006 r.	Osiedle (Jednostka Przestrzenna)	Ulica	Powierzchnia całkowita budynku	Powierzchnia użytkowa budynku	Powierzchnia użytkowa mieszkań (Pu)	Liczba mieszkań
					m ²	m ²	m ²	szt
1.	K.1	Zespół Dzielnicowy Psiego Pola	Psie Pole	Ul. Kielczowska 14-18, 22	7471,2	719,4	5012	111
2.	K.2	Zespół Dzielnicowy Psiego Pola	Pilczyce	Górnicza 52-80	9413,73	2372	5682,83	120
3.	K.3	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Rakowiec	Ul. Pułaskiego 35-45	7668,2	4968,6	x	70
4.	K.4	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Rakowiec	Ul. Pułaskiego 17-33, Ul. Komuny Paryskiej 42, Ul. Worcella 33	12862,2	7826,7	6584,2	117
5.	K.5	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Kleczków	Pomorska 53-51	5180,3	4172,3	2537,2	54
6.	P.1	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Partynice	Ul. Zwycięska	x	x	6899,4	120
7.	P.2	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Krzyki	Ul. Wietrzna Skarbowców	4591,78	3931,72	3956,48	54
8.	P.3	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Borek	Ul. Wiśniowa 83/85	7566	x	x	98
9.	P.4	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Oporów	Ul. Krzemieniecka 129-133	7566	5951	4574	98
10.	P.5	Zespół Dzielnicowy PSIEGO POLA	Psie Pole	Ul. Kielczowska 37	8342	6587	5015	106
11.	P.6	Zespół Dzielnicowy PSIEGO POLA	Psie Pole	Ul. Gorlicka 60-78 [Litewska V]	70536,67	58022,54	47808	106 8
12.	P.7	Zespół Dzielnicowy PSIEGO POLA	Psie Pole	Ul. Litewska 2-4 [IV]	5450,1	3707	3674	80
13.	P.8	KARŁOWICKI Zespół Dzielnicowy	Karłowice	Al. T. Boya-Żeleńskiego 69-71c, Ul. J. Długosza 19-23.	8082,26	6739,41	6659,2	134
14.	P.9	Zespół Dzielnicowy PSIEGO POLA	Psie Pole	Ul. Grolicka 80-92 (Litewska II)	12395	6031,6	5896,08	121
15.	P.10	Gądowski Zespół Dzielnicowy	Popowice	Ul. Wejcherowska 43-45	3268,08	2393,12	2047,57	44
16.	P.11	Zespół Dzielnicowy PSIEGO POLA	Psie Pole	Ul. Litewska 14-16	9268,12	7383,46	5237,9	111
17.	P.12	Zespół Dzielnicowy PSIEGO POLA	Psie Pole	Ul. Litewska (2003)	8042,3	8042,3	5900	142

Liczba porządkowa	Identyfikator Główny	Zespół Dzielnicowy wg SUIKZP Wrocławia Zał. nr I do uchwały Nr LIV/3249/06 RM Wrocławia z 6.07.2006	Osiedle (Jednostka Przestrzenna)	Ulica	Powierzchnia całkowita budynku (m ²)	Powierzchnia użytkowa budynku (m ²)	Powierzchnia użytkowa mieszkań (Pu w m ²)	Liczba mieszkań (szk.)
18.	P.13	Zespół Dzielnicowy PSIEGO POLA	Psie Pole	Ul.Litewska (2003, II)	23451,94	15554,58	8775,55	193
19.	P.14	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Krzyki	Ul. Raclawicka, Lakiernicza, Rymarska	12558	x	9590	174
20.	P.15	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Huby	Ul. Hubska 52-54	22980,51	14406,45	11166,7	235
21.	P.16	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Ołtaszyn	Ul. Obrońców Poczty Gdańskiej/ Ul. Ułańska	26011,4	x	22172,1	383
22.	P.17	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Stare Miasto	Ul.Czysta	10824,2	7370	x	102
23.	P.18	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Grabiszyn	Spizowa	19385	x	14605,3	250
24.	P.19	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Tarnogaj,	Tarnogaj,	19371	11813,1	10385,4	196
25.	P.20	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Stare Miasto	Ul.Podwale	5406,2	5406,2	3787,5	97
26.	P.21	Leśnicki Zespół Dzielnicowy	Muchobór Wielki	Ul. Graniczna,	24458	13776,6	10522,2	203
27.	P.22	Oławski Zespół Dzielnicowy	Książę Wielkie	Ul.Rybnicka 16	25718,53	25718	16788	x
28.	P.23	Leśnicki Zespół Dzielnicowy	Stabłowice	Stabłowice	15328,1	12895,3	7553,8	129
29.	P.24	Leśnicki Zespół Dzielnicowy	Maślice	Ul. Wołodyjowskiego,	28263,64	13145,3	13062,9	261
30.	P.25	Oławski Zespół Dzielnicowy	Książę Wielkie	Ul. Opolska (2009)	x	x	17208,5	654
31.	P.26	Oławski Zespół Dzielnicowy	Książę Wielkie	Ul. Opolska 23	43850,29 8	35410	20056,8	301
32.	P.27	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Gaj	ul.Kukuczki (2006)	27041	22643,9	12958	188
33.	P.28	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Gaj	ul.Kukuczki (2008)	x	8171,7	x	115
34.	P.29	Leśnicki Zespół Dzielnicowy	Muchobór Wielki	Ul.Mińska	25923,3	25923,78	17186,7	336
35.	P.30	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Partynice	Zwycięska	29826,68	29826,68	19028,1	378
36.	P.31	Oławski Zespół Dzielnicowy	Książę Wielkie	ul. Rybnicka 18	12643,2	13647,83	10360	208
37.	P.32	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Południe	Pretficza 21	10038,4	x	7750,91	158
38.	P.33	Oławski Zespół Dzielnicowy	Książę Wielkie	ul. Opolska 123-125, 129	16229	9250,59	7904,87	143
39.	P.34	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Gaj	Ul.Kamienna 105	12112,5	x	7778,11	160
40.	P.35	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Ołtaszyn	Obrońców Poczty Gdańskiej 7	19353,1	15316,53	11091,1	208
41.	P.36	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Śródmieście	Ul.Kościuszki 135-137	26061,3	26061,7	19532,5	384
42.	P.37	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Krzyki	Ul.Rymarska,Stolarska, Raclawicka	18196,51	18196,51	13370	256

Liczba porządkowa	Identyfikator Główny	Zespół Dzielnicowy wg SUIKZP Wrocławia Zał. nr I do uchwały Nr LIV/3249/06 RM Wrocławia z 6.07.2006	Osiedle (Jednostka Przestrzenna)	Ulica	Powierzchnia całkowita budynku (m ²)	Powierzchnia użytkowa budynku (m ²)	Powierzchnia użytkowa mieszkań (Pu w m ²)	Liczba mieszkań (szkl.)
43.	P.38	Leśnicki Zespół Dzielnicowy	Stąbłowice	Ul.Strzeblowska	11823,2	3925,93	11823,2	233
44.	P.39	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Tarnogaj	Ul.Nyska, Piękna	11133,55	15133,55	5058,82 m ²	106
45.	P.40	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Szczepin	Ul.Długa 16a	7822,24	6416,24	3173,23	40
46.	P.41	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Partynice	Ul.Zwycięska 16a	10280,45	8875,37	6104,08	99
47.	P.42	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Tarnogaj	Ul.Nyska 70	10542,5	10542,5	7114,5	122
48.	P.43	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Brochów	Ul Semaforowa	x	18437,85	x	196
49.	P.44	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Południe	Ul.Gwiazdzista	44805,26	29052,51	17331,7	171
50.	P.45	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Gaj	Ul.Ślężna	x	91365,18	60812,4	106 3
51.	P.46	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Krzyki	Ul.Krzycka 84a	6205,51	4523,12	3307,8	62
52.	P.47	Leśnicki Zespół Dzielnicowy	Muchobór Wielki	Ul.Gagarina	12073,79	7908,72	x	111
53.	P.48	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Klecina	Ul.Cukrowa 13-15c	5433,02	5433,06	x	102
54.	P.49	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Klecina	Ul.Dożynkowa 3a	2714,32	3347,13	1889,4	30
55.	P.50	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Klecina	Ul.Supińskiego	9024,9	9024,9	6047,03	109
56.	P.51	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Klecina	Ul.Cukrowa 14	12172,2	10375,4	6961	103
57.	P.52	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Klecina	Ul.Zwycięska 14	x	4527,43	820,79	10
58.	P.53	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Gaj	Ul.Strońska, Czerniawska	x	3744,83	x	48
59.	P.54	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Klecina	Ul.Cukrowa	x	13102,84	5248,18	106
60.	P.55	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Klecina	Ul.Cukrowa 18-20	10314,3	13535,3	8553,4	104
61.	P.56	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Grabiszyn	Ul.Blacharska 20	x	2234,09	1105,53	19
62.	P.57	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Partynice	Ul. Zwycięska I	14507,4	14507,2	10151,4	261
63.	P.58	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Partynice	Ul. Zwycięska li	17957,4	17975	10438	253
64.	P.59	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Huby	Ul.Prądyńskiego, Świstackiego, Perska	2775,2	5274,86	4094,46	37
65.	P.60	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Krzyki	Ul.Turniejowa, Wyścigowa	25658,92	17268,92	12415	277
66.	P.61	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Huby	Ul. Hubska, Ul. Prudnicka	9835,26	7680,95	5542,37	96
67.	P.62	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Jagodno	Ul.Vivaldiego	13537,2	10906,3	7502,5	152

Liczba porządkowa	Identyfikator Główny	Zespół Dzielnicowy wg SUIKZP Wrocławia Zał. nr I do uchwały Nr LIV/3249/06 RM Wrocławia z 6.07.2006	Osiedle (Jednostka Przestrzenna)	Ulica	Powierzchnia całkowita budynku (m ²)	Powierzchnia użytkowa budynku (m ²)	Powierzchnia użytkowa mieszkań (Pu w m ²)	Liczba mieszkań (szk.)
68.	P.63	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Gaj	Ul.Strońska, Pilawska	22383,2	25017,5	15441,7	236
69.	P.64	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Olbin	II Ul. Jedności Narodowej 198-221	20821,97	x	10309,4	180
70.	P.65	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Olbin	I Ul. Jedności Narodowej 198-220	x	3602	x	88
71.	P.66	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Grabiszyniek	Ul Jemiółowa	35547,16	x	24692,7	460
72.	P.67	Zespół Dzielnicowy Psiego Pola	Zakrzów	Ul.Zatorska	28985,23	24792	x	255
73.	P.68	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Gajowice	Ul. Tęczowa Ul.Zdrowa 18/Pochyła	49064	18234	15826	256
74.	P.69	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Olbin	Ul.Reja	x	9127,65	7050	116

75.	S.1	Gądowski Zespół Dzielnicowy	Gądów Mały	Ul.Skrzydłata II	11488,9	9417,6	5189,2	100
76.	S.2	Zespół Dzielnicowy Psiego Pola	Zakrzów	Ul.Wilanowska/Zatorska	15524,09	12885,52	7500	123
77.	S.3	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Partynice	Ul. Gen. Stanisława Maczka 114a	1254,7	14612,94	10004	172
78.	S.4	Leśnicki Zespół Dzielnicowy	Stabłowice	Ul. Główna	823,6	x	561,2	11
79.	S.5	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Gaj	Ul. Wandy Rutkiewicz, Pirenejska/ Łądecka	2365,2	x	2176,1	35
80.	S.6	Gądowski Zespół Dzielnicowy	Kozanów	Ul. Kolišta/Goleżycka, Dzielna	5680	x	3949,16	67
81.	S.7	Gądowski Zespół Dzielnicowy	Gądów Mały	Ul. Skrzydłata Iii	7631,52	7631,52	4352,95	32
82.	S.8	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Ołtaszyn	Ul.Motyłkowa, Łubinowa	15668,82	12436,66	7139,59	117
83.	S.9	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Krzyki	Ul. Zafirowej, Wieczornej, Południowej I Wietrznej	X	2014	X	28
84.	S.10	Leśnicki Zespół Dzielnicowy	Stabłowice	Ul. Główna / Welniana	x	5925,67	4111,34	72

85.	TBS.1	Zespół Dzielnicowy Psiego Pola	Psie Pole	Ul. Krzywoustego 285 - 287, Zielna	x	8277,93	x	76
86.	TBS.2	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Brochów	Brochów	11683,2	13102,84	5248,41	106
87.	TBS.3	Leśnicki Zespół Dzielnicowy	Leśnica	Ul.Dolnobrzeska III	12922,7	13984,12	5341,07	105
88.	TBS.4	Leśnicki Zespół Dzielnicowy	Leśnica	Ul.Dolnobrzeska II	55658	47770	x	402
89.	TBS.5	Leśnicki Zespół Dzielnicowy	Leśnica	Ul.Dolnobrzeska I	13506,2	13506,2	6631,3	82
90.	TBS.6	Leśnicki Zespół Dzielnicowy	Stabłowice	Ul.Pomarańczowa, Stabłowicka	24213,91	17433,36	x	234

Liczba porządkowa	Identyfikator Główny	Zespół Dzielnicowy wg SUIKZP Wrocławia Zał. nr I do uchwały Nr LIV/3249/06 RM Wrocławia z 6.07.2006	Osiedle (Jednostka Przestrzenna)	Ulica	Powierzchnia całkowita budynku (m ²)	Powierzchnia użytkowa budynku (m ²)	Powierzchnia użytkowa mieszkań (Pu w m ²)	Liczba mieszkań (szt.)
91.	TBS.7	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Brochów	Ul.Bytomska-Opolska 57-59	10837,9	10837,9	7198,7	136
92.	TBS.8	Zespół Dzielnicowy Psiego Pola	Zakrzów	Ul.Wilanowska	25432	x	13960	248
93.	TBS.9	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Brochów	Ul. Leonarda Da Vinci	12605,41	8258,64	8189,02	255
94.	TBS.10	Zespół Dzielnicowy Psiego Pola	Psie Pole	Ul.Zielna, Krzywoustego	91315,7	13894,69	9382,35	223
95.	TBS.11	Gądowski Zespół Dzielnicowy	Pilczyce	Ul Górnicza 24-50	11551,5	9256,04	7069,46	147
96.	TBS.12	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Huby	Ul.Świstackiego	9767,09	8169,28	5547,58	112
97.	TBS.13	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Brochów	Ul. Afgańska	20708,2	17256,8	11490,9	205
98.	TBS.14	Gądowski Zespół Dzielnicowy	Gądów Mały	Ul. Idzikowskiego , Bajana	22521	18517,18	13220,5	208
		X -brak danych						

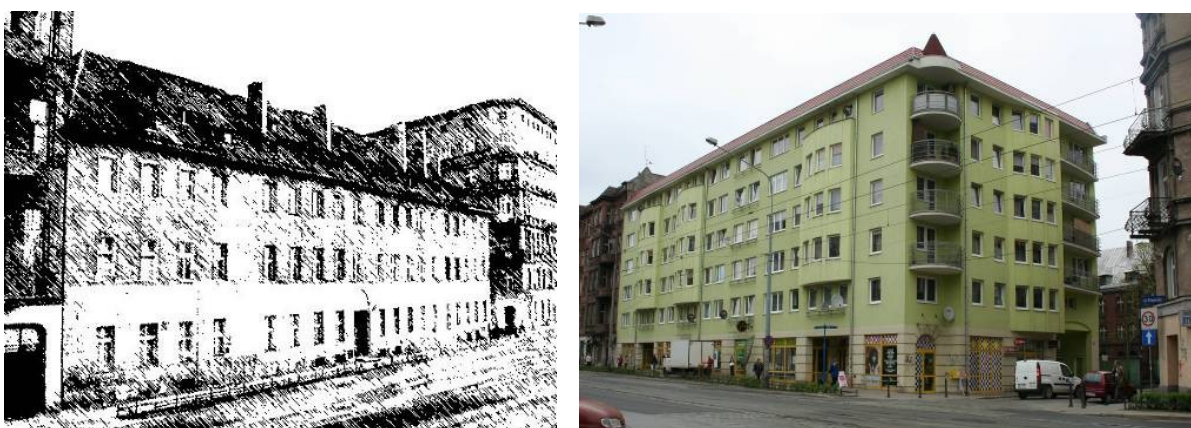
Niezagospodarowane tereny śródmieść stanowią niechlubną „wizytówkę” miasta jak np. obszar zwany „trójkątem bermudzkim” w okolicach ulic Pułaskiego, Traugutta, Krasieńskiego a głównym dworcem kolejowym od południu. Obszar ten uchodził do niedawna za jedno z najniebezpieczniejszych miejsc we Wrocławiu. Zniszczony, ze starą zabudową kamienicową, o technicznie i użytkowo niskiej wartości, ma najwyższy w mieście wskaźnik przestępczości. W ostatnim czasie sytuacja uległa zmianie w związku z prowadzonymi programami poprawy bezpieczeństwa w mieście i programami rewitalizacyjnymi.

Zabudowa śródmiejska charakteryzuje się dużą intensywnością, na którą składają się kwartały z obrzeżną zabudową wraz z budynkami oficynowymi oraz realizowanymi współcześnie garażami i przybudówkami. Często mieszkania w takiej zabudowie pozbawione są dobrego dostępu światła (niewystarczający czas nasłonecznienia), nie wspominając o pozbawieniu mieszkańców, paradoksalnie przez nich samych, przestrzeni do odpoczynku, w miejsce której realizowane są parkingi bądź garaże. Dodatkowo zabudowa kamieniczna cechuje się też niskim standardem technicznym i higieniczno - sanitarnym (słabo izolowane mury, zawilgocone mieszkania i piwnice, brak dobrego przewietrzania kwartałów, a tym samym mieszkań, fatalne nasłonecznienie, itd.) . Stan ten pogarszany jest przez istniejącą tam strukturę społeczną i zachowania mieszkańców, co finalnie nie czyni atrakcyjnym zamieszkania w śródmiejskich obszarach. Jednak mimo wszystko są ludzie, którzy chcą mieszkać i mieszkają na tych terenach, a rynek złożony głównie z prywatnych inwestorów buduje dla nich nową uzupełniającą zabudowę plombową.

Z końcem 2008 roku ukończono budynek komunalny przy ul. Pomorskiej 53-51, wybudowany przez Zarząd Inwestycji Miejskich¹²⁰ w miejsce istniejącego wcześniej obiektu (ryc.1.). Przedmiotem inwestycji była budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze wraz z zagospodarowaniem terenu, miejscami parkingowymi i infrastrukturą.

¹²⁰ działa jako jednostka budżetowa Gminy Wrocław. Przedmiotem działalności Zarządu jest prowadzenie obsługi inwestorskiej na rzecz Gminy, działania obejmują pełnienie funkcji inwestora bezpośredniego dla zadań z zakresu: budowy, rozbudowy i remontów obiektów budownictwa mieszkaniowego, oświaty, kultury(...), infrastruktury technicznej (itp.); www.zim.wroc.pl

Na powierzchni 1648,07 m² (0,1648 ha) wzniesiono siedmiokondygnacyjny budynek z garażem podziemnym, 54 mieszkaniami i 7 lokalami usługowymi. Powierzchnia zabudowy objęła 45% działki, tereny utwardzone (drogi dojazdowe, miejsca postojowe) – 30%, chodniki- 7%, tereny zielone¹²¹ - 18%. Na poziomie terenu zlokalizowano osłonięte miejsce na odpady stałe, trzepak oraz 11 miejsc postojowych (w tym 3 dla niepełnosprawnych), zaś w garażu podziemnym – 9 miejsc postojowych, i na prawach użyczenia 2 miejsca postojowe na sąsiedniej działce.



Fot. 3a i 3b. Istniejący do marca 2007 budynek gminny, po lewej (rys. aut.) oraz nowy wybudowany na jego miejscu budynek komunalny, po prawej. (fot. aut.)

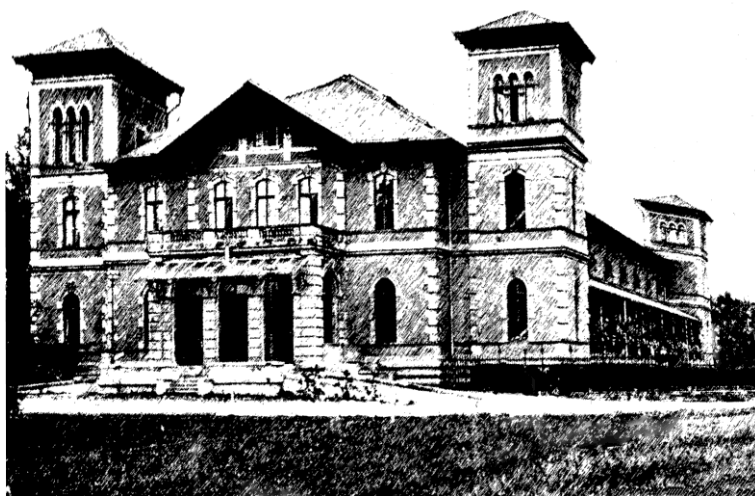
Budynek wyposażony jest w instalacje: wodno-kanalizacyjną, elektryczną, gazową, centralnego ogrzewania i teletechniczną. Komunikacja wewnątrz budynku obsługiwana jest przez dwie doświetlone klatki schodowe i zlokalizowane przy nich windy. Wśród 54 mieszkań zaprojektowano mieszkania jednopokojowe (20 szt. – 37%), dwupokojowe (29 szt. – 54%) i trzypokojowe (5 szt. – 9%). Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań wynosi 2637,2 m². Powierzchnia mieszkań jednopokojowych zawiera się w przedziale od 37,5 do 43,9m², dwupokojowych od 38,8 do 57,5 m², zaś trzypokojowych od 64,2 do 63,5m². Każde mieszkanie jedno- i trzypokojowe oraz połowa dwupokojowych ma wydzieloną osobno kuchnię, a wszystkie przydzieloną komórkę lokatorską. Należy podkreślić, iż standard budynku w zakresie technologii wykonania, użytych materiałów i rozwiązań nie jest niższy od większości budynków mieszkalnych realizowanych przez prywatnych inwestorów z zamiarem sprzedaży.

¹²¹ zieleń wypełniająca teren pomiędzy budynkiem, chodnikiem drogą dojazdową (przyp. aut)

Na przełomie lat 2007 i 2008, w południowej części śródmieścia, w okolicy zwanej CENTRUM POŁUDNIOWE przy Placu Powstańców Śląskich, powstał budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami i pomieszczeniami biurowymi nazwany „Villa Verona Park”¹²². (Fot.4)

Obiekt powstał na miejscu istniejącego przed wojną, w otoczeniu zieleni parkowej, budynku Établissement Friebeberg. Po wojnie obszar inwestycji pomiędzy ulicami: Sztabową, Powstańców Śląskich, Placem Powstańców Śląskich, Pretficza pozostał niezabudowany, a przyległy, o niewielkich rozmiarach mało zadbany, park był do 2007 roku jedynym jego wypełnieniem. Realizacja była, więc tworzywem do zamknięcia przestrzeni Placu Powstańców Śląskich, którą kiedyś wypełniał budynek usługowy. (fot.4).

Teren inwestycji (8157m²), poza zabudową (46,8% pow. terenu), został zagospodarowany drogami wewnętrznymi dojazdowymi i chodnikami (47,7%), oraz zielenią⁵ (5,5%). Miejsca postojowe zostały zlokalizowane w garażu podziemnym. Pomieszczenia na odpady stałe zostały wbudowane w kondygnację przyziemia.



Rys.4. Budynek Établissement Friebeberg istniejący przed II wojną (rys. aut.)

¹²² nazwa budynku wg Projektu budowlanego i informatora inwestora (przyp.aut.)



Fot.4. Wybudowany w 2008 budynek mieszkalno-usługowo-biurowy. Widok od skrzyżowania ul. Sztabowej i Powstańców Śląskich (fot. aut.)

Budynek wyposażony został w instalacje: wodno-kanalizacyjną, elektryczną, centralnego ogrzewania, wentylacyjno-klimatyzacyjną i teletechniczną (sieć internetowa, radiowo-telewizyjną, monitoring, wideofon). W 6-8 kondygnacyjnej¹²³ zabudowie w jedno- i dwupoziomym garażu podziemnym znajduje się 297 miejsc postojowych. W podziemiu zlokalizowano komórki lokatorskie i pomieszczenia techniczne (węzeł cieplny, trafostację, hydrofornię). W budynku zaprojektowano ponadto: 15 lokali usługowych w parterze (3234m² ; 22,7% Pu¹²⁴) oraz 28 lokali biurowych na pierwszym piętrze (3190m² ; 22,3%Pu). Na pozostałych kondygnacjach budynku zaprojektowano 145 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 7 831m², co stanowi 54,94% Pu. Mieszkania obsługiwane są z 6 klatek schodowych z windami. Struktura mieszkań przedstawia się następująco: jednopokojowe od 29 do 34 m² w ilości 25 szt., (co stanowi 17% ogółu), dwupokojowe od 32 do 54 m², w ilości 52 szt., (35,9% ogółu); trzypokojowe od 52 do 98 m², w ilości 42 szt. (28,97%); czteropokojowe od 60 do 96 m² w ilości 24 szt. (16,6%), oraz dwa mieszkania pięciopokojowe o powierzchni 88,4 i 90 m² (1,4% ogółu). Zdecydowana większość mieszkań ma kuchnie połączone z pokojem dziennym, a każde z nich balkon lub loggię.

Budynek na zewnątrz przekryty dachem dwuspadowym z ceramiczną, w kolorze ceglonym, dachówką (zgodnie z ustaleniami miejscowego planu

¹²³w tym 1 lub 2 kondygnacje podziemne, i do 2 kondygnacji mieszkalnych w kubaturze dachu (poddasze użytkowe).

¹²⁴ powierzchnia użytkowa (Pu)

zagospodarowania przestrzennego), elewacja w dużej części przeszklona, a pozostałe jej elementy stanowią okładziny kamienne wykonane z marmuru i trawertynu. Wnętrze – „wykończenia w marmurze i trawertynie, podłogi z egzotycznego drzewa iroko, satynowane balustrady, wyłożone marmurem i ozdobione oryginalnymi rzeźbami klatki schodowe”.¹²⁵ Całości dopełnia ogrodzony i strzeżony teren, monitoring, wideodomofony, drzwi antywłamaniowe. Wykluczając przedogródki z kwiatami i krzewami przed budynkiem od strony zewnętrznej, brak zagospodarowanej zieleni „rekompensowany” jest bliskością niewielkiego parku na tyłach budynku czy zazielenionego ronda Powstańców Śląskich.

Wśród starej kamienicznej zabudowy śródmieścia, we wschodniej jego części, przy ul. Mikołaja Reja 74 wybudowano nowy zespół mieszkaniowy wielorodzinny w miejsce wyburzonej zabudowy magazynowo - garażowej. Od południa budynek otwiera się na ogródki działkowe, od wschodu widok ten przesłania inny budynek wielorodzinny, zaś z pozostałych stron widok rozpościera się na śródmiejską zabudowę głównie kamieniczną oraz nowszą z ostatnich lat.



Fot. 5. Budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Mikołaja Reja- wnętrze kwartału (fot. aut.)

Na powierzchni 8100m² (0,81ha) wzniesiono dwa siedmiokondygnacyjne budynki, których powierzchnia zabudowy stanowi 34% powierzchni terenu, ciągi

¹²⁵ za informacją inwestora umieszczoną na stronie: http://www.veronabuilding.com/inwestycje/rondo_verona/architektura/ (luty, 2009)

komunikacyjne kołowe i piesze, oraz miejsca postojowe zajmujące 38,6 % powierzchni terenu. Zieleń¹²⁶, w tym także na płycie garażu, zajmuje 26,4 % powierzchni terenu. Teren ogrodzono ażurowym płotem.

Na powierzchni terenu zlokalizowano 57 miejsc postojowych, pozostała ilość – 152 miejsc postojowych, zlokalizowanych jest w garażu podziemnym. W budynku jest 209 miejsc postojowych ogółem, z czego 29 przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych. W podziemiu oprócz miejsc postojowych zlokalizowano pomieszczenia techniczne, na które składają się: kotłownia gazowa, hydrofornia, pomieszczenia teletechniczne i komórki lokatorskie.

Budynek zaopatrzonego w instalację wodno-kanalizacyjną, gazową, elektryczną i teletechniczną (sieć internetowa, radiowo-telewizyjna, domofony). W każdej klatce schodowej znajdują się winda. Z jednej klatki schodowej obsługiwane są od 1 do 3 mieszkań na piętrze. Większość klatek schodowych jest doświetlona. W północnym ośmiokłapkowym budynku w parterze zaprojektowano lokal usługowy.

Mieszkania zlokalizowane na parterze posiadają ogródek, zaś pozostałe balkon lub taras, albo balkon i taras. Wśród 208 mieszkań najwięcej jest trzypokojowych -103 szt. (o powierzchni od 61,5 do 94 m²), co stanowi 49,5 % ogółu. Dwupokojowych jest 86 szt. (od 51,6 do 62 m²) co stanowi 41,3 % ogółu, czteropokojowych 12 szt. (od 85 do 98 m²) co stanowi 5,8 % , i pięciopokojowych 7 szt. (od 83,5 do 117 m²) co stanowi 3,4 % ogółu. Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań to 13220 m². Praktycznie wszystkie mieszkania mają wydzieloną osobno kuchnię, nieliczne półzamkniętą. Na ostatniej kondygnacji znajdują się przeszklone mieszkania typu „penthouse” z dużymi tarasami. Wykończenie mieszkań wykonane jest w tak zwanym stanie deweloperskim. Ponadto w każdym lokalu mieszkalnym zamontowane zostały drzwi antywłamaniowe.

Wśród realizowanych w ostatnim 4-leciu zespołów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy wymienić zrealizowane osiedle pod nazwą „Zielona wyspa”¹²⁷ zlokalizowane w południowej części Wrocławia w dzielnicy Krzyki.

¹²⁶ zachowana zieleń wysoka (drzewa), krzewy i projektowana zieleń niska oraz zlokalizowany w zachodniej części działki mały plac zabaw.

Zespół składa się z 4 budynków mieszczących 248 mieszkań. Powierzchnia zabudowy stanowi około 30% powierzchni inwestycji, tyle samo stanowią tereny zielone. Zielona Wyspa to obszar zamknięty (wygrodzony, jak większość z analizowanych przykładów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej), dający rzekome poczucie bezpieczeństwa. W pobliżu znajdują się centra usługowo-handlowe (*Park Wodny*, Centrum Handlowe *Ferio Gaj*), a także zespół obiektów uczelnianych i obiektów służby zdrowia Akademii Medycznej.

Tabela 5. Podstawowe parametry charakteryzujące zespół mieszkaniowy „Zielona Wyspa”:

Powierzchnia terenu inwestycji	11888 m ²	100%
Powierzchnia zabudowy	3649,6 m ²	30,70%
Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy:	0,307	

Powierzchnia terenów zielonych	3666 m ²	30,84 %
tereny utwardzone:		
drogi, komunikacja kołowa, piesza, parkingi	4572,4 m ²	38,46 %

Ilość budynków:	4	ilość kondygnacji	6+1
Ilość mieszkań:	248		
Typy mieszkań:	ilość	Pow.w m ²	Udział %
1 pokojowe	36	od 29 -35	14,5
2 pokojowe	91	40-50	36,7
3 pokojowe	115	do 60	46,4
4 pokojowe	6	60-100	2,4
Ilość miejsc postojowych (ogółem)	249	-	100%
Stałych (garaże podziemne)	148	-	59,4
czasowych (na powierzchni terenu)	101	-	40,6

Kolejnym przykładem jest „Osiedle Parkowe-Krzyki” przy ul. Semaforowej na wrocławskim Brochowie¹²⁸. Osiedle zlokalizowane w obszarach peryferyjnych miasta

¹²⁷ Opracowano na podstawie materiałów udostępnionych na mocy porozumienia autora z deweloperem tj. Archicom sp. z o.o.

¹²⁸ Opracowano na podstawie materiałów udostępnionych przez inwestora na stronie internetowej www.descont.pl (wrzesień, 2007)

w pobliżu Parku Brochowskiego, którego to lokalizacja ma sprzyjać atrakcyjności osiedla. Blisko 40 % obszaru osiedla zajmują tereny zielone łącznie ze zorganizowanym placem zabaw, zaś tylko 25% terenu to powierzchnia zabudowana - taki stan rzeczy wynika z określonych wytycznych projektowych zawartych w warunkach zabudowy wydanych dla tej inwestycji. W 11-budynkowym zespole mieszkaniowym znajduje się 255 mieszkań, z których 33% stanowią mieszkania 2 pokojowe w dalszej kolejności mieszkania 3-pokojowe stanowiące 26% wszystkich mieszkań. W 2 budynkach w obrębie parteru zlokalizowane są lokale usługowe, które mają zapewnić mieszkańcom podstawowe potrzeby konsumpcyjne.

Tabela.6. Podstawowe parametry charakteryzujące zespół mieszkaniowy:

Pow. terenu inwestycji (3,1 ha)	31390,96 m ²	100,00 %
Powierzchnia zabudowy	7960 m ²	25,36 %
Powierzchnia terenów zielonych	12570,96 m ²	40,05 %
tereny utwardzone:		
drogi, komunikacja kołowa	6800 m ²	21,66 %
ciągi piesze	4060 m ²	12,93 %

Lokale usługowe:	12 lokali	592,15 m ² pow.użyt	
Ilość budynków:	11		
Liczba kondygnacji	3+		
Ilość mieszkań:	255	100%	
Typy mieszkań:			
	ilość	powierzchnia w m ²	Udział %
1 pokojowe	53	33-41	20,8
2 pokojowe	86	43-58	33,8
3 pokojowe	68	67-98	26,7
4 pokojowe	48	84-136	18,8
Ilość miejsc postojowych: (ogółem)			
	310		100%
stałych (garaże podziemne)	189		61
czasowych (na powierzchni terenu)	121		39

Z analizowanych przykładów, wśród których znalazły się wyżej przedstawione wynika iż mimo coraz większej staranności o architekturę i zagospodarowanie obszaru mieszkaniowego, którego celem jest wizualne uatrakcyjnienie zespołu mieszkaniowego, zauważalna jest tendencja spadkowa co do średniej powierzchni użytkowej mieszkania, jak również co do ilości mieszkań wielopokojowych, tym samym

stwierdzić należy iż komfort mieszkania ulega pogorszeniu. Nastawienie klientów na małe i średnie mieszkania wynika ze wzrostu cen mieszkań które w przeciągu ostatnich 3 lat wzrosły ponad dwukrotnie, zaś według analityków rynku ¹²⁹ średnia krajowa pensja wystarcza na 0,36 m² mieszkania.

Niepokojącym zjawiskiem wśród realizowanych zespołów zabudowy mieszkaniowej jest ich zamykanie i wydzielanie z przestrzeni miasta, wyjątkowo nie dotyczy to pojedynczych budynków tzw. plomb lub uzupełnień w zabudowie blokowej. Standardem jest lokalizacja parkingu w podziemiu budynku (przynajmniej 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie). Dostęp do usług w realizowanych zespołach z reguły bywa ograniczony do podstawowych usług lokalizowanych w przyziemiu, choć zrealizowane są również zespoły mieszkaniowe, które posiadają fitness, basen, restaurację, kawiarnie, jednak tego typu zabudowa mieszkaniowa kierowana jest do bardziej zasobnych finansowo mieszkańców.

¹²⁹ na podstawie Gazeta DOM (<http://dom.gazeta.pl/nieruchomosci/1,73497,4748511.html>); (czerwiec,2008)

Rozdział V

ANALIZA WYBRANYCH REALIZACJI ZABUDOWY WIELORODZINNEJ ZREALIZOWANYCH WE WROCŁAWIU PO ROKU 2004

1. Ogólna charakterystyka wybranych realizacji

Wzrost liczby oddanych do użytkowania mieszkań w Polsce wyraźnie zaznaczył się w latach 2003-2008 [Kałkowski, 2008], co mogło być wynikiem otwarcia polskiego rynku i funkcjonowania w ramach europejskiego wspólnotowego rynku. Napływ inwestorów i kapitału zagranicznego przyczynił się, bowiem do ożywienia sytuacji budownictwa mieszkaniowego w Polsce, co również związane jest ze zwiększonym popytem na mieszkania wśród pokolenia wyżu demograficznego z lat osiemdziesiątych XX wieku, czyli osób z przedziału wiekowego 26-30 lat. Wzrost popytu i podaży, przełożył się na wzrost cen, które w przeciągu 3-4 lat wzrosły ponad dwukrotnie w dużych miastach takich jak Warszawa, Kraków, Wrocław czy Poznań.

Powstająca zabudowa mieszkaniowa w miarę przyrostu inwestycji mieszkaniowych ulegała zróżnicowaniu zmierzając w kierunku zaspokojenia potrzeb i oczekiwań konkretnego klienta. Wrocławska wielorodzinna zabudowa mieszkaniowa powstająca po roku 2004, swoim zasięgiem w największym stopniu objęła południowe i południowo-zachodnie rejony miasta. Wiele inwestycji mieszkaniowych powstało także na terenach peryferii Wrocławia, jednak tam dominującym typem zabudowy było budownictwo jednorodzinne. W ramach przeprowadzonych badań analizie poddano 103. realizacje wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej Wrocławia z okresu lat 2004 – 2010. Na tej podstawie stworzono bazę charakterystycznych danych urbanistycznych w postaci zestawienia podstawowych danych ewidencyjno-formalnych oraz parametrów urbanistycznych tej zabudowy zawartych w Tabeli 1. zatytułowanej „Zestawienie zbiorcze analizowanych inwestycji wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej we Wrocławiu”.

Tab. 7. Zestawienie zbiorcze analizowanych inwestycji wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej we Wrocławiu

Lp.	Identyfikator Główny	Zespół Dzielnicowy wg SUJKZP Wrocławia Załącznik Nr L Uchwały Nr LIV/3249/06 RM W-wia z 6.07.2006	Osiedle (jednostka przestrzenna)	Ulica (Adres)	Inwestor	Rok Pozwolenia na budowę	Rok (okres) realizacji
1.	K.1	Zespół Dzielnicowy Psiego Pola	Psie Pole	Ul. Kielczowska 14-18, 22	Zarząd Inwestycji Miejskich	2010	2011-?
2.	K.2	Zespół Dzielnicowy Psiego Pola	Pilczyce	Górnicza 52-80	Zarząd Inwestycji Miejskich	2007	2008
3.	K.3	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Rakowiec	Ul. Pułaskiego 35-45	Zarząd Inwestycji Miejskich	2007	2008-2009
4.	K.3	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Rakowiec	Ul. Pułaskiego 17-33, Ul. Komuny Paryskiej 42, ul. Worcella 33	Zarząd Inwestycji Miejskich	2007	2008-2009
5.	K.4	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Kleczków	Pomorska 53-51	Zarząd Inwestycji Miejskich	2007	2008
9.	TBS.1	Zespół Dzielnicowy Psiego Pola	Psie Pole	Ul. Krzywoustego 285 - 287, Zielna	Towarzystwo Budownictwa Społecznego	2005	2006-2007
10.	TBS.2	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Brochów	Brochów	Towarzystwo Budownictwa Społecznego	2007	2008-2009
11.	TBS.3	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Leśnica	Ul. Dolnobrzeska III	Towarzystwo Budownictwa Społecznego	2009	2010
12.	TBS.4	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Leśnica	Ul. Dolnobrzeska II	Towarzystwo Budownictwa Społecznego	2007	2008-2009
13.	TBS.5	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Leśnica	Ul. Dolnobrzeska III	Towarzystwo Budownictwa Społecznego	2005	2006-2007
14.	TBS.6	Leśnicki Zespół Dzielnicowy	Stabłowice	Ul. Pomarańczowa, Stabłowicka	Towarzystwo Budownictwa Społecznego	2006	2006-2007

Lp.	Identyfikator Główny	Zespól Dzielnicowy wg SuiKZP Wrocławia Złącznik Nr L Uchwały Nr LIV/3249/06 RM W-wia z 6.07.2006	Osiedle (jednostka przestrzenna)	Ulica (Adres)	Inwestor	Rok Pozwolenia na budowę	Rok (okres) realizacji
15.	TBS.7	Krzycki Zespól Dzielnicowy	Brochów	Ul. Bytomska - Opolska 57-59	Towarzystwo Budownictwa Społecznego	2006	2007-2008
16.	TBS.8	Zespól Dzielnicowy Psiego Pola	Zakrzów	Ul. Wilanowska	Towarzystwo Budownictwa Społecznego	2006	2007-2008
17.	TBS.9	Krzycki Zespól Dzielnicowy	Brochów	Ul. Leonarda Da Vinci	Towarzystwo Budownictwa Społecznego	2007	2008-2009
18.	TBS.10	Zespól Dzielnicowy Psiego Pola	Psie Pole	Ul. Zielna, Krzywoustego	Towarzystwo Budownictwa Społecznego	2004	2005-2006
19.	TBS.11	Leśnicki Zespól Dzielnicowy	Pilczyce	Ul. Górnicza 24-50	Towarzystwo Budownictwa Społecznego	2005	2006-2007
20.	TBS.12	Śródmiejski Zespól Dzielnicowy	Huby	Ul. Świstackiego	Towarzystwo Budownictwa Społecznego	2007	2008-2009
21.	TBS.13	Krzycki Zespól Dzielnicowy	Brochów	Ul. Afgańska	Towarzystwo Budownictwa Społecznego	2008	2009
22.	TBS.14	Gądowski Zespól Dzielnicowy	Gądów Mały	Ul. Idzikowskiego, Bajana	TBS Wygodne Mieszkanie	2008	2009-2010
23.	S.1	Gądowski Zespól Dzielnicowy	Gądów Mały	Ul. Skrzydlata II	Spółdzielnia Mieszkaniowo- Lokatorska SZÓSTKA	2007	2008-2009
24.	S.2	Zespól Dzielnicowy Psiego Pola	Zakrzów	Ul. Wilanowska/Zatorska	Spółdzielnia Mieszkaniowa Wrocławski Dom	2008	2009-2010
25.	S.3	Krzycki Zespól Dzielnicowy	Partynice	Ul. Gen. Stanisława Maczka 114a	Spółdzielnia Mieszkaniowa Śródmieście Prasa	2006	2007-2008

Lp.	Identyfikator Główny	Zespół Dzielnicowy wg SUIKZP Wrocławia Załącznik Nr L Uchwały Nr LIV/3249/06 RM W-wia z 6.07.2006	Osiedle (jednostka przestrzenna)	Ulica (Adres)	Inwestor	Rok Pozwolenia na budowę	Rok (okres) realizacji
26.	S.4	Leśnicki Zespół Dzielnicowy	Stabłowice	Ul. Główna	Spółdzielnia Mieszkaniowa STOCZNIOWIEC	2005	2005-2007
27.	S.5	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Gaj	Ul. Wandy Rutkiewicz, Pirenejska/ Łądecka	Spółdzielnia Mieszkaniowa OSADA	2003	2004-2005
28.	S.6	Leśnicki Zespół Dzielnicowy	Kozanów	Ul. Kolista, ul.Gołężycka, ul.Dzielna	Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko- Własnościowa KOZANÓW IV	2006	2007-2008
29.	S.7	Gądowski Zespół Dzielnicowy	Gądów Mały	Ul. Skrzydlata Iii	Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko- Własnościowa SZÓSTKA	2009	2010-2011
30.	S.8	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Ołtaszyn	Ul. Motylkowa, Łubinowa	Spectrum Development	2004	2005-2006
31.	S.9	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Krzyki	Ul. Zafirowej, Wieczornej, Południowej I Wietrznej	Sm Wojewodzianka	2009	2010
32.	S.10	Leśnicki Zespół Dzielnicowy	Stabłowice	Ul. Główna / Welniana	Sm Cegielka	2008	2010
33.	P.1	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Partynice	Ul. Zwycięska	Rafin	2005	2005-2007
34.	P.2	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Krzyki	Ul. Wietrzna Skarbowców	Przedsiębiorstwo Budowlane JANBUD,	2004	2005
35.	P.3	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Borek	Ul. Wiśniowa 83/85	Przedsiębiorstwo Produkcji Farmaceutycznej HASCO_LEK S.A.	2009	2010-2011
36.	P.4	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Oporów	Ul. Krzemieniecka 129- 133	Przedsiębiorstwo Ogólnobudowlane NELLE	2008	2009

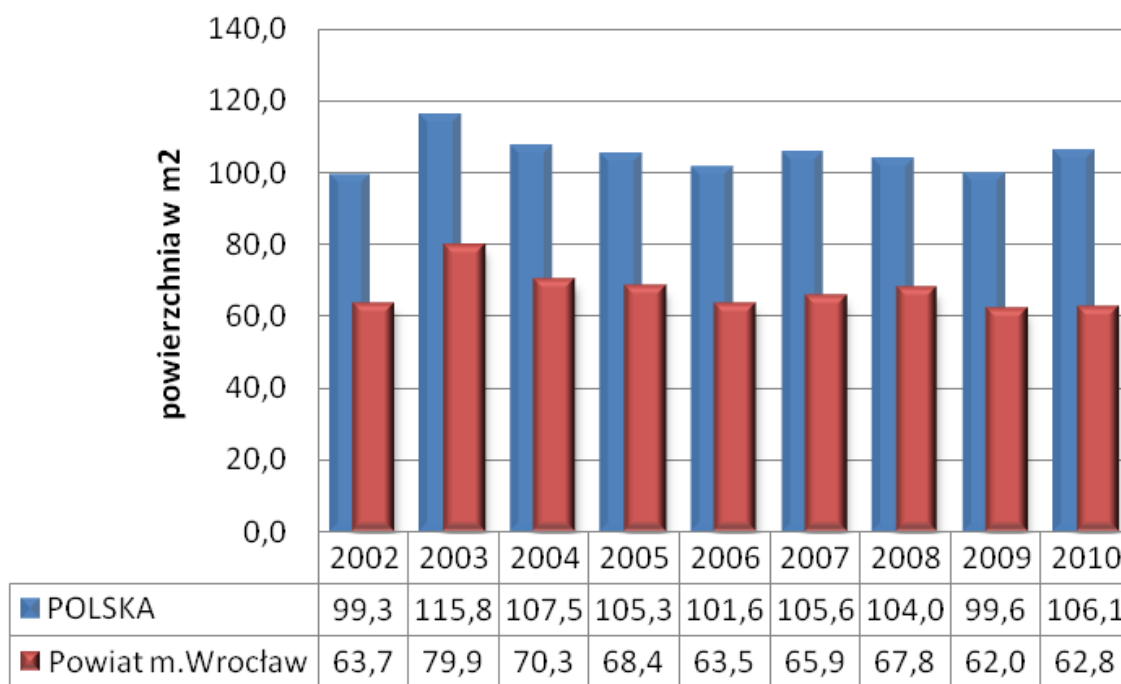
Lp.	Identyfikator Główny	Zespół Dzielnicy wg SUIKZP Wrocławia Załącznik Nr L Uchwały Nr LIV/3249/06 RM W-wia z 6.07.2006	Osiedle (jednostka przestrzenna)	Ulica (Adres)	Inwestor	Rok Pozwolenia na budowę	Rok (okres) realizacji
37.	P.5	Zespół Dzielnicy Psiego Pola	Psie Pole	Ul. Kielczowska 37	Przedsiębiorstwo Budownictwa Ogólnego "DACH BUD" Sp. Z O.O.	2006	2007-2008
38.	P.6	Zespół Dzielnicy Psiego Pola	Psie Pole	Ul. Gorlicka 60-78 (Poleska) [Litewska V]	Przedsiębiorstwo Budownictwa Ogólnego "DACH BUD" Sp. Z O.O.	2007	2008-2009
39.	P.7	Zespół Dzielnicy Psiego Pola	Psie Pole	Ul. Litewska 2-4 [IV]	Przedsiębiorstwo Budownictwa Ogólnego "DACH BUD" Sp. Z O.O.	2006	2007-2008
40.	P.8	Karłowicki Zespół Dzielnicy	Karłowice	Al. T. Boya-Żeleńskiego 69-71c, Ul. J. Długosza 19-23.	Przedsiębiorstwo Budownictwa Ogólnego "DACH BUD" Sp. Z O.O.	2004	2005
41.	P.9	Zespół Dzielnicy Psiego Pola	Psie Pole	Ul. Grolicka 80-92 (Litewska II)	Przedsiębiorstwo Budownictwa Ogólnego "DACH BUD" Sp. Z O.O.	2006	2007-2008
42.	P.10	Gądowski Zespół Dzielnicy	Popowice	Ul. Wejcherowska 43-45	Przedsiębiorstwo Budownictwa Ogólnego "DACH BUD" Sp. Z O.O.	2009	2010-2011
43.	P.11	Zespół Dzielnicy Psiego Pola	Psie Pole	Ul. Litewska 14-16	Przedsiębiorstwo Budownictwa Ogólnego "DACH BUD" Sp. Z O.O.	2004	2005
44.	P.12	Zespół Dzielnicy Psiego Pola	Psie Pole	Ul. Litewska (2003)	Przedsiębiorstwo Budownictwa Ogólnego "Dach Bud"	2003	2004-2005
45.	P.13	Zespół Dzielnicy Psiego Pola	Psie Pole	Ul. Litewska (2003, II)	Przedsiębiorstwo Budownictwa Ogólnego "DACH BUD" Sp. Z O.O.	2004	2005-2006

Lp.	Identyfikator Główny	Zespół Dzielnicowy wg SUJKZP Wrocławia Załącznik Nr L Uchwały Nr LIV/3249/06 RM W-wia z 6.07.2006	Osiedle (jednostka przestrzenna)	Ulica (Adres)	Inwestor	Rok Pozwolenia na budowę	Rok (okres) realizacji
46.	P.14	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Krzyki	Ul. Raclawicka, Lakiernicza, Rymarska	Przedsiębiorstwo Budownictwa Mieszkaniowego Inter Invest II	2006	2007
47.	P.15	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Huby	Ul. Hubska 52-54	Przedsiębiorstwo Usługowe Deko	2007	2008
48.	P.16	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Ołtaszyn	Ul. Obrońców Poczty Gdańskiej/ Ul. Ułańska	Przedsiębiorstwo Projektowo Consultingowe Arc2	2006	2007-2008
49.	P.17	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Stare Miasto	Ul. Czysła	Profit Development	2004	2005-2006
50.	P.18	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Grabiszyn	Spizowa	Profit Development	2005	2006
51.	P.19	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Tarnogaj,	Tarnogaj,	Przedsiębiorstwo Budowlane Janbud	2006	2007
52.	P.20	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Stare Miasto	Ul. Podwale	Odra Tower	2007	2010-
53.	P.21	Leśnicki Zespół Dzielnicowy	Muchobór Wielki	Ul. Graniczna,	Neinver Polska	2009	2011
54.	P.22	Oławski Zespół Dzielnicowy	Książ Wielkie	Ul. Rybnicka 16	MW Eurosystem	2008	2009-2010
55.	P.23	Leśnicki Zespół Dzielnicowy	Stabłowice	Stabłowice	Murapol	2009	2009-2010
56.	P.24	Leśnicki Zespół Dzielnicowy	Maślice	Ul. Wołodyjowskiego,	Mor Nieruchomości	2008	2008-2009
57.	P.25	Oławski Zespół Dzielnicowy	Książ Wielkie	Ul. Opolska (2009)	Milart	2008	2009-2010
58.	P.26	Oławski Zespół Dzielnicowy	Książ Wielkie	Ul. Opolska 23	Milart	2007	2008
59.	P.27	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Gaj	Ul. Kukuczki 2006	Milart	2005	2006

Lp.	Identyfikator Główny	Zespół Dzielnicowy wg SUIKZP Wrocławia Załącznik Nr L Uchwały Nr LIV/3249/06 RM W-wia z 6.07.2006	Osiedle (jednostka przestrzenna)	Ulica (Adres)	Inwestor	Rok Pozwolenia na budowę	Rok (okres) realizacji
60.	P.28	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Gaj	Ul. Kukuczki 2008	Milart	2007	2007-2008
61.	P.29	Gądowski Zespół Dzielnicowy	Muchobór Wielki	Ul. Mińska	Milart	2009	2010
62.	P.30	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Partynice	Zwycięska	Milart	2007	2008
63.	P.31	Oławski Zespół Dzielnicowy	Książę Wielkie	Ul. Rybnicka 18	MATUSEWICZ Budowa MASZYN	2008	2009-2010
64.	P.32	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Południe	Prefcicza 21	Locum Investment	2005	2006
65.	P.33	Oławski Zespół Dzielnicowy	Książę Wielkie	Ul. Opolska 123-125, 129	Kąty 1	2006	2006-2007
66.	P.34	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Gaj	Ul. Kamienna 105	Kamienna 105 (Gant)	2006	2007-2008
67.	P.35	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Ołtaszyn	Obrońców Poczty Gdańskiej 7	Inter-Es Piotr Ponikowski	2007	2007-2008
68.	P.36	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Śródmieście	Ul. Kościuszki 135-137	Inter-Es Piotr Ponikowski	2008	2009-2010
69.	P.37	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Krzyki	Ul. Rymarska, ul. Stolarska, ul. Raclawicka	Geo Dom I Mieszkania	2006	2007
70.	P.38	Leśnicki Zespół Dzielnicowy	Stabłowice	Ul. Strzeblowska	Gant Development	2007	2007-2008
71.	P.39	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Tarnogaj	Ul. Nyska, Piękna	Fadesa Prokom	2008	2009-2010
72.	P.40	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Szczepin	Ul. Długa 16a	Eurodom	2007	2008-2009
73.	P.41	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Partynice	Ul. Zwycięska 16a	Dom Invest	2005	2006-2007
74.	P.42	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Tarnogaj	Ul. Nyska 70	Dom Development	2006	2007

Lp.	Identyfikator Główny	Zespół Dzielnicowy wg SUJKZP Wrocławia Załącznik Nr L Uchwały Nr LIV/3249/06 RM W-wia z 6.07.2006	Osiedle (jednostka przestrzenna)	Ulica (Adres)	Inwestor	Rok Pozwolenia na budowę	Rok (okres) realizacji
75.	P.43	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Brochów	Ul Semaforowa	Descont	2005-2006	2006-2008
76.	P.44	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Południe	Ul. Gwiazdzista	CP Investments	2009	2010-?
77.	P.45	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Gaj	Ul. Ślężna	Centauris IPD INVEST	2009	2010
78.	P.46	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Krzyki	Ul.Krzycka 84a	Bzdęga Wiśniewski	2008	2008-2009
79.	P.47	Gądowski Zespół Dzielnicowy	Muchobór Wielki	Ul. Gagarina	Budus Deweloper	2008	2009-2010
80.	P.48	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Klecina	Ul. Cukrowa 13-15c	Budotex	2004	2005
81.	P.49	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Klecina	Ul. Dożynkowa 3a	Budotex	2009	2010
82.	P.50	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Klecina	Ul.Supińskiego	Budotex	2007	2008
83.	P.51	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Klecina	Ul.Cukrowa 14	Budotex	2004	2005
84.	P.52	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Klecina	Ul.Zwycięska 14	Budotex	2005	2005-2006
85.	P.53	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Gaj	Ul.Strońska, Czerniawska	Budotex	2005	2006-2007
86.	P.54	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Klecina	Ul.Cukrowa	Budotex	2003	2004
87.	P.55	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Klecina	Ul.Cukrowa 18-20	Budotex	2005	2005-2006
88.	P.56	Gądowski Zespół Dzielnicowy	Grabiszyniek	Ul.Blacharska 20	Blacharska Development	2007	2007-2009
89.	P.57	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Partynice	Ul. Zwycięska I	Awbud Deweloper	2005	2005-2006

Lp.	Identyfikator Główny	Zespół Dzielnicowy wg SUIKZP Wrocławia Załącznik Nr L Uchwały Nr LIV/3249/06 RM W-wia z 6.07.2006	Osiedle (jednostka przestrzenna)	Ulica (Adres)	Inwestor	Rok Pozwolenia na budowę	Rok (okres) realizacji
90.	P.58	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Partynice	Ul. Zwycięska li	Awbud Deweloper	2006	2006
91.	P.59	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Huby	Ul.Prądyńskiego, Świstackiego, Perska	Atc Development	2007	2008
92.	P.60	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Krzyki	Ul.Turniejowa, Wyścigowa	Atal	2007	2008-2009
93.	P.61	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Huby	Ul. Hubska, Ul. Prudnicka	Atal	2007	2007-2008
94.	P.62	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Jagodno	Ul.Vivaldiego	Archicom	2003-2008	2004-2010
95.	P.63	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Gaj	Ul.Strońska, Piławska	Archicom	2007	2008-2009
96.	P.64	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Olbin	II Ul. Jedności Narodowej 198-221	ALTONA INVESTMENTS Sp. Z O.O.	2009	2010-?
97.	P.65	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Olbin	I Ul. Jedności Narodowej 198-220	ALTONA INVESTMENTS Sp. Z O.O.	2008	2010-?
98.	P.66	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Grabiszyn	Ul Jemiółowa	Alfa Dach	2008	2009-2010
99.	P.67	Zespół Dzielnicowy Psiego Pola	Zakrzów	Ul.Zatorska	Wpbm Mój Dom	2007	2007-2008
100.	P.68	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Gajowice	Ul. Tęczowa Ul.Zdrowa 18/Pochyła	Wpbm Mój Dom	2007	2008-2009
101.	P.69	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Olbin	Ul.Reja	Wpbm Mój Dom	2005	2006-2007



Ryc. 2. Wykres słupkowy zmiany średniej powierzchni użytkowej mieszkania ogółem w Polsce i we Wrocławiu. (opracowano na podstawie danych GUS, autor)

Od początku 2000 roku występowała tendencja stopniowego wzrostu średniej powierzchni mieszkań zarówno w Polsce jak również we Wrocławiu. W realizacjach przeważały mieszkania dwupokojowe, stanowiąc od 45 do 85 % ogólnej ich liczby. Następne w dalszej kolejności mieszkania jednopokojowe, mieszkania trzypokojowe, oraz większe stanowiły znikomy procent mieszkań, których potencjalni klienci wybierali formę zamieszkania w domu jednorodzinnym uwzględniając swoje rodzinne potrzeby mieszkaniowe. Ogólnie można byłoby przedstawić przedział powierzchni mieszkań: jednopokojowych w większości zawierały się w przedziale od 25 do 38 m², dwupokojowych od 35 do 52 m², trzypokojowych od 47 do 68 m², czteropokojowych od 61 do 91 m², pięciopokojowych od 84 do 110 m². Zróżnicowana powierzchnia mieszkań wynika ze zróżnicowania układu funkcjonalnego mieszkań. Często kuchnia opcjonalnie pełni funkcję jadalni łącząc się

z pokojem dziennym, czy dodatkowo w mieszkaniu występują takie pomieszczenia pomocnicze jak spiżarnia lub garderoba.

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego (ryc.2.) średnia powierzchnia użytkowa mieszkań wykazywała tendencję wzrostową w okresie lat od 2002 do 2009¹³⁰. Dla Wrocławia średnia powierzchnia użytkowa mieszkania w 2002 roku wynosiła 59,4 m², zaś w 2009 roku 60,2 m². Średnia powierzchnia użytkowa mieszkań dla całego kraju wzrosła od 68,2 m² w roku 2002 do 70,5 m² w roku 2009. Proporcjonalnie mniejszy przyrost średniej powierzchni użytkowej dla Wrocławia wynika z faktu wzrostu ceny metra kwadratowego mieszkania, która wzrosła ponad dwukrotnie w przeciągu 3 lat, przy relatywnie niewielkim wzroście wynagrodzenia. Ograniczone zdolności kredytowe przyszłych nabywców zdecydowały o dominującym popycie na mieszkania małe i średnie, głównie dwupokojowe.

Wstępna analiza zebranych danych, zawarta w tabeli 2. zatytułowanej „Zbiorcze zestawienie podstawowych parametrów urbanistycznych analizowanych zespołów wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej zrealizowanej we Wrocławiu w latach 2004-2010” wykazała, że w okresie lat 2004 - 2010 największe powierzchniowo realizacje zabudowy mieszkaniowej we Wrocławiu powstawały na terenach oddalonych od centrum Wrocławia. Udział tych największych inwestycji, których powierzchnia zainwestowanego terenu przekracza 2 hektary, w ogólnej liczbie analizowanych inwestycji wynosi 14%. Wyjątkiem w tej grupie są inwestycje zlokalizowane na terenach przemysłowych, bądź rewitalizowanych w obszarze śródmieścia Wrocławia. Są to obiekty browaru PIAST przy ul. Jedności Narodowej oraz okolice Mostu Warszawskiego. Inwestycje, których powierzchnia terenu mieściła się w przedziale od 1 do 2 hektarów to 28 % ogólnej liczby analizowanych inwestycji. Inwestycje, których powierzchnia mieści się w przedziale od 0,5 do 1 hektara stanowią najliczniejszą grupę zawierającą 39% ogólnej liczby analizowanych realizacji. Inwestycji o powierzchni poniżej 0,5 hektara jest stosunkowo niewiele, bo jedynie 19%.

Analizując liczbę mieszkań w realizowanych osiedlach, stwierdzono że najczęściej inwestycji mieszkaniowych realizowanych było w zespołach, których liczba

¹³⁰ Dane ze względu na zmianę klasyfikacji statystycznej dostępne od 2002

mieszkań plasowała się pomiędzy 100 a 200 lokali, co stanowiło około 40% ogólnej liczby badanych inwestycji. Drugie w kolejności to zespoły zawierające od 200 do 300 mieszkań, stanowiące około 30% ogólnej liczby badanych inwestycji. Pozostałe realizacje zespołów zabudowy zawierających mniej niż 100 mieszkań to 20% ogólnej liczby badanych inwestycji. Zaś inwestycje gdzie zrealizowano więcej niż 300 mieszkań w zespole było jedynie około 10% ogólnej liczby badanych inwestycji. Te największe są lokalizowano głównie na terenach oddalonych od centrum. Ceny działek budowlanych, a tym samym minimalne bądź ograniczone powierzchnie inwestycji, wzrost oczekiwań i standardów, sprawiały iż powstająca zabudowa, szczególnie w obszarach śródmiejskich jest przegęszczona [Masztalski, Michalski, 2010].

Tabela 8. Zbiornicze zestawienie podstawowych parametrów urbanistycznych analizowanych zespołów wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej zrealizowanej we Wrocławiu w latach 2004-2010

Liczba porządkowa	Identyfikator Główny	Zespół Dzielnicowy wg SUKZP W- Wia Zał. Nr L Do Uchwały Nr LIV/3249/06 RM Wrocławia Z 6.07.2006	Osiedle (jednostka przestrzenna)	Ulica	Inwestor	Powierzchnia inwestycji	Powierzchnia zabudowy	Powierzchnia całkowita budynku	Powierzchnia zieleni biologicznie czynnej
						ha	m2	m2	m2
1.	P.1	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Grabiszyn	Ul. Jemiołowa	Alfa Dach	0,3617	1476	11551,5	904
2.	P.2	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Olbin	Etap I Ul. Jedności Narodowej 198-220	Altona Investments Sp. Z O.O.	3,8313	13045,1	91315,7	9917,9
3.	P.3	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Olbin	Etap II Ul. Jedności Narodowej 198-221	Altona Investments Sp. Z O.O.	0,9451	3626,6	12605,41	-
4.	P.4	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Gaj	Ul. Strońska, Piławska	Archicom	1,1888	3649,8	25432	2737
5.	P.5	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Jagodno	Ul. Vivaldiego	Archicom	1,0795	3180	10837,9	4141
6.	P.6	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Huby	Ul. Hubska, Ul. Prudnicka	Atal	1,4949	3340,18	24213,91	7514,49
7.	P.7	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Krzyki	Ul. Turniejowa, Wyścigowa	Atal	1,1551	2410	13506,2	7565
8.	P.8	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Huby	Ul. Prądyńskiego, Świstackiego, Perska	ATC Development	1,0006	7994	55658	1400,42
9.	P.9	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Partynice	Ul. Zwycięska II	Awbud Developer	0,5193	2849,45	12922,7	639,9
10.	P.10	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Partynice	Ul. Zwycięska I	Awbud Developer	0,5789	2618,51	11683,2	862,78
11.	P.11	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Grabiszyn	Ul. Blacharska 20	Blacharska Development	0,5914	1 774,22	9879,47	3224,78
12.	P.12	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Gaj	Ul. Strońska, Czerniawska	Budotex	0,5207	1645,41	15668,82	1306,86

Liczba porządkowa	Identyfikator Główny	Zespół Dzielnicowy wg SUIKZP W-Wia Zał. Nr L Do Uchwały Nr LIV/32.49/06 RM Wrocławia z 6.07.2006	Osiedle (jednostka przestrzenna)	Ulica (adres)	Inwestor	Powierzchnia inwestycji	Powierzchnia zabudowy	Powierzchnia całkowita budynku	Powierzchnia zieleni biologicznie czynnej
13.	P.13	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Klecina	Ul.Supińskiego	Budotex	0,1421	725	2365,2	411
14.	P.14	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Klecina	Ul.Cukrowa 14	Budotex	0,3039	1772	5680	1047
15.	P.15	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Krzyki	Ul.Dożynkowa 3a	Budotex	0,0579	208	823,6	208
16.	P.16	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Klecina	Ul.Cukrowa	Budotex	0,1992	864	-	764
17.	P.17	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Klecina	Ul.Cukrowa 13-15c	Budotex	1,1538	2982,67	1254,7	6276,9
18.	P.18	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Klecina	Ul.Cukrowa 18-20	Budotex	0,5221	1697,23	-	2933,29
19.	P.19	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Klecina	Ul.Zwycięska 14	Budotex	0,3563	1544,11	7631,52	-
20.	P.20	Gądowski Zespół Dzielnicowy	Muchobór Wielki	Ul.Gagarina	Budus Deweloper	1,0566	3055,37	15524,09	4565,49
21.	P.21	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Krzyki	Ul.Krzycka 84a	Bzdęga Wiśniewski	0,4266	2317,7	11488,9	1066,5
22.	P.22	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Gaj	Ul.Ślężna	Centauris Ipd Invest	0,5101	2040	-	1279,3
23.	P.23	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Południe	Ul.Gwiazdzista	Cp Investments	0,5721	2284	49064	1434
24.	P.24	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Brochów	Ul.Semaforowa	Descont	3,2649	9028,3	28985,23	12299,3
25.	P.25	Psie Pole	Tarnogaj	Ul.Nyska 70	Dom Development	1,8651	5035	35547,16	2162,32
26.	P.26	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Partynice	Ul.Zwycięska 16a	Dom Invest	0,6388	2040	-	2138
27.	P.27	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Szczepin	Ul.Długa 16a	Eurodom	0,5147	2079,6	20821,97	1371,2

Liczba porządkowa	Identyfikator Główny	Zespół Dzielnicowy wg SUJKP W-Wia Zał. Nr L Do Uchwały Nr LIV/3249/06 RM Wrocławia z 6.07.2006	Osiedle (jednostka przestrzenna)	Ulica (adres)	Inwestor	Powierzchnia inwestycji	Powierzchnia zabudowy	Powierzchnia całkowita budynku	Powierzchnia zieleni biologicznie czynnej
28.	P.28	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Tarnogaj	Ul.Nyska, Piękna	Fadesa Prokom	1,6294	3481,3	22383,2	6615,21
29.	P.29	Leśnicki Zespół Dzielnicowy	Stabłowice	Ul.Strzeblowska	Gant Development	1,0280	2442,6	13537,2	4393,2
30.	P.30	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Krzyki	Ul.Rymarska,Stolarska, Raclawicka	Geo Dom I Mieszkania	0,4907	1999,42	9835,26	1545,2
31.	P.31	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Śródmieście	Ul.Kościuszki 135-137	Inter-Es Piotr Ponikowski	1,2762	5219	25658,92	3841,4
32.	P.32	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Ołtaszyn	Obrońców Poczty Gdańskiej 7	Inter-Es Piotr Ponikowski	0,6766	800	2775,2	-
33.	P.33	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Gaj	Ul.Kamienna 105	Kamienna 105 (Gant)	0,9316	2757,7	17957,4	2702,5
34.	P.34	Oławski Zespół Dzielnicowy	Książę Wielkie	Ul. Opolska 123-125, 129	Kąty 1	1,2246	3412,9	14507,4	2173
35.	P.35	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Południe	Pretficzka 21	Locum Investment	0,97	283,36	-	-
36.	P.36	Oławski Zespół Dzielnicowy	Książę Wielkie	Ul. Rybnicka 18	Matusiewicz Budowa Maszyn	1,6967	4411,42	10314,3	8194
37.	P.37	Oławski Zespół Dzielnicowy	Książę Wielkie	Ul. Opolska (2009)	Milart	0,2418	487,2	2714,32	-
38.	P.38	Leśnicki Zespół Dzielnicowy	Muchobór Wielki	Ul.Mińska	Milart	0,5324	1274,8	-	1048,4
39.	P.39	Oławski Zespół Dzielnicowy	Książę Wielkie	Ul. Opolska 23	Milart	0,6200	1860	9024,9	2239,14
40.	P.40	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Gaj	Ul.Kukuczki 2008	Milart	0,2365	709,5	-	1082
41.	P.41	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Gaj	Ul.Kukuczki 2006	Milart	0,5604	1730,67	12172,2	-
42.	P.42	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Partynice	Zwycięska	Milart	0,6789	2618,51	-	-

Liczba porządkowa	Identyfikator Główny	Zespół Dzielnicowy wg SUiKZP W-Wia Zai. Nr L Do Uchwały Nr LIV/3249/06 RM Wrocławia z 6.07.2006	Osiedle (jednostka przestrzenna)	Ulica (adres)	Inwestor	Powierzchnia inwestycji	Powierzchnia zabudowy	Powierzchnia całkowita budynku	Powierzchnia zieleni biologicznie czynnej
43.	P.43	Leśnicki Zespół Dzielnicowy	Maślice	Ul. Wołodyjowskiego,	Mor Nieruchomości	0,4661	2187,3	5433,02	1647,8
44.	P.44	Leśnicki Zespół Dzielnicowy	Stabłowice	(Stabłowice)	Murapol	1,6273	2890,37	12073,79	5882,65
45.	P.45	Oławski Zespół Dzielnicowy	Książę Wielkie	Ul.Rybnicka 16	Mw Eurosystem	0,4528	1101,7	6205,51	1678
46.	P.46	Gądowski Zespół Dzielnicowy	Muchobór Wielki	Ul. Graniczna,	Neinver Polska	7,3064	16392,44	-	-
47.	P.47	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Stare Miasto	Ul.Podwale	Odra Tower	0,4981	2386,3	44805,26	1253,8
48.	P.48	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Tarnogaj,	Tarnogaj,	Pb Janbud	0,8689	2197,5	-	2971
49.	P.49	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Grabiszynek	Spizowa	Profit Development	0,3402	1389	10542,5	702
50.	P.50	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Stare Miasto	Ul.Czysta	Profit Development	0,3833	1225	10280,45	1043,1
51.	P.51	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Ołtaszyn	Ul. Obrońców Poczty Gdańskiej/ Ul. Ułańska	Przedsiębiorstwo Projektowo Consultingowe Arc2	0,4535	2474,51	7822,24	1684
52.	P.52	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Huby	Ul. Hubska 52-54	Przedsiębiorstwo Usługowe Deko	0,2525	1452,28	11133,55	759,33
53.	P.53	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Krzyki	Ul. Raclawicka, Lakiernicza, Rymarska	Przedsiębiorstwo Budownictwa Mieszkaniowego Inter Invest li	1,1626	3925,93	11823,2	2918,96
54.	P.54	Zespół Dzielnicowy Psiego Pola	Psie Pole	Ul.Litewska (2008)	Przedsiębiorstwo Budownictwa Ogólnego Dach Bud	1,0463	4803	16229	2172
55.	P.55	Zespół Dzielnicowy Psiego Pola	Psie Pole	Ul. litewska (2003)	Przedsiębiorstwo Budownictwa Ogólnego Dach Bud	1,2680	3584	26061,3	2707
56.	P.56	Zespół Dzielnicowy Psiego Pola	Psie Pole	Ul. litewska (2003, li)	Przedsiębiorstwo Budownictwa Ogólnego Dach Bud	0,7870	2909	18196,51	1982

Liczba porządkowa	Identyfikator Główny	Zespół Dzielnicowy wg SUJKZP W-Wia Zał. Nr L Do Uchwały Nr LIV/3249/06 RM Wrocławia z 6.07.2006	Osiedle (jednostka przestrzenna)	Ulica (adres)	Inwestor	Powierzchnia inwestycji	Powierzchnia zabudowy	Powierzchnia całkowita budynku	Powierzchnia zieleni biologicznie czynnej
57.	P.57	Zespół Dzielnicowy Psiego Pola	Psie Pole	Ul.Litewska (2006) Iv	Przedsiębiorstwo Budownictwa Ogólnego Dach Bud	0,9167	1866,88	12643,2	2468,9
58.	P.58	Zespół Dzielnicowy Psiego Pola	Psie Pole	Ul.Litewska Iii	Przedsiębiorstwo Budownictwa Ogólnego Dach Bud	1,2182	2645	19353,1	3303
59.	P.59	Zespół Dzielnicowy Psiego Pola	Karłowice	Ul.Boya-Żeleńskiego 69-71, Długosza 17-21	Przedsiębiorstwo Budownictwa Ogólnego Dach Bud	0,6903	2664	10038,4	2057
60.	P.60	Gądowski Zespół Dzielnicowy	Popowice	Ul. Wejherowska 43	Przedsiębiorstwo Budownictwa Ogólnego Dach Bud	0,7664	1603	12112,5	2320,5
61.	P.61	Zespół Dzielnicowy Psiego Pola	Psie Pole	Ul.Gorlicka, Poleska (Litewska V)	Przedsiębiorstwo Budownictwa Ogólnego Dach Bud	2,4401	8484,9	29826,68	7482,72
62.	P.62	Zespół Dzielnicowy Psiego Pola	Psie Pole	Ul.Kielczowska 37	Przedsiębiorstwo Budownictwa Ogólnego Dach Bud	3,4353	8315	25923,3	10753
63.	P.63	Gądowski Zespół Dzielnicowy	Oporów	Ul. Krzemieniecka 129-133	Przedsiębiorstwo Ogólnobudowlane Nelle	0,9345	2799	-	3143,8
64.	P.64	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Borek	Ul. Wiśniowa 83/85	Przedsiębiorstwo Produkcji Farmaceutycznej Hasco_Lek S.A.	0,9524	2823	27041	2468
65.	P.65	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Krzyki	Ul.Wietrzna Skarbowców	Przedsiębiorstwo Budowlane Janbud,	2,1768	10 726	43850,298	-
66.	P.66	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Partynice	Ul. Zwycięska	Rafin	5,2041	15853,02	-	19040,12
67.	P.67	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Ołbin	Ul.Reja	Wpbm Mój Dom	0,8108	2756,5	22521	2031,8
68.	P.68	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Gajowice	Ul. Tęczowa/Zdrowa 18/Pochyła	Wpbm Mój Dom	0,9279	2481,6	20708,2	2387,7
69.	P.69	Zespół Dzielnicowy Psiego Pola	Zakrzów	Ul.Zatorska	Wpbm Mój Dom	0,7494	1900	9767,09	3418,5

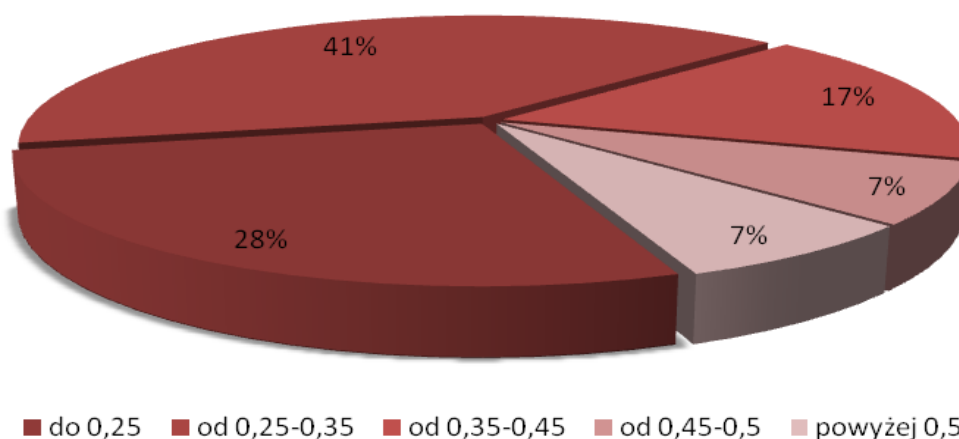
Liczba porządkowa	Identyfikator Główny	Zespół Dzielnicowy wg SUJKZP W- Wia Zat. Nr L Do Uchwały Nr LIV/3249/06 RM Wrocławia z 6.07.2006	Osiedle (jednostka przestrzenna)	Ulica (adres)	Inwestor	Powierzchnia inwestycji	Powierzchnia zabudowy	Powierzchnia całkowita budynku	Powierzchnia zieleni biologicznie czynnej
70.	S.1	Leśnicki Zespół Dzielnicowy	Stabłowice	Ul. Główna / Welniana	Spółdzielnia Mieszkaniowa Cegielka	2,1171	6593,43	28263,64	7535,1
71.	S.2	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Krzyki	Ul. Zafrowej, Wieczornej, Południowej I Wietrznej	Spółdzielnia Mieszkaniowa Wojewodzianka	2,5185	3416	15328,1	9491
72.	S.3	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Ołtaszyn	Ul.Motyłkowa, Łubinowa	Spectrum Development	2,5914	8633	25718,53	10692,43
73.	S.4	Gądowski Zespół Dzielnicowy	Gądów Mały	Ul. Skrzydlata Iii	Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa Szóstka	1,2358	6627	24458	2350
74.	S.5	Gądowski Zespół Dzielnicowy	Kozanów	Ul. Kolista/Goleżycka, Dzielna	Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa Kozanów Iv	0,5429	1346	5406,2	1369,3
75.	S.6	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Gaj	Ul. Wandy Rutkiewicz, Pirenejska/ Łądecka	Spółdzielnia Mieszkaniowa Osada	1,2160	3288	19371	5691
76.	S.7	Leśnicki Zespół Dzielnicowy	Stabłowice	Ul. Główna	Spółdzielnia Mieszkaniowa Stocznowiec	1,9641	6597	19385	5942
77.	S.8	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Partynice	Ul. Gen. Stanisława Maczka 114a	Spółdzielnia Mieszkaniowa Śródmieście Prasa	0,8693	3228,5	10824,2	2556,3
78.	S.9	Zespół Dzielnicowy Psiego Pola	Zakrzów	Ul.Wilanowska/Zatorska	Spółdzielnia Mieszkaniowa Wrocławski Dom	2,9559	8389	26011,4	9107
79.	S.10	Gądowski Zespół Dzielnicowy	Gądów Mały	Ul.Skrzydłata (II)	Spółdzielnia Mieszkaniowo-Lokatorska Szóstka	1,6534	4695	22980,51	-
80.	TBS.1 4	Gądowski Zespół Dzielnicowy	Gądów Mały	Ul. Idzikowskiego , Bajana	TBS Wygodne Mieszkanie	0,9449	4264	12558	3044
81.	TBS.1	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Huby	Ul.Świstackiego	Towarzystwo Budownictwa Społecznego	0,4972	1306,2	8042,3	1104,31

Liczba porządkowa	Identyfikator Główny	Zespół Dzielnicowy wg SUiKZP W-Wia Zał. Nr L Do Uchwały Nr LIV/3249/06 RM Wrocławia z 6.07.2006	Osiedle (jednostka przestrzenna)	Ulica (adres)	Inwestor	Powierzchnia inwestycji	Powierzchnia zabudowy	Powierzchnia całkowita budynku	Powierzchnia zieleni biologicznie czynnej
82.	TBS. 2	Zespół Dzielnicowy Psiego Pola	Psie Pole	Ul. Zielna, Krzywoustego	Towarzystwo Budownictwa Społecznego	0,3254	828,56	3268,08	938,49
83.	TBS. 3	Gądowski Zespół Dzielnicowy	Pilczyce	Ul. Gómicza 24-50	Towarzystwo Budownictwa Społecznego	0,8165	1900,5	9268,12	2533,67
84.	TBS. 4	Zespół Dzielnicowy Psiego Pola	Zakrzów	Ul. Wilanowska	Towarzystwo Budownictwa Społecznego	0,9498	2060,67	8082,26	3046
85.	TBS. 5	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Brochów	Ul. Dolnobrzeska lii	Towarzystwo Budownictwa Społecznego	1,4326	7592,78	23966	5123,851
86.	TBS. 6	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Brochów	Ul. Leonarda Da Vinci	Towarzystwo Budownictwa Społecznego	1,2510	2866,59	12395	4620,58
87.	TBS. 7	Oławski Zespół Dzielnicowy	Brochów	Ul. Bytomska-Opolska 57-59	Towarzystwo Budownictwa Społecznego	0,6795	1096,97	5450,1	2759,33
88.	TBS. 8	Leśnicki Zespół Dzielnicowy	Stabłowice	Ul. Pomarańczowa, Stabłowicka	Towarzystwo Budownictwa Społecznego	11,1847	14632,1	70536,67	46145
89.	TBS. 9	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Brochów	Ul. Afgańska	Towarzystwo Budownictwa Społecznego	1,0705	3537,5	23451,94	4428,19
90.	TBS. 10	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Brochów	Brochów	Towarzystwo Budownictwa Społecznego	2,4104	3873,77	4591,78	12037
91.	TBS. 11	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Brochów	Ul. Dolnobrzeska I	Towarzystwo Budownictwa Społecznego	1,3878	2246,635	8342	7308,9801
92.	TBS. 12	Zespół Dzielnicowy Psiego Pola	Psie Pole	Ul. Krzywoustego 285 - 287, Zielna	Towarzystwo Budownictwa Społecznego	0,7366	2283	-	6276,9
93.	TBS. 13	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Leśnica	Ul. Dolnobrzeska li	Towarzystwo Budownictwa Społecznego	1,4326	2035,002	7566	-
94.	K.1	Oławski Zespół Dzielnicowy	Rakowiec	Ul. Pułaskiego 17-33, Ul. Komuny Paryskiej 42, Ul. Worcella 33	Zarząd Inwestycji Miejskich	0,5500	1595,1	12862,2	956,5
95.	K.2	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Kleczków	Pomorska 53-51	Zarząd Inwestycji Miejskich	0,1648	768,63	5180,3	316,23

Liczba porządkowa	Identyfikator Główny	Zespół Dzielnicowy wg SUIKZP W-Wia Zat. Nr L Do Uchwały Nr LIV/3249/06 RM Wrocławia z 6.07.2006	Osiedle (jednostka przestrzenna)	Ulica (adres)	Inwestor	Powierzchnia inwestycji	Powierzchnia zabudowy	Powierzchnia całkowita budynku	Powierzchnia zieleni biologicznie czynnej
96.	K.3	Oławski Zespół Dzielnicowy	Rakowiec	Ul. Pułaskiego 35-45	Zarząd Inwestycji Miejskich	0,3310	959,8	7668,2	806,6
97.	K.4	Zespół Dzielnicowy Psiego Pola	Psie Pole	Ul. Kielczowska 14-18	Zarząd Inwestycji Miejskich	0,9900	2218,6	7471,2	4221,8
98.	K.5	Gądowski Zespół Dzielnicowy	Pilczyce	Gómicza 52-80	Zarząd Inwestycji Miejskich	0,5737	2017,23	9413,73	2447,76
— brak danych									

5.2. Analiza wskaźnika powierzchni zabudowanej

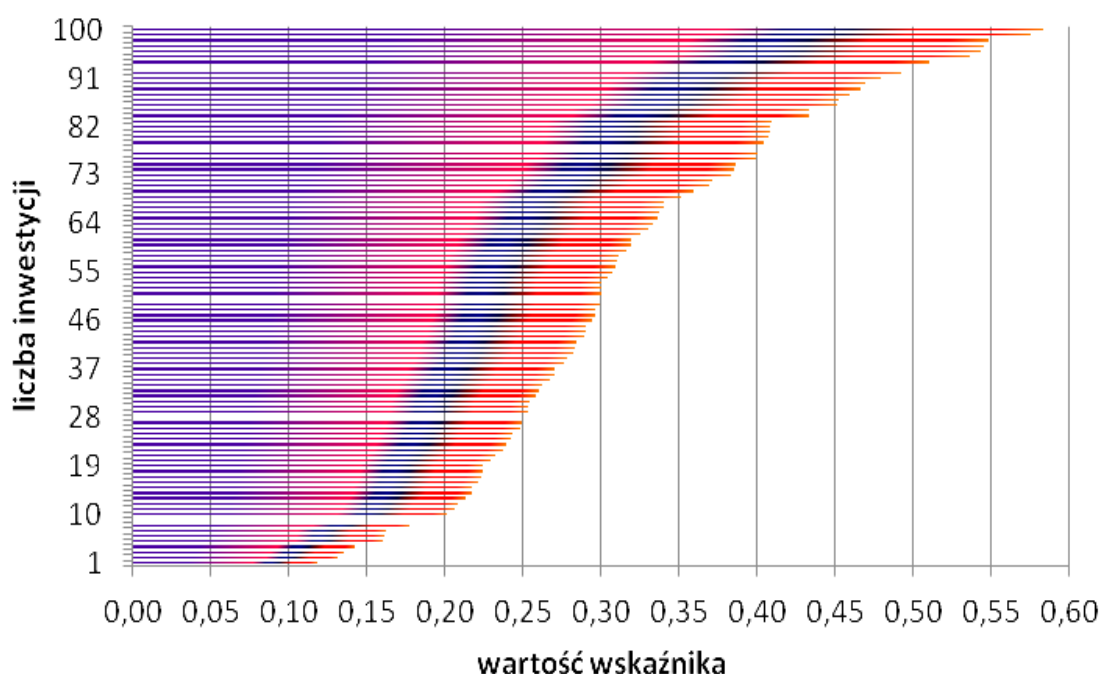
Jednym z podstawowych wskaźników urbanistycznych jest wartość wskaźnika powierzchni zabudowanej, w literaturze przedmiotu często nazywana także procentem zabudowania terenu. Wskaźnik ten stanowi jeden z podstawowych mierników stopnia zabudowania działki przeznaczonej pod realizację zespołów zabudowy mieszkaniowej. Powierzchnia terenu działki budowlanej jest łatwa do ustalenia w dokumentach dotyczących nieruchomości gruntowej przeznaczonej do zabudowy. Powierzchnia zabudowy ma swoją definicję w normie polskiej z 1997 roku. Ponieważ większość norm polskich w tym wyżej wspomniana nie mają klauzuli obowiązkowego stosowania definicja ta może być zamiennie stosowana z definicją z 1970 roku, która nieco odmiennie definiuje tę wartość. Stara definicja dopuszcza liczenie powierzchni zabudowy po zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji nadziemnej, jeżeli jej obrys wystaje poza obrys kondygnacji przyziemnej. Nowa definicja z 1997 roku nie dopuszcza takiej sytuacji. Zjawisko takie w zabudowie mieszkaniowej występuje stosunkowo rzadko, tak więc można przyjąć, że powierzchnia zabudowy w analizowanych projektach architektoniczno-budowlanych była wyliczona prawidłowo.



Ryc. 3. Procentowy udział wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej w zależności od wartości wskaźnika powierzchni zabudowanej (oprac. własne na podstawie badań)

Sytuacja nieświadomości i niejasności w stosowaniu parametrów i wskaźników urbanistycznych jest zjawiskiem powszechnym w polskiej rzeczywistości budowlanej i jeszcze będzie się pojawiać w niniejszej pracy (por. Rozdział III.1.)

W przypadku analizowanej wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej wartości wskaźnika powierzchni zabudowanej, w największym odsetku przypadków znajdują się w przedziale od 0,25 do 0,35. Patrząc na tabelę szeregującą inwestycje względem wartości wskaźnika powierzchni zabudowanej od najmniejszego do największego, możemy zauważyć pewne cechy, które obrazuje diagram kołowy i mapa poglądowa, zawarte w niniejszym podrozdziale.



Ryc. 4. Wykres słupkowy wartości wskaźnika powierzchni zabudowanej, (oprac. własne na podstawie badań)

Najniższy wskaźnik powierzchni zabudowanej, poniżej 0,25 posiada 28 % realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, lokalizowanych na obszarach peryferyjnych, z dala od centrum Wrocławia. W zakresie obejmującym przedział od 0,2 do 0,25 było 19% zespołów mieszkaniowych. W dalszej kolejności, aż 22 procent inwestycji identyfikował wskaźnik z przedziału od 0,25 do 0,3. Zabudowa ta zlokalizowana została w obszarach intensywnie zabudowanych w pasie od centrum w kierunku południowym Krzyckiego Zespołu Dzielnicowego, a także

w obrębie zwartej zabudowy Psiego Pola i Leśnicy. Dziewiętnaście procent zabudowy z ogółu badanych, określał wskaźnik od 0,3 do 0,35. Ten odsetek zabudowy pokrywał się obszarowo ze: śródmieściem, obszarami intensywnej zabudowy na południe od centrum, a także- terenami wzmożonego zainwestowania: Psiego Pola, Leśnicy, Gaju, Ołtaszyna.

Wyższy wskaźnik: od 0,35 do 0,4 charakterystyczny jest dla 10% inwestycji, a od 0,4 do 0,45 dla 7 %, obejmujących obszary śródmieścia i centrów przyłączonych w ubiegłym wieku wsi. Wyższy i najwyższy wskaźnik powierzchni zabudowanej powyżej 0,5 charakteryzuje zabudowę na obszarach ścisłego centrum, obszaru śródmieścia, a także nowotworzonych centrów dzielnicowych, gdzie intensywnie powstaje nowa zabudowa (np. Psie Pole, Nowy Dwór, Leśnica). Realizacji o wysokim - ponad 0,5 wskaźniku powierzchni zabudowanej szacuje się na około 7%, w obszarach centrum i śródmieścia.

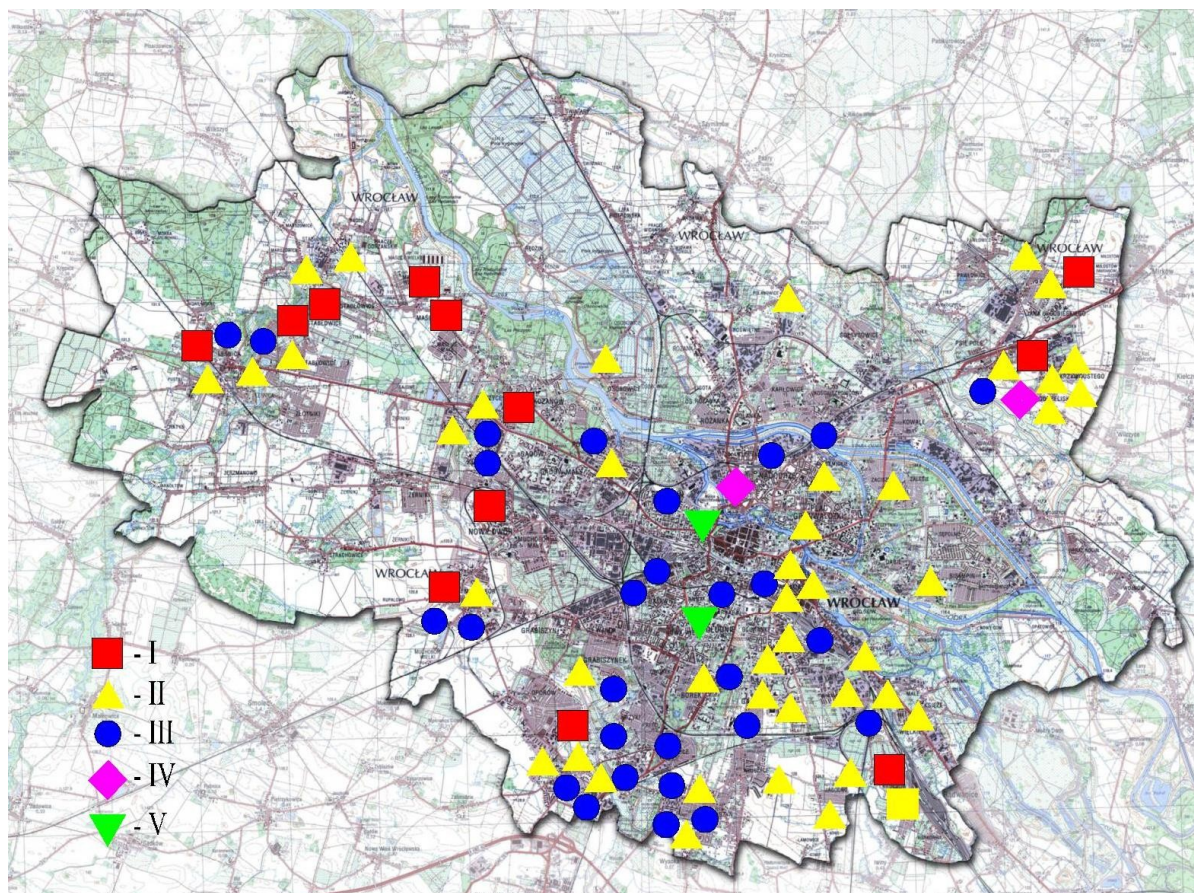
Wskaźnik powierzchni zabudowanej, w świetle analizowanych realizacji charakteryzuje wysoka wartość w takich rejonach miasta jak: intensywnie zabudowane centrum oraz nowotworzone centra Zespołów Dzielnicowych, często terenów zurbanizowanych i rozbudowywanych w oparciu o istniejącą tu niegdyś zabudowę zagrodową włączoną w XX wieku w granice miasta.

Nie jest jednak regułą, że najniższy wskaźnik charakterystyczny jest dla obszaru przedmieścia, a wysoki współczynnik dla obszaru centrum miasta i śródmieścia. Istniejąca bowiem w dzielnicach o znacznej wartości kulturowej (urbanistycznej, krajobrazowej, historycznej) zabudowa, jak obszar Karłowickiego Zespołu Dzielnicowego¹³¹ (Karłowice) czy Oławskiego Zespołu Dzielnicowego szczególnie tzw. Wielkiej Wyspy¹³² (Karłowice, Biskupin, Sępólno, Szczytniki), stanowi ograniczenie dla zwiększenia współczynnika zabudowy. Powstająca współcześnie, w tych zielonych - willowych dzielnicach Wrocławia, zabudowa mieszkaniowa musi

¹³¹ szczególnie Karłowice i Różanka - zielone osiedla zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej (z I połowy XX wieku), willowej; w 1911 roku niemiecki architekt Paul Schmitthenner rozpoczął realizację "miasto-ogród Karłowice" (Gartenstadt Carlowitz), od 1928 Karłowice zostały włączone do Wrocławia; (przyp. aut.)

¹³² tereny te objęte są ochroną jako zespoły przyrodniczo-krajobrazowe (fragmenty krajobrazu naturalnego i kulturowego zasługujące na ochronę ze względu na ich walory widokowe i estetyczne; za: Ustawa o ochronie przyrody z 2004 roku;) stanowiąc Szczytnicki Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy;

wpisać się w kontekst kulturowy, a z tego powodu procent zabudowy jest na zdecydowanie niższym poziomie oscylującym wokół wartości 0,25.



Rys. 5. Mapa poglądowa rozmieszczenia na obszarze Wrocławia wybranych realizacji zabudowy mieszkaniowej względem wartości wskaźnika powierzchni zabudowanej (oprac. własne)
Objaśnienia do oznaczeń: I – poniżej 0,25; II – od 0,25 – 0,35; III- od 0,35-0,45; IV - od 0,45-0,5; V - powyżej 0,5

TABELA 9. Wskaźnik powierzchni zabudowanej

Liczba porządkowa	Identyfikator Główny	Zespół Dzielnicowy wg Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia Załącznik nr I do uchwały Nr LIV/3249/06 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 6 lipca 2006	Osiedle (jednostka przestrzenna)	Ulica	Powierzchnia inwestycji	Powierzchnia Zabudowy (Pz)	Wskaźnik zabudowy
					m ²	m ²	
1.	P.35	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Ołtaszyn	Obróńców Poczty Gdańskiej 7	6766	800	0,1182
2.	TBS.6	Leśnicki Zespół Dzielnicowy	Stabłowice	Ul.Pomarańczowa, Stabłowicka	111847	14632,1	0,1308
3.	S.9	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Krzyki	Ul. Zafirowej, Wieczornej, Południowej I Wietrznej	25185	3416	0,1356
4.	TBS.4	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Leśnica	Ul.Dolnobrzeska li	14326	2035,002	0,1420
5.	TBS.2	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Brochów	Brochów	24104	3873,77	0,1607
6.	TBS.7	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Brochów	Ul.Bytomska-Opolska 57-59	6795	1096,97	0,1614
7.	TBS.5	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Leśnica	Ul.Dolnobrzeska I	13877,8038	2246,635	0,1619
8.	P.23	Leśnicki Zespół Dzielnicowy	Stabłowice	Stabłowice	16272,87	2890,37	0,1776
9.	P.25	Oławski Zespół Dzielnicowy	Książę Wielkie	Ul. Opolska (2009)	2418	487,2	0,2015
10.	P.7	Zespół Dzielnicowy PSIEGO POLA	Psie Pole	Ul.Litewska 2-4 [IV]	9063,75	1866,88	0,2060
11.	P.60	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Krzyki	Ul.Turniejowa, Wyścigowa	11551	2410	0,2086
12.	P.39	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Tarnogaj	Ul.Nyska, Piękna	16293,7	3481,3	0,2137
13.	TBS.8	Zespół Dzielnicowy Psiego Pola	Zakrzów	Ul.Wilanowska	9498	2060,67	0,2170
14.	P.11	Zespół Dzielnicowy PSIEGO POLA	Psie Pole	Ul.Litewska 14-16	12182	2645	0,2171
15.	P.10	Gądowski Zespół Dzielnicowy	Popowice	Ul. Wejherowska 43-45	7664	1693,2	0,2209
16.	P.61	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Huby	Ul. Hubska, Ul. Prudnicka	14949	3340,18	0,2234
17.	K.1	Zespół Dzielnicowy Psiego Pola	Psie Pole	Ul. Kielczowska 14-18, 22	9900	2218,6	0,2241
18.	P.21	Leśnicki Zespół Dzielnicowy	Muchobór Wielki	Ul. Graniczna,	73064,12	16392,44	0,2244

Liczba porządkowa	Identyfikator Główny	Zespół Dzielnicowy wg Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia Załącznik nr I do uchwały Nr LIV/3249/06 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 6 lipca 2006	Osiedle (jednostka przestrzenna)	Ulica	Powierzchnia inwestycji	Powierzchnia Zabudowy (Pz)	Wskaźnik zabudowy
19.	TBS.9	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Brochów	Ul. Leonarda Da Vinci	12510	2866,59	0,2291
20.	TBS.1 1	Gądowski Zespół Dzielnicowy	Pilczyce	Ul Górnicza 24-50	8165	1900,5	0,2328
21.	P.38	Leśnicki Zespół Dzielnicowy	Stąbłowice	Ul.Strzeblowska	10279,8	2442,6	0,2376
22.	P.29	Leśnicki Zespół Dzielnicowy	Muchobór Wielki	Ul.Mińska	5323,91	1274,8	0,2394
23.	P.5	Zespół Dzielnicowy PSIEGO POLA	Psie Pole	Ul.Kielczowska 37	34353	8315	0,2420
24.	P.22	Olawski Zespół Dzielnicowy	Książę Wielkie	Ul.Rybnicka 16	4528	1101,7	0,2433
25.	S.6	Gądowski Zespół Dzielnicowy	Kozanów	Ul. Kolišta/Goleżycka, Dzielna	5428,9	1346	0,2479
26.	P.6	Zespół Dzielnicowy PSIEGO POLA	Psie Pole	Ul.Gorlicka 60-78 (Poleska)	34048	8484,9	0,2492
27.	P.19	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Tarnogaj,	Tarnogaj,	8689,34	2197,5	0,2529
28.	P.67	Zespół Dzielnicowy Psiego Pola	Zakrzów	Ul.Zatorska	7494	1900	0,2535
29.	TBS.1 0	Zespół Dzielnicowy Psiego Pola	Psie Pole	Ul.Zielna, Krzywoustego	3254	828,56	0,2546
30.	P.48	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Klecina	Ul.Cukrowa 13-15c	11538	2982,67	0,2585
31.	P.31	Olawski Zespół Dzielnicowy	Książę Wielkie	Ul. Rybnicka 18	16967	4411,42	0,2600
32.	TBS.1 2	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Huby	Ul.Świstackiego	4972	1306,2	0,2627
33.	P.68	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Gajowice	Ul. Tęczowa /Zdrowa /Pochyła	9279,2	2481,6	0,2674
34.	P.42	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Tarnogaj	Ul.Nyska 70	18651	5035	0,2700
35.	S.5	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Gaj	Ul. Wandy Rutkiewicz, Pirenejska/ Łądecka	12160	3288	0,2704
36.	P.43	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Brochów	Ul Semaforowa	32649	9028,3	0,2765
37.	P.33	Olawski Zespół Dzielnicowy	Książę Wielkie	Ul. Opolska 123-125, 129	12246	3412,9	0,2787
38.	P.12	Zespół Dzielnicowy PSIEGO POLA	Psie Pole	Ul. litewska (2003)	12680	3584	0,2826
39.	S.2	Zespół Dzielnicowy Psiego Pola	Zakrzów	Ul.Wilanowska/Zatorska	29559	8389	0,2838
40.	S.1	Gądowski Zespół Dzielnicowy	Gądów Mały	Ul.Skrzydłata II	16534	4695	0,2840

Liczba porządkowa	Identyfikator Główny	Zespół Dzielnicowy wg Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia Załącznik nr I do uchwały Nr LIV/3249/06 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 6 lipca 2006	Osiedle (jednostka przestrzenna)	Ulica	Powierzchnia inwestycji	Powierzchnia Zabudowy (Pz)	Wskaźnik zabudowy
41.	P.47	Leśnicki Zespół Dzielnicowy	Muchobór Wielki	Ul.Gagarina	10566,38	3055,37	0,2892
42.	K.3	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Rakowiec	Ul. Pułaskiego 35-45	3310,2	959,8	0,2900
43.	K.3	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Rakowiec	Ul. Pułaskiego 17-33, Ul.Komuny Paryskiej 42, Ul.Worcella 33	5500	1595,1	0,2900
44.	P.62	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Jagodno	Ul.Vivaldiego	10795	3180	0,2946
45.	P.34	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Gaj	Ul.Kamienna 105	9316	2757,7	0,2960
46.	P.3	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Borek	Ul. Wiśniowa 83/85	9524	2823	0,2964
47.	P.4	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Oporów	Ul. Krzemieniecka 129-133	9345,4	2799	0,2995

48.	P.56	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Grabiszyn	Ul.Blacharska 20	5914,067	1774,22	0,3000
49.	P.26	Oławski Zespół Dzielnicowy	Książę Wielkie	Ul. Opolska 23	6200	1860	0,3000
50.	P.28	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Gaj	Ul.Kukuczki 2008	2365	709,5	0,3000
51.	P.1	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Partynice	Ul. Zwycięska	52041,3	15853,02	0,3046
52.	P.63	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Gaj	Ul.Strońska, Piławska	11888	3649,8	0,3070
53.	P.27	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Gaj	Ul.Kukuczki 2006	5604	1730,67	0,3088
54.	TBS.1	Zespół Dzielnicowy Psiego Pola	Psie Pole	Ul. Krzywoustego 285 - 287, Zielna	7365,57	2283	0,3100
55.	S.10	Leśnicki Zespół Dzielnicowy	Stabłowice	Ul. Główna / Welniana	21170,7	6593,43	0,3114
56.	P.53	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Gaj	Ul.Strońska, Czernańska	5207	1645,41	0,3160
57.	P.41	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Partynice	Ul.Zwycięska 16a	6388	2040	0,3193
58.	P.17	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Stare Miasto	Ul.Czysta	3833	1225	0,3196
59.	P.55	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Klecina	Ul.Cukrowa 18-20	5221	1697,23	0,3251
60.	TBS.1 3	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Brochów	Ul. Afgańska	10705	3537,5	0,3305
61.	S.8	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Ołtaszyn	Ul.Motyłkowa, Łubinowa	25914	8633	0,3331

Liczba porządkowa	Identyfikator Główny	Zespół Dzielnicowy wg Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia Załącznik nr I do uchwały Nr LIV/3249/06 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 6 lipca 2006	Osiedle (jednostka przestrzenna)	Ulica	Powierzchnia inwestycji	Powierzchnia Zabudowy (Pz)	Wskaźnik zabudowy
62.	S.4	Leśnicki Zespół Dzielnicowy	Stabłowice	Ul. Główna	19641	6597	0,3359
63.	P.14	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Krzyki	Ul.Raclawicka, Lakiernicza/Rymarska	11626	3925,93	0,3377
64.	P.69	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Olbin	Ul.Reja	8108	2756,5	0,3400
65.	P.65	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Olbin	I Ul. Jedności Narodowej 198-220	38312,76	13045,1	0,3405
66.	K.2	Zespół Dzielnicowy Psiego Pola	Pilczyce	Górnicza 52-80	5736,72	2017,23	0,3516
67.	P.49	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Klecina	Ul.Dożynkowa 3a	579	208	0,3592
68.	P.13	Zespół Dzielnicowy PSIEGO POLA	Psie Pole	Ul.Litewska (2003, II)	7870	2909	0,3696
69.	S.3	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Partynice	Ul. Gen. Stanisława Maczka 114a	8693	3228,5	0,3714
70.	P.64	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Olbin	II Ul. Jedności Narodowej 198-221	9450,5	3626,6	0,3837
71.	P.30	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Partynice	Zwycięska	6789	2618,51	0,3857
72.	P.8	KARŁOWICKI Zespół Dzielnicowy	Karłowice	Al. T. Boya-Żeleńskiego 69-71c, Ul. J. Długosza 19-23.	6903	2664	0,3859
73.	P.44	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Południe	Ul.Gwiazdzista	5721	2284	0,3992
74.	P.45	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Gaj	Ul.Ślężna	5101	2040	0,3999

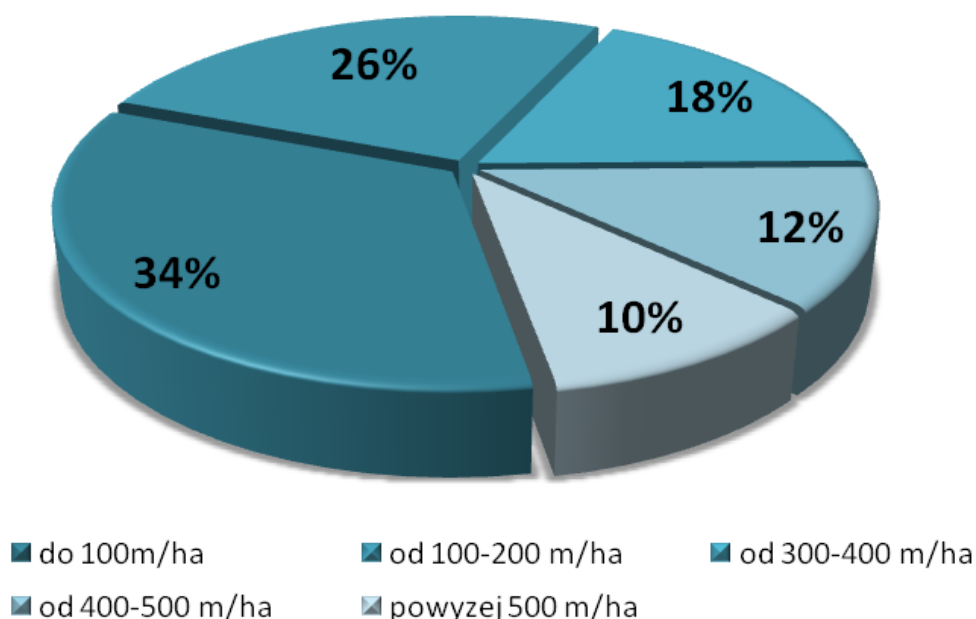
75.	P.40	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Szczepin	Ul.Długa 16a	5147	2079,6	0,4040
76.	P.37	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Krzyki	Ul.Rymarska,Stolarska, Raclawicka	4907	1999,42	0,4075
77.	P.66	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Grabiszyn	Ul Jemiołowa	3617	1476	0,4081
78.	P.18	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Grabiszyn	Spizowa	3402	1389	0,4083
79.	P.36	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Śródmieście	Ul.Kościuszki 135-137	12762	5219	0,4089
80.	P.52	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Klecina	Ul.Zwycięska 14	3563	1544,11	0,4334
81.	P.54	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Klecina	Ul.Cukrowa	1992	864	0,4337
82.	TBS.1 4	Gądowski Zespół Dzielnicowy	Gądów Mały	Ul. Idzikowskiego , Bajana	9449	4264	0,4513

Liczba porządkowa	Identyfikator Główny	Zespół Dzielnicowy wg Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia Załącznik nr 1 do uchwały Nr LIV/3249/06 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 6 lipca 2006	Osiedle (jednostka przestrzenna)	Ulica	Powierzchnia inwestycji	Powierzchnia Zabudowy (Pz)	Wskaźnik zabudowy
83.	P.57	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Partynice	Ul. Zwycięska I	5789	2618,51	0,4523
84.	P.9	Zespół Dzielnicowy PSIEGO POLA	Psie Pole	Ul.Grolicka 80-92 (Litewska II)	10463	4803	0,4590
85.	K.4	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Kleczków	Pomorska 53-51	1648,07	768,63	0,4664
86.	P.24	Leśnicki Zespół Dzielnicowy	Maślice	Ul. Wołodyjowskiego,	4661	2187,3	0,4693
87.	P.20	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Stare Miasto	Ul.Podwale	4981	2386,3	0,4791
88.	P.2	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Krzyki	Ul.Wietrzna Skarbowców	21768	10726	0,4927

89.	P.50	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Klecina	Ul.Supińskiego	1421	725	0,5102
90.	S.7	Gądowski Zespół Dzielnicowy	Gądów Mały	Ul. Skrzydlata III	12358	6627	0,5363
91.	P.46	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Krzyki	Ul.Krzycka 84a	4265,9	2317,7	0,5433
92.	P.16	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Ołtaszyn	Ul. Obrońców Poczty Gdańskiej/ Ul. Ułańska	4535,27	2474,51	0,5456
93.	P.58	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Partynice	Ul. Zwycięska II	5193	2849,45	0,5487
94.	P.15	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Huby	Ul. Hubska 52-54	2525	1452,28	0,5752
95.	P.51	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Klecina	Ul.Cukrowa 14	3039	1772	0,5831

5.3. Analiza wskaźnika gęstości mieszkaniowej

Drugim z podstawowych wskaźników urbanistycznych jest wartość wskaźnika gęstości mieszkaniowej. Wskaźnik ten pokazuje nam stopień wykorzystania terenu z użyciem liczby mieszkań. Gęstość zaludnienia, która wymaga znajomości liczby mieszkańców na danym terenie jest trudna do uzyskania, szczególnie w świeżo zrealizowanych osiedlach mieszkaniowych. Projektowane mieszkania mogą mieścić zależnie od lokalnych uwarunkowań mniej lub więcej mieszkańców.



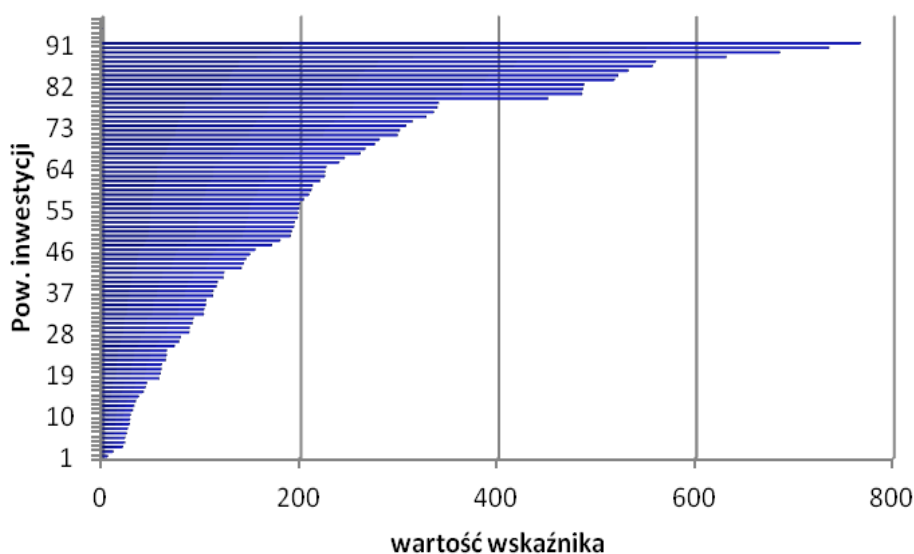
Ryc. 5. Procentowy udział wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej w zależności od wartości wskaźnika gęstości mieszkaniowej (oprac. własne na podstawie badań)

Wskaźnik ten jest łatwy do przeliczenia w podstawowych jednostkach podziału administracyjnego. Trudno go zaś zastosować w niewielkich zespołach wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej. Świetnie zastępuje go wskaźnik gęstości mieszkaniowej, który może być wyliczony w oparciu o wiarygodne dane uzyskane z projektów architektoniczno-budowlanych. Poza tym wskaźnik gęstości mieszkaniowej, będący stosunkiem liczby mieszkań do powierzchni inwestycji, stanowić może bardziej precyzyjne określenie ekonomicznego i użytkowego

wykorzystania terenu niż wskaźnik gęstości zaludnienia. Jedną z jego słabości jest nieodzwierciedlanie struktury mieszkaniowej w analizowanym zespole zabudowy¹³³.

Dla wskaźnika gęstości mieszkaniowej z przedziału do 100 mieszkań na hektar, 19% inwestycji charakteryzowało się wartością do 50 mieszkań na hektar, a pozostałe 15% wartością od 50 do 100 mieszkańców na hektar. Lokalizacja tych inwestycji obejmowała osiedla: Klecina, Stabłowice, Krzyki, Gądów, Klecina, Psie Pole czyli te obszary Zespołów Dzielnicowych miasta, które posiadają ekstensywną zabudowę. Wyjątkiem od powyższego jest zespół mieszkaniowy mieszczący się na obszarach śródmieścia (osiedle Ołbin), który jest zespołem mieszkalnym stanowiącym przebudowę istniejącej zabudowy Browaru „PIAST” z uzupełnieniem nowymi budynkami mieszkalnymi.

Kolejny największy odsetek realizacji, bo aż 23% ogółu, charakteryzuje wskaźnik od 100 do 200 mieszkańców na hektar. Obszarowo, wskaźnik ten obejmuje inwestycje na: Psim Polu, Muchoborze wielkim, Książu, Krzykach, Partynicach, Gądowie, Kozanowie, Pilczycach, Gaju i Tarnogaju.



Ryc. 6. Wykres słupkowy wartości wskaźnika gęstości mieszkaniowej (oprac. własne)

¹³³ Być może dla bardziej precyzyjnych wniosków, należało by uwzględnić wskaźnik średniej ważonej gęstości mieszkaniowej, który uwzględniał by nie tylko liczbę mieszkań ale strukturę tych mieszkań ze względu na liczbę pokoi. Podobnie jak przy wskaźniku średniej ważonej liczby kondygnacji a ilości kondygnacji (przyp. autora).

Wskaźnik charakteryzujący się zakresem od 200 do 300 mieszkańców na hektar, wspólny był dla 16% realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Obejmował on tereny osiedli intensywnej zabudowy śródmiejskiej (Śródmieście, Rakowiec) i obszary ekstensywnej zabudowy, w tym również z dala od centrum: Klecina, Krzyki, Brochów, Psie Pole.

Okolo 18% realizacji charakteryzowało się gęstością mieszkaniową od 300-400 mieszkańców na hektar. Lokalizacją swą obejmują osiedla: Klecina, Krzyki Brochów, Kleczków, Muchobór Wielki, Księżę Male i Wielkie a także Ołbin. Dwanaście procent analizowanych inwestycji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej powstałej po 2004 roku, określał wskaźnik gęstości mieszkaniowej z przedziału od 400 do 500 mieszkańców na hektar. Obejmował on zabudowę powstałą w obrębie osiedli: Psie Pole-Zgorzelisko, Pilczyce, Południe, Śródmieście, Kleczków, Zakrzów.

Wskaźnik, którego wartość przekraczała 500 mieszkańców na hektar posiadało okolo 10% inwestycji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, realizowanej na obszarach rozwojowych ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej miasta – Klecina, Krzyki, Gaj, Muchobór, Grabiszyn.

TABELA. 10 Wskaźnik gęstości mieszkaniowej

Lp.	Identyfikator Główny	Zespół Dzielnicowy wg Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia Załącznik nr I do uchwały Nr LIV/3249/06 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 6 lipca 2006 r.	Osiedle (jednostka przestrzenna)	Ulica	Powierzchnia inwestycji	Liczba mieszkań	Wskaźnik gęstości mieszkaniowej
					ha		$G_m = \frac{m}{T}$
1.	P.22	Leśnicki Zespół Dzielnicowy	Stabłowice	ul. Główna	2,5185	28	11,12
2.	S.4	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Krzyki	ul.Zafirowa, Wieczorna, Południowa, Wietrzna	11,1847	234	20,92
3.	S.9	Leśnicki Zespół Dzielnicowy	Stabłowice	ul.Pomarańczowa, Stabłowicka	3,831276	88	22,97
4.	TBS.6	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Olbin	I ul. Jedności Narodowej 198-220	5,20413	120	23,06
5.	P.65	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Partynice	ul. Zwycięska	2,1768	54	24,81
6.	P.1	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Krzyki	ul.wietrzna skarbowców	1,2358	32	25,89
7.	P.2	Gądowski Zespół Dzielnicowy	Gądów Mały	ul. Skrzydlata III	7,306412	203	27,78
8.	S.7	Leśnicki Zespół Dzielnicowy	Muchobór Wielki	ul. Graniczna,	0,3563	10	28,07
9.	P.21	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Klecina	ul.Zwycięska 14	1,216	35	28,78
10.	P.52	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Gaj	ul. Wandy Rutkiewicz, Pirenejaska/ Lądecka	3,4353	106	30,86
11.	S.5	Zespół Dzielnicowy PSIEGO POLA	Psie Pole	ul.Kielczowska 37	0,5914067	19	32,13
12.	P.5	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Grabiszyn	ul.Blacharska 20	2,11707	72	34,01
13.	P.56	Leśnicki Zespół Dzielnicowy	Stabłowice	ul. Główna / Wełniana	1,0006	37	36,98
14.	S.10	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Huby	ul.prądyńskiego, Świstackiego, Perska	2,9559	123	41,61
15.	P.59	Zespół Dzielnicowy Psiego Pola	Zakrzów	ul.Wilanowska/Zatorska	2,4104	106	43,98
16.	S.2	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Brochów	BROCHÓW	2,5914	117	45,15
17.	TBS.2	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Ołtaszyn	ul.Motylkowa, łubinowa	0,7664	44	57,41
18.	S.8	Gądowski Zespół Dzielnicowy	Popowice	ul. Wejherowska 43-45	1,38778038	82	59,09
19.	P.10	Leśnicki Zespół Dzielnicowy	Leśnica	ul.Dolnobrzezka I	3,2649	196	60,03
20.	TBS.5	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Brochów	ul semaforowa	1,6534	100	60,48
21.	P.43	Gądowski Zespół Dzielnicowy	Gądów Mały	ul.Skrzydłata II	1,4949	96	64,22

Lp.	Identyfikator Główny	Zespół Dzielnicy wg Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia Zatacznik nr I do uchwały Nr LIV/3249/06 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 6 lipca 2006 r.	Osie (Jednostka Przestrzenna)	Ulica	Pow. inwestycji/ pow. całkow. Terenu	Liczba mieszkań	Wskaźnik gęstości mieszkaniowej
22.	S.1	Krzycki Zespół Dzielnicy	Huby	ul. Hubska, ul. Prudnicka	1,62937	106	65,06
23.	P.61	Krzycki Zespół Dzielnicy	Tarnogaj	ul.nyska, Piękna	1,8651	122	65,41
24.	P.39	Krzycki Zespół Dzielnicy	Tarnogaj	ul.Nyska 70	1,4326	105	73,29
25.	P.42	Leśnicki Zespół Dzielnicy	Leśnica	ul.Dolnobrzeska III	0,5147	40	77,72
26.	TBS.3	Śródmiejski Zespół Dzielnicy	Szczepin	ul.długa 16a	1,627287	129	79,27
27.	P.40	Leśnicki Zespół Dzielnicy	Stabłowice	STABŁOWICE	0,906375	80	88,26
28.	P.23	Zespół Dzielnicy PSIEGO POLA	Psie Pole	ul.Litewska 2-4 [IV]	1,1538	102	88,40
29.	P.7	Krzycki Zespół Dzielnicy	Klecina	ul.Cukrowa 13-15c	1,2182	111	91,12
30.	P.48	Zespół Dzielnicy PSIEGO POLA	Psie Pole	ul.Litewska 14-16	0,5207	48	92,18
31.	P.11	Krzycki Zespół Dzielnicy	Gaj	ul.Strońska, Czerniawska	0,9524	98	102,90
32.	P.53	Krzycki Zespół Dzielnicy	Borek	ul. Wiśniowa 83/85	0,736557	76	103,18
33.	P.3	Zespół Dzielnicy Psiego Pola	Psie Pole	ul. Krzywoustego 285 - 287, Zielna	0,93454	98	104,86
34.	TBS.1	Krzycki Zespół Dzielnicy	Oporów	ul. Krzemieniecka 129-133	1,056638	111	105,05
35.	P.4	Leśnicki Zespół Dzielnicy	Muchobór Wielki	ul.Gagarina	1,268	142	111,99
36.	P.47	Zespół Dzielnicy PSIEGO POLA	Psie Pole	ul.litewska (2003)	0,99	111	112,12
37.	P.12	Zespół Dzielnicy Psiego Pola	Psie Pole	ul. Kielczowska 14-18, 22	1,0463	121	115,65
38.	K.1	Zespół Dzielnicy PSIEGO POLA	Psie Pole	ul.Grolicka 80-92 (litewska II)	1,2246	143	116,77
39.	P.9	Oławski Zespół Dzielnicy	Książę Wielkie	ul. Opolska 123-125, 129	1,6967	208	122,59
40.	P.33	Oławski Zespół Dzielnicy	Książę Wielkie	ul. Rybnicka 18	0,54289	67	123,41
41.	P.31	Gądowski Zespół Dzielnicy	Kozanów	ul. Kolišta/Goleżycka, Dzielnia	1,0795	152	140,81
42.	S.6	Krzycki Zespół Dzielnicy	Jagodno	ul.Vivaldiego	0,8108	116	143,07
43.	P.62	Śródmiejski Zespół Dzielnicy	Ołbin	ul.Reja	0,42659	62	145,34

Lp.	Identyfikator Główny	Zespół Dzielnicowy wg Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia, Załącznik nr I do uchwały Nr LIV/3249/06 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 6 lipca 2006 r.	Osiedle (Jednostka Przestrzenna)	Ulica	Pow. inwestycji/ pow. całkow. Terenu	Liczba mieszkań	Wskaźnik gęstości mieszkaniowej
44.	P.69	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Krzyki	ul.Krzycka 84a	1,1626	174	149,66
45.	P.46	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Krzyki	ul. Raclawicka, Lakiernicza, rymarska	0,6388	99	154,98
46.	P.14	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Partynice	ul.Zwycięska 16a	0,9316	160	171,75
47.	P.41	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Gaj	ul.Kamienna 105	0,8165	147	180,04
48.	P.34	Gądowski Zespół Dzielnicowy	Pilczyce	ul Górnicza 24-50	0,94505	180	190,47
49.	TBS.11	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Ołbin	II ul. Jedności Narodowej 198-221	1,0705	205	191,50
50.	P.64	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Brochów	ul. Afgańska	0,6903	134	194,12
51.	TBS.13	KARŁOWICKI Zespół Dzielnicowy	Karłowice	Al. T. Boya-Zeleńskiego 69-71c, ul. J. Długosza 19-23.	0,4981	97	194,74
52.	P.8	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Stare Miasto	ul.Podwale	0,8693	172	197,86
53.	P.20	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Partynice	ul. Gen. Stanisława Maczka 114a	1,1888	236	198,52
54.	S.3	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Gaj	ul.Strońska, Pilawska	0,5221	104	199,20
55.	P.63	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Klecina	ul.Cukrowa 18-20	0,6795	136	200,15
56.	P.55	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Brochów	ul.Bytomska-Opolska 57-59	1,251	255	203,84
57.	TBS.7	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Brochów	ul. Leonarda da Vinci	0,573672	120	209,18
58.	TBS.9	Zespół Dzielnicowy Psiego Pola	Pilczyce	Górnicza 52-80	0,33102	70	211,47
59.	K.2	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Rakowiec	ul. Pułaskiego 35-45	0,55	117	212,73
60.	K.3	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Rakowiec	ul. Pułaskiego 17-33, ul.Komuny Paryskiej 42, ul.Worcella 33	0,9449	208	220,13
61.	K.4	Gądowski Zespół Dzielnicowy	Gądów Mały	ul. Idzikowskiego, Bajana	0,4972	112	225,26
62.	TBS.14	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Huby	ul.Świstackiego	0,868934	196	225,56
63.	TBS.12	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Tarnogaj,	Tarnogaj,	1,02798	233	226,66
64.	P.19	Leśnicki Zespół Dzielnicowy	Stąblowice	ul.Strzeblowska	1,1551	277	239,81
65.	P.38	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Krzyki	ul.Turniejowa, Wyścigowa	0,787	193	245,24

Lp.	Identyfikator Główny	Zespół Dzielnicowy wg Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia Załącznik nr I do uchwały Nr LIV/3249/06 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 6 lipca 2006 r.	Osiedle (jednostka przestrzenna)	Ulica	Pow. inwestycji/ pow. całkow. Terenu	Liczba mieszkań	Wskaźnik gęstości mieszkaniowej
66.	P.60	Zespół Dzielnicowy PSIEGO POLA	Psie Pole	Ul.Litewska (2003, li)	0,9498	248	261,11
67.	P.13	Zespół Dzielnicowy Psiego Pola	Zakrzów	Ul.Wilanowska	0,3833	102	266,11
68.	TBS.8	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Stare Miasto	Ul.Czysta	0,92792	256	275,89
69.	P.17	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Gajowice	Ul. Tęczowa Ul.Zdrowa 18/Pochyła	1,4326	402	280,61
70.	P.68	Leśnicki Zespół Dzielnicowy	Leśnica	Ul.Dolnobrzeska II	0,5721	171	298,90
71.	TBS.4	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Południe	Ul.Gwiazdzysta	1,2762	384	300,89
72.	P.44	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Śródmieście	Ul.Kościuszki 135-137	0,6766	208	307,42
73.	P.36	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Oftaszyn	Obrońców Poczty Gdańskiej 7	3,4048	1068	313,67
74.	P.35	Zespół Dzielnicowy PSIEGO POLA	Psie Pole	Ul.Gorlicka 60-78 (Poleska) [Litewska V]	0,164807	54	327,66
75.	P.6	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Kleczków	Pomorska 53-51	0,5604	188	335,47
76.	K.5	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Gaj	Ul.Kukuczki 2006	0,3039	103	338,93
77.	P.27	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Klecina	Ul.Cukrowa 14	0,7494	255	340,27
78.	P.51	Zespół Dzielnicowy Psiego Pola	Zakrzów	Ul.Zatorska	0,5789	261	450,86
79.	P.67	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Partynice	Ul. Zwycięska I	0,62	301	485,48
80.	P.57	Oławski Zespół Dzielnicowy	Książę Wielkie	Ul. Opolska 23	0,2365	115	486,26
81.	P.26	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Gaj	Ul.Kukuczki 2008	0,5193	253	487,19
82.	P.28	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Partynice	Ul. Zwycięska II	0,0579	30	518,13
83.	P.58	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Klecina	Ul.Dożynkowa 3a	0,4907	256	521,70
84.	P.49	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Krzyki	Ul.Rymarska, Stolarska, Raclawicka	0,1992	106	532,13

Lp.	Identyfikator Główny	Zespół Dzielnicowy wg Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia Załącznik nr I do uchwały Nr LIV/3249/06 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 6 lipca 2006 r.	Osiedle (jednostka przestrzenna)	Ulica	Pow. inwestycji/ pow. całkow. Terenu	Liczba mieszkań	Wskaźnik gęstości mieszkaniowej
85.	P.37	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Klecina	Ul.Cukrowa	0,6789	378	556,78
86.	P.54	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Partynice	Zwycięska	0,4661	261	559,97
87.	P.30	Leśnicki Zespół Dzielnicowy	Maślice	Ul. Wołodyjowskiego,	0,532391	336	631,12
88.	P.24	Leśnicki Zespół Dzielnicowy	Muchobór Wielki	Ul.Mińska	0,3254	223	685,31
89.	P.29	Zespół Dzielnicowy Psiego Pola	Psie Pole	Ul.Zielna, Krzywoustego	0,3402	250	734,86
90.	TBS.10	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Grabiszyn	Spizowa	0,1421	109	767,07

5.4. Analiza wskaźnika terenów biologicznie czynnych

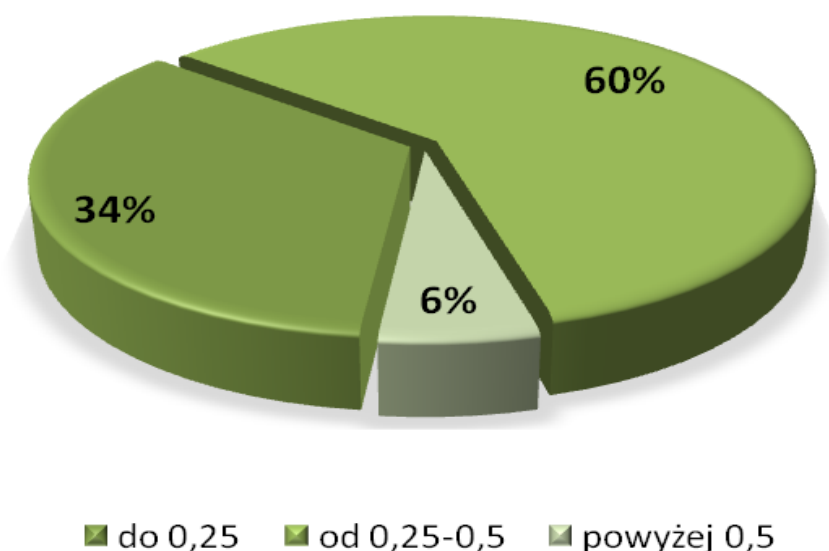
Trzecim istotnym wskaźnikiem urbanistycznym jest wartość wskaźnika terenów biologicznie czynnych. Wskaźnik ten pokazuje nam sposób podejścia inwestora i projektanta do problematyki zielonych terenów rekreacyjno-wypoczynkowych. Obowiązujące przepisy techniczno-budowlane¹³⁴ wymagają, aby na działkach budowlanych, przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną, co najmniej 25% powierzchni działki urządzić, jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego, jeżeli inny procent nie wynika z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na terenach śródmiejskich dopuszcza się dość znaczne odejście od tych ustaleń. Dodatkowo należy zauważyć, że w 2009 roku nastąpiła zmiana w definicji powierzchni terenu biologicznie czynnego. Stara definicja brzmiała: „Rozumie się przez to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodą powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych, jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²”. Nowa definicja brzmi zaś następująco: „Należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetacją, a także 50%, powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniejszą jednak niż 10m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie”. Ta drobna z pozoru zmiana pozwoliła na stosowanie w większym zakresie terenów pozbawionych drzew i krzewów a w zamian tworzenie zielonych tarasów na dachach czy płytach garażowych budynków. Można w ten sposób potencjalną powierzchnię pod tereny czynne biologicznie zabudować, co przekłada się na większą zyskowność inwestycji. Wskaźnik terenów biologicznie czynnych to stosunek powierzchni biologicznie czynnych do powierzchni całej działki budowlanej.

Udział powierzchni zabudowanej wraz z powierzchniami utwardzonymi, na które składają się drogi dojazdowe, ciągi piesze i rowerowe oraz miejsca postojowe, w powierzchni całej działki determinujący wartość współczynnika terenów

¹³⁴ ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

biologicznie czynnych, czyli nieutwardzonych i niezabudowanych. W zabudowie mieszkaniowej jest to wielkość świadcząca o poziomie zaspokojenia potrzeb rekreacyjno-wypoczynkowych mieszkańców. Niska wartość wskaźnika pokazuje niski standard ekologiczny zabudowy. Im wyższa wartość ten standard jest lepszy. Ważne jest także czy, tak jak w pierwotnej wersji definicji terenu biologicznie czynnego mamy do czynienia z gruntem rodzimym czy przetworzonym lub wręcz „sztucznym”.



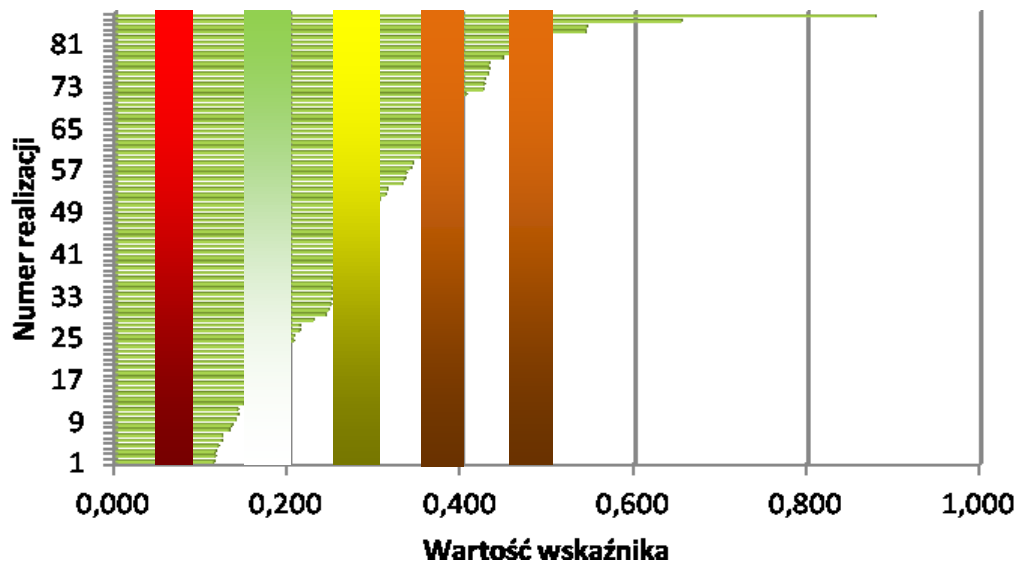
Ryc 7. Procentowy udział wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej w zależności od wartości wskaźnika terenu biologicznie czynnego (oprac. własne na podstawie badań)

Wśród analizowanych realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej około 60% inwestycji miało wskaźnik terenów biologicznie czynnych zawierający się w przedziale od 0,25 do 0,5, z kolei tylko 6% realizacji charakteryzowało się współczynnikiem najwyższym z przedziału czyli powyżej 0,5.

Współczynnik z przedziału do 0,25 dotyczył blisko 34 % analizowanych przykładów. Nieco mniejszy udział zabudowy, bo 27% charakteryzował wskaźnik z przedziału od 0,4 do 0,5, zaś wskaźnik w zakresie od 0,5 do 0,6 obejmował niewiele ponad 11% realizacji.

W ogólnym ujęciu należałoby stwierdzić, iż im bliżej centrum miasta tym udział terenów zielonych jest mniejszy, jednak z uwagi na urządzenie terenów zielonych na dachach budynków lub płytach garaży podziemnych czy tarasów, powierzchnie te w myśl obowiązujących przepisów zwiększają dodatkowo procent terenu biologicznie czynnego. Reasumując powyższe uwagi, ze względu na ceny gruntów i rachunek

ekonomiczny ograniczający się do wyliczenia zysku ze zrealizowanej powierzchni całkowitej przeznaczonej do sprzedaży, działki w centrum miasta w minimalnym udziale posiadają tereny biologicznie czynne.



Ryc. 8. Wykres słupkowy wskaźnika terenu biologicznie czynnego (oprac. własne na podstawie badań)

TABELA 11. Wskaźnik terenów biologicznie czynnych

Liczba porządkowa	Identyfikator Główny	Zespół Dzielnicowy wg SUJKZP Wrocławia zat. nr I do uchwały Nr LIV/3249/06 RM W-wia z 6.07.2006	Osiedle (jednostka przestrzenna)	Ulica (adres)	Inwestor	Pow. inwestycji	Powierzchnia terenu biologicznie czynnego	Wskaźnik terenu biologicznie czynnego
						m ²		$Z=T_z/T$
1.	TBS.7	Oławski Zespół Dzielnicowy	Brochów	Ul. Bytomska-Opolska 57-59	Towarzystwo Budownictwa Społecznego	24104	2759,33	0,114
2.	P.25	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Tarnogaj	Ul. Nyska 70	Dom Development	18651	2162,32	0,116
3.	TBS.1	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Huby	Ul. Świstackiego	Towarzystwo Budownictwa Społecznego	9498	1104,31	0,116
4.	S.4	Gądowski Zespół Dzielnicowy	Gądów Mały	Ul. Skrzydlata (III)	Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa SZÓSTKA	19641	2350	0,120
5.	P.9	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Partynice	Ul. Zwycięska (II)	Awbud Deweloper	5193	639,9	0,123
6.	P.67	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Ołbin	Ul. Reja	Wpbm Mój Dom	21170,7	2631,8	0,124
7.	P.69	Zespół Dzielnicowy Psiego Pola	Zakrzów	Ul. Zatorska	WPBM Mój Dom	25914	3418,5	0,132
8.	TBS.2	Zespół Dzielnicowy Psiego Pola	Psie Pole	Ul. Zielna, Krzywoustego	Towarzystwo Budownictwa Społecznego	14326	1938,49	0,135
9.	P.8	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Huby	Ul. Prądyńskiego, Świstackiego, Perska	ATC Development	10006	1400,42	0,140
10.	S.1	Leśnicki Zespół Dzielnicowy	Stabłowice	Ul. Główna / Welniana	SM Cegielka	12358	1755,1	0,142

Liczba porządkowa	Identyfikator Główny	Zespół Dzielnicowy wg SUJKZP Wrocławia zał. nr I do uchwały Nr LIV/3249/06 RM W-wia z 6.07.2006	Osiedle (jednostka przestrzenna)	Ulica (adres)	Inwestor	Pow. inwestycji	Powierzchnia terenu biologicznie czynnego	Wskaźnik terenu biologicznie czynnego
11.	TBS.10	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Brochów	Brochów	Towarzystwo Budownictwa Społecznego	14326	2037	0,142
12.	P.10	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Partynice	Ul. Zwycięska I	Awbud Deweloper	5789	862,78	0,149
13.	S.5	Gądowski Zespół Dzielnicowy	Kozanów	Ul. Kolišta/Goleżycka, Dzielna	Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa KOZANÓW IV	8693	1369,3	0,158
14.	K.1	Oławski Zespół Dzielnicowy	Rakowiec	Ul. Pułaskiego 17-33, Ul. Komuny Paryskiej 42, Ul. Worcella 33	Zarząd Inwestycji Miejskich	5500	956,5	0,174
15.	S.2	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Krzyki	ul. Zafrowej, ul. Wieczornej, Poludniowej, Wietrznej	Spółdzielnia Mieszkaniowa Wojewodzianka	5428,9	949,1	0,175
16.	TBS.12	Zespół Dzielnicowy Psiego Pola	Psie Pole	Ul. Krzywoustego 285 -287, Zielna	Towarzystwo Budownictwa Społecznego	9279,2	1627,9	0,175
17.	P.34	Oławski Zespół Dzielnicowy	Książę Wielkie	Ul. Opolska 123-125, 129	Kąty 1	12246	2173	0,177
18.	S.9	Zespół Dzielnicowy Psiego Pola	Zakrzów	Ul. Wilanowska, ul. Zatorska	Spółdzielnia Mieszkaniowa Wrocławski Dom	4972	910,7	0,183
19.	K.2	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Kleczków	Pomorska 53-51	Zarząd Inwestycji Miejskich	1648,07	316,23	0,192
20.	S.6	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Gaj	Ul. Wandy Rutkiewicz, ul. Pirenejska, ul. Łądecka	Spółdzielnia Mieszkaniowa OSADA	29559	5691	0,193
21.	TBS.9	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Brochów	Ul. Afgańska	Towarzystwo Budownictwa Społecznego	7365,57	1442,19	0,196
22.	P.38	Leśnicki Zespół Dzielnicowy	Muchobór Wielki	Ul. Mińska	Milart	5323,91	1048,4	0,197

Liczba porządkowa	Identyfikator Główny	Zespół Dzielnicowy wg SUIKZP Wrocławia zat. nr I do uchwały Nr LIV/3249/06 RM W-wia z 6.07.2006	Osiedle (jednostka przestrzenna)	Ulica (adres)	Inwestor	Pow. inwestycji	Powierzchnia terenu biologicznie czynnego	Wskaźnik terenu biologicznie czynnego
23.	TBS.3	Gądowski Zespół Dzielnicowy	Pilczyce	Ul Górnicza 24-50	Towarzystwo Budownictwa Społecznego	12510	2533,67	0,203
24.	P.49	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Grabiszyn	Spizowa	Profit Development	3402	702	0,206
25.	P.54	Zespół Dzielnicowy Psiego Pola	Psie Pole	Ul.Litewska (2008)	Przedsiębiorstwo Budownictwa Ogólnego Dach Bud	10463	2172	0,208
26.	TBS.11	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Brochów	Ul.Dolnobrzeska I	Towarzystwo Budownictwa Społecznego	8108	1730,898	0,213
27.	P.55	Zespół Dzielnicowy Psiego Pola	Psie Pole	Ul.Litewska (2003/4)	Przedsiębiorstwo Budownictwa Ogólnego DachBud	12680	2707	0,213
28.	P.4	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Gaj	Ul.Strońska, Pilawska	Archicom	11888	2737	0,230
29.	K.3	Oławski Zespół Dzielnicowy	Rakowiec	Ul. Pułaskiego 35-45	Zarząd Inwestycji Miejskich	3310,2	806,6	0,244
30.	P.18	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Klecina	Ul.Cukrowa 18-20	Budotex	5221	1293,29	0,248
31.	P.1	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Grabiszyn	Ul Jemiolowa	Alfa Dach	3617	904	0,250
32.	P.21	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Krzyki	Ul.Krzycka 84a	Bzdęga Wiśniewski	4265,9	1066,5	0,250
33.	P.23	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Południe	Ul.Gwiazdzista	Cp Investments	5721	1434	0,251
34.	P.22	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Gaj	Ul.Ślężna	Centauris IPD INVEST	5101	1279,3	0,251
35.	P.12	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Gaj	Ul.Strońska, Czerniawska	Budotex	5207	1306,86	0,251

Liczba porządkowa	Identyfikator Główny	Zespół Dzielnicowy wg SUIKZP Wrocławia zat. nr I do uchwały Nr LIV/3249/06 RM W-wia z 6.07.2006	Osiedle (jednostka przestrzenna)	Ulica (adres)	Inwestor	Pow. inwestycji	Powierzchnia terenu Biologicznie czynnego	Wskaźnik terenu biologicznie czynnego
36.	P.53	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Krzyki	Ul. Raclawicka, Lakiernicza, Rymarska	Przedsiębiorstwo Budownictwa Mieszkaniowego Inter Invest II	11626	2918,96	0,251
37.	P.56	Zespół Dzielnicowy Psiego Pola	Psie Pole	Ul.Litewska (2003, II)	Przedsiębiorstwo Budownictwa Ogólnego Dach Bud	7870	1982	0,252
38.	P.2	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Olpin	Etap I Ul. Jedności Narodowej 198-220	ALTONA INVESTMENTS Sp. Z O.O.	38312,76	9917,9	0,259
39.	P.64	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Borek	Ul. Wiśniowa 83/85	Przedsiębiorstwo Produkcji Farmaceutycznej HASCO_LEK S.A.	9524	2468	0,259
40.	P.27	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Szczepin	Ul.Długa 16a	Eurodom	5147	1371,2	0,266
41.	P.57	Zespół Dzielnicowy Psiego Pola	Psie Pole	Ul.Litewska (2006) IV	Przedsiębiorstwo Budownictwa Ogólnego Dach Bud	9167	2468,9	0,269
42.	S.8	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Partynice	Ul. Gen. Stanisława Maczka 114a	Spółdzielnia Mieszkaniowa Śródmieście Prasa	9449	2556,3	0,271
43.	P.58	Zespół Dzielnicowy Psiego Pola	Psie Pole	Ul.Litewska III	Przedsiębiorstwo Budownictwa Ogólnego Dach Bud	12182	3303	0,271
44.	P.50	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Stare Miasto	Ul. czysta	Profit Development	3833	1043,1	0,272
45.	P.13	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Klecina	Ul.Supińskiego	Budotex	1421	411	0,289
46.	P.33	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Gaj	Ul.Kamienna 105	Kamienna 105 (Gant)	9316	2702,5	0,290
47.	P.59	Zespół Dzielnicowy Psiego Pola	Karłowice	Ul.Boya-Żeleńskiego 69-71, Długosza 17-21	Przedsiębiorstwo Budownictwa Ogólnego Dach Bud	6903	2057	0,298

Liczba porządkowa	Identyfikator Główny	Zespół Dzielnicowy wg SUIKZP Wrocławia zat. nr I do uchwały Nr LIV/3249/06 RM W-wia z 6.07.2006	Osiedle (jednostka przestrzenna)	Ulica (adres)	Inwestor	Pow. inwestycji	Powierzchnia terenu biologicznie czynnego	Wskaźnik terenu biologicznie czynnego
48.	P.52	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Huby	Ul. Hubska 52-54	Przedsiębiorstwo Usługowe Deko	2525	759,33	0,301
49.	P.31	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Śródmieście	Ul.Kościuszki 135-137	Inter-Es Piotr Ponikowski	12762	3841,4	0,301
50.	P.60	Gądowski Zespół Dzielnicowy	Popowice	Ul. Wejherowska 43	Przedsiębiorstwo Budownictwa Ogólnego Dach Bud	7664	2320,5	0,303
51.	P.61	Zespół Dzielnicowy Psiego Pola	Psie Pole	Ul.Gorlicka, Poleska (Litewska V)	Przedsiębiorstwo Budownictwa Ogólnego Dach Bud	24401	7482,72	0,307
52.	P.62	Zespół Dzielnicowy Psiego Pola	Psie Pole	Ul.Kielczowska 37	Przedsiębiorstwo Budownictwa Ogólnego Dach Bud	34353	10753	0,313
53.	P.30	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Krzyki	Ul.Rymarska, ul.Stolarska, ul.Raławicka	Geo Dom I Mieszkania	4907	1545,2	0,315
54.	TBS.8	Leśnicki Zespół Dzielnicowy	Stabłowice	Ul.Pomarańczowa, Stabłowicka	Towarzystwo Budownictwa Społecznego	13877,8038	4614,5	0,333
55.	P.26	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Partynice	Ul.Zwycięska 16a	Dom Invest	6388	2138	0,335
56.	P.63	Gądowski Zespół Dzielnicowy	Oporów	Ul. Krzemieniecka 129-133	Przedsiębiorstwo Ogólnobudowlane NELLE	9345,4	3143,8	0,336
57.	P.48	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Tarnogaj,	Tarnogaj,	Pb Janbud	8689,34	2971	0,342
58.	P.14	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Klecina	Ul.Cukrowa 14	Budotex	3039	1047	0,345
59.	P.43	Leśnicki Zespół Dzielnicowy	Maślice	Ul. Wołodyjowskiego,	Mor Nieruchomości	4661	1647,8	0,354
60.	P.15	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Krzyki	Ul.Dożynkowa 3a	Budotex	579	208	0,359

Liczba porządkowa	Identyfikator Główny	Zespół Dzielnicowy wg SUIKZP Wrocławia zat. nr I do uchwały Nr LIV/3249/06 RM W-wia z 6.07.2006	Osiedle (jednostka przestrzenna)	Ulica (adres)	Inwestor	Pow. inwestycji	Powierzchnia terenu biologicznie czynnego	Wskaźnik terenu biologicznie czynnego
61.	S.7	Leśnicki Zespół Dzielnicowy	Stabłowice	Ul. Główna	Spółdzielnia Mieszkaniowa STOCZNIOWIEC	16534	5942	0,359
62.	P.39	Oławski Zespół Dzielnicowy	Książę Wielkie	Ul. Opolska 23	Milart	6200	2239,14	0,361
63.	P.44	Leśnicki Zespół Dzielnicowy	Stabłowice	Stabłowice	Murapol	16272,8	5882,65	0,362
64.	P.66	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Partynice	Ul. Zwycięska	Rafin	52041,3	19040,12	0,366
65.	P.45	Oławski Zespół Dzielnicowy	Książę Wielkie	Ul. Rybnicka 16	Mw Eurosystem	4528	1678	0,371
66.	P.51	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Ołtaszyn	Ul. Obrońców Poczty Gdańskiej/ Ul. Ułańska	Przedsiębiorstwo Projektowo Consultingowe Arc2	4535,27	1684	0,371
67.	TBS.14	Gądowski Zespół Dzielnicowy	Gądów Mały	Ul. Idzikowskiego , Bajana	TBS Wygodne Mieszkanie	8165	3044	0,373
68.	P.24	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Brochów	Ul. Semaforowa	Descont	32649	12299,3	0,377
69.	P.16	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Klecina	Ul. Cukrowa	Budotex	1992	764	0,384
70.	P.5	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Jagodno	Ul. Vivaldiego	Archicom	10795	4141	0,384
71.	P.28	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Tarnogaj	Ul. Nyska, Piękna	Fadesa Prokom	16293,7	6615,21	0,406
72.	K.4	Zespół Dzielnicowy Psiego Pola	Psie Pole	Ul. Kielczowska 14-18	Zarząd Inwestycji Miejskich	9900	4221,8	0,426
73.	K.5	Gądowski Zespół Dzielnicowy	Pilczyce	Górnicza 52-80	Zarząd Inwestycji Miejskich	5736,72	2447,76	0,427

Liczba porządkowa	Identyfikator Główny	Zespół Dzielnicowy wg SUIKZP Wrocławia zat. nr I do uchwały Nr LIV/3249/06 RM W-wia z 6.07.2006	Osiedle (jednostka przestrzenna)	Ulica (adres)	Inwestor	Pow. inwestycji	Powierzchnia terenu biologicznie czynnego	Wskaźnik terenu biologicznie czynnego
74.	P.29	Leśnicki Zespół Dzielnicowy	Stabłowice	Ul.Strzeblowska	Gant Development	10279,8	4393,2	0,427
75.	TBS.6	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Brochów	Ul. Leonarda Da Vinci	Towarzystwo Budownictwa Społecznego	10705	4620,58	0,432
76.	P.20	Gądowski Zespół Dzielnicowy	Muchobór Wielki	Ul.Gagarina	Budus Deweloper	10566,38	4565,49	0,432
77.	TBS.5	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Brochów	Ul.Dolnobrzeska III	Towarzystwo Budownictwa Społecznego	11847	5123,851	0,433
78.	TBS.4	Zespół Dzielnicowy Psiego Pola	Zakrzów	Ul.Wilanowska	Towarzystwo Budownictwa Społecznego	6795	3046	0,448
79.	P.40	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Gaj	Ul.Kukuczki 2008	Milart	2365	1082	0,458
80.	P.36	Oławski Zespół Dzielnicowy	Książę Wielkie	Ul. Rybnicka 18	MATUSEWICZ Budowa MASZYN	16967	8194	0,483
81.	P.68	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Gajowice	Ul. Tęczowa/Zdrowa 18/Pochyła	Wpbm Mój Dom	25185	12387,7	0,492
82.	P.6	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Huby	Ul. Hubska, Ul. Prudnicka	Atal	14949	7514,49	0,503
83.	P.17	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Klecina	Ul.Cukrowa 13-15c	Budotex	11538	6276,9	0,544
84.	P.11	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Grabiszyn	Ul.Blacharska 20	Blacharska Development	5914,067	3224,78	0,545
85.	P.7	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Krzyki	Ul.Turniejowa, Wyścigowa	Atal	11551	7565	0,655
86.	S.3	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Ołtaszyn	Ul.Motyłkowa, Łubinowa	Spectrum Development	12160	10692,43	0,879

5.5. Analiza wskaźnika intensywności zabudowy

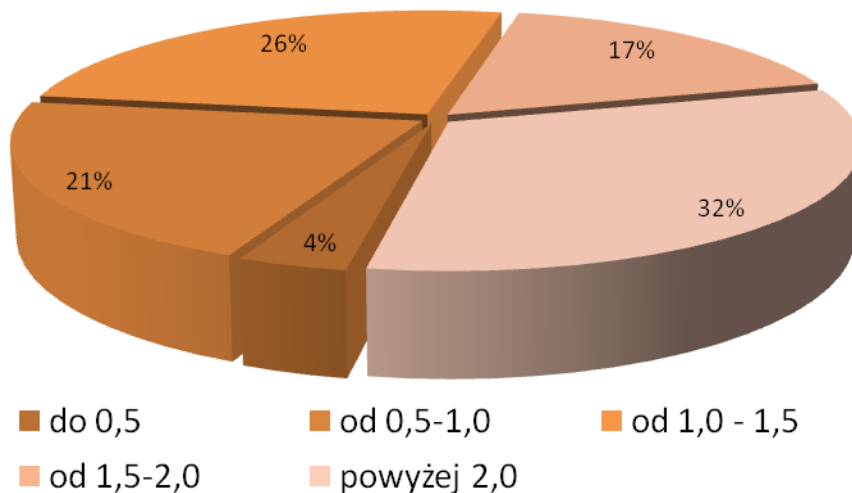
Wskaźnik intensywności zabudowy, w swojej historycznej formie wyrażający stosunek powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych budynku do powierzchni zabudowy, określa ekonomiczne wykorzystanie terenów miejskich¹³⁵ w planowaniu terenów zabudowanych i projektowaniu zabudowy zarówno mieszkaniowej jak i wielofunkcyjnej. W obecnych uregulowaniach prawnych, zarówno w normach jak i w przepisach z zakresu prawa budowlanego oraz planowania i zagospodarowania terenu nie ma takiej definicji. Definicja powierzchni całkowitej brzmi następująco: *Jest to suma powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynku. Jako kondygnacja mogą być traktowane kondygnacje znajdujące się całkowicie lub częściowo poniżej poziomu terenu, kondygnacje powyżej poziomu terenu, poddasza, tarasy, tarasy na dachach, kondygnacje techniczne i magazynowe.* Takie też wartości parametru powierzchni całkowitej są zawarte w dokumentacji architektoniczno-projektowej. Nie da się wydzielić części nadziemnej powierzchni całkowitej w analizowanych obiektach, o ile autorzy opracowania jej nie podali.

Tak, więc przeprowadzona analiza wymaga pewnej poprawki przy jej interpretowaniu. Większość budynków w analizowanych osiedlach posiadała tylko jedną kondygnację podziemną, choć zdarzały się realizacje bez kondygnacji podziemnych. Tylko w nielicznych przypadkach i to z reguły najwyższych obiektów występowały dwie kondygnacje podziemne. Powoduje to, że współczynnik intensywności zabudowy jest zawyżony w stosunku do wielkości przedstawianych w polskiej i światowej literaturze urbanistycznej.

W związku z obszarem badawczym prezentowanym w niniejszej pracy, prezentowany wskaźnik intensywności zabudowy jest wskaźnikiem intensywności zabudowy netto¹³⁶.

¹³⁵o wskaźniku i ekonomicznym wykorzystaniu terenów miejskich pisze Chmielewski (2005) i Korzeniewski (1989),

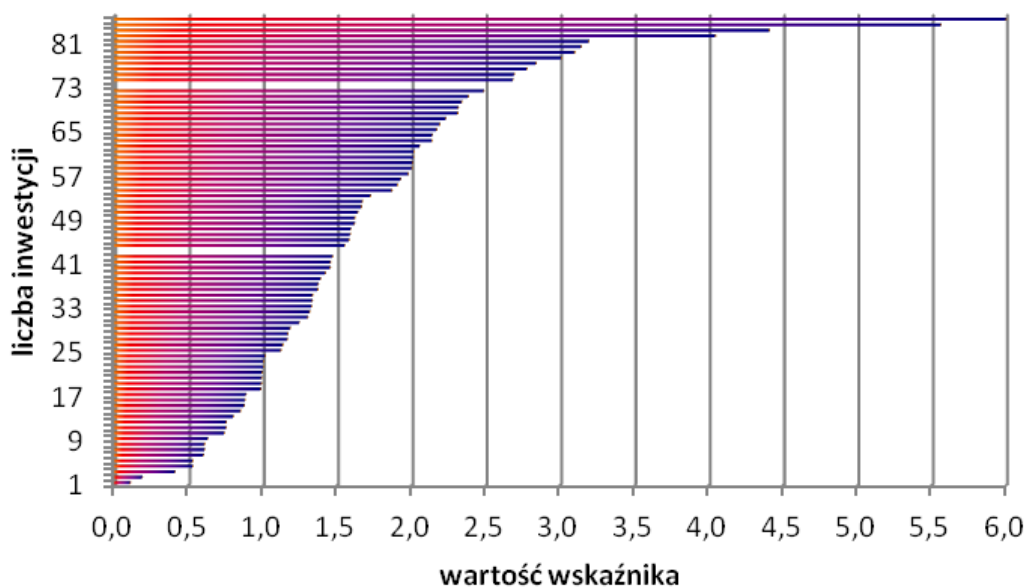
¹³⁶patrz objaśnienia dotyczące pojęć zawarte w: Rozdział III, 3.1. Uwarunkowania prawne dotyczące parametrów i wskaźników urbanistycznych



Ryc. 9.. Procentowy udział wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej w zależności od wartości wskaźnika intensywności zabudowy (oprac. własne)

Realizacje charakteryzujące się niskim współczynnikiem intensywności zabudowy w większości obejmują obszary peryferyjne w granicach administracyjnych miasta, względnie te przestrzenie, które są zabudowane ekstensywnie.

Z analizowanych 86 przykładów, dla których możliwe było określenie współczynnika intensywności zabudowy, tylko 4% inwestycji określało współczynnik intensywności zabudowy na poziomie nie większym niż 0,5.

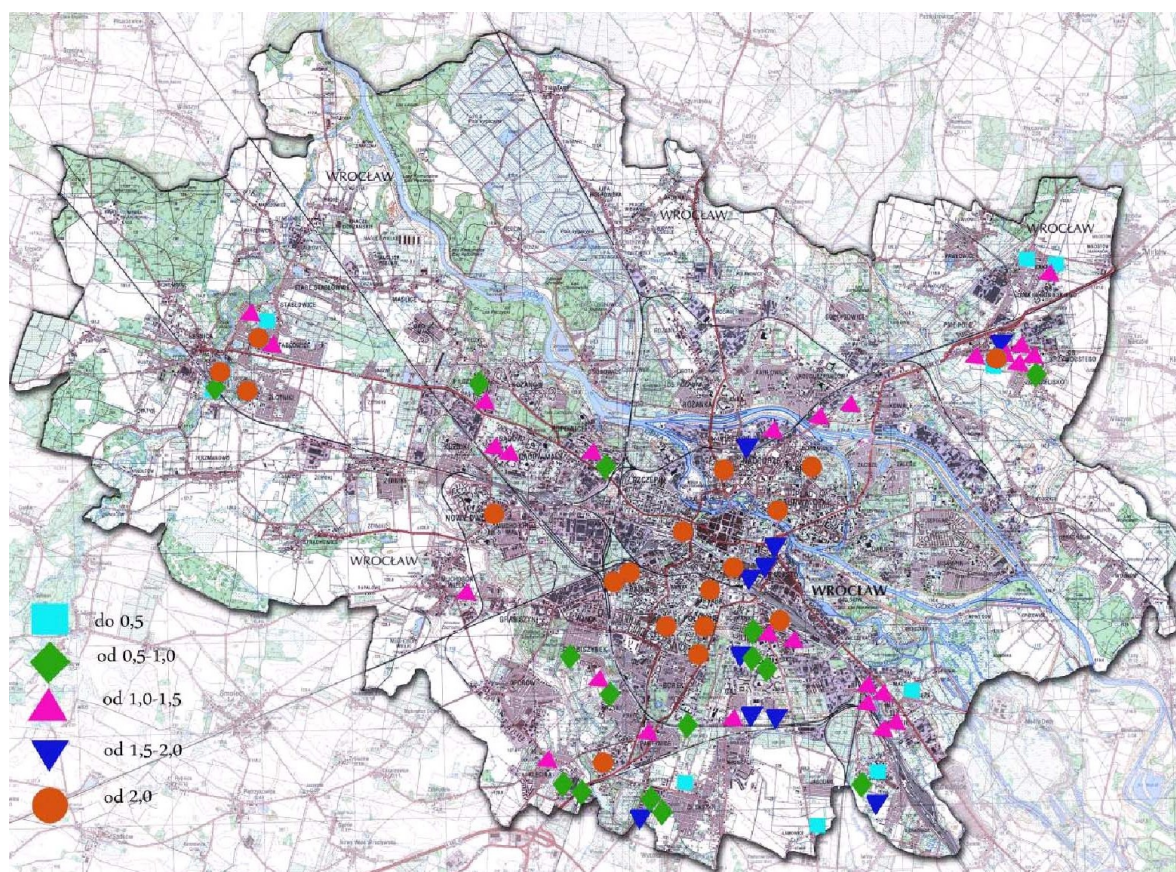


Ryc. 10. Wykres słupkowy wskaźnika intensywności zabudowy według liczby realizacji

W przedziale od 0,5 do 1,0 plasowało się 21% realizacji, obejmujących raczej odległe obszary miasta, takie jak osiedla: Psie Pole, Zakrzów, Ołtaszyn, Jagodno, Stabłowice, Brochów.

Kolejne 26% realizacji obejmowały przedział wskaźnika od 1 do 1,5 w odniesieniu do obszarów Psiego Pola, Zakrzowa, Stabłowic, Kleciny, Partynic, Krzyków, Książa Małego i Wielkiego, ale także tych znajdujących się bliżej centrum: Karłowice, Gądów Mały, Pilczyce, Tarnogaj.

Dla kolejnego przedziału ograniczonego górną wartością równą 2,0, mniej, bo 17% wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej charakteryzowało się wskaźnikiem z tego przedziału. Ich lokalizacja obejmowała zarówno pojedyncze obszary oddalonych osiedli: Psiego Pola, Kleciny i Krzyków, ale także te osiedla które były położone bliżej śródmieścia: Gaj, Huby, Rakowiec, Grabiszynek, Tarnogaj, Gądów Mały.



Rys. 6. Mapa poglądowa rozmieszczenia na obszarze Wrocławia wybranych realizacji zabudowy mieszkaniowej względem wartości wskaźnika intensywności zabudowy (oprac. własne)

Podobny udział procentowy, to jest 18% charakteryzowało współczynnik intensywności w zakresie 2-2,5, występujący w zabudowie zlokalizowanej w jednostkach przestrzennych: Psiego Pola, Partynic, Krzyków, czy nawet Brochowa. Jednak większość inwestycji obejmowała obszary Rakowca, Gajowic, Gaju, Ołbina czy Śródmieścia. Tylko 5% spośród analizowanych przykładów miało wskaźnik zawierający się w przedziale od 2,5 do 3, który charakterystyczny był dla lokalizacji śródmiejskich w Starym Mieście, Ołbinie, Gaju, Borku. Pozostałe 9% inwestycji opisywał wskaźnik powyżej 3,0 aż do 5,6, a jednostkowo przekraczający wartość 8,0 w przypadku realizacji budynku wysokościowego w Centrum Południe przy ul. Gwiazdzistej. Lokalizacja pozostałych inwestycji obejmowała tereny śródmiejskie: Kleczkowa, Szczepina, Hub, Południa i Grabiszynku.

Wartość wskaźnika intensywności zabudowy mogłaby wskazywać na istnienie zasady, że im bliżej centrum, starego miasta i śródmieścia współczynnik ten osiąga wyższą wartość. Ekstremalnie wysoki współczynnik intensywności zabudowy pojawia się sporadycznie w kilku przypadkach związanych z realizacją budynków wysokościowych, na obszarze Starego Miasta i śródmieścia.

Tabela 12. Wskaźnik intensywności zabudowy

Liczba porządkowa	Identyfikator główny	Zespół Dzielnicowy wg Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia Załącznik nr I do uchwały Nr LIV/3249/06 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 6 lipca 2006 r.	Osiedle (jednostka przestrzenna)	Ulica	Powierzchnia całkowita budynku	Powierzchnia inwestycji (powierzchnia terenu działki)	Wskaźnik intensywności zabudowy
					m2	m2	-
1.	K.1	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Klecina	Ul.Cukrowa 13-15c	1254,7	11538	0,109
2.	K.2	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Brochów	Brochów	4591,78	24104	0,190
3.	K.3	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Ołtaszyn	Ul.Obrońców Poczty Gdańskiej 7	2775,2	6766	0,410
4.	K.4	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Leśnica	Ul.Dolnobrzeska III	7566	14326	0,528
5.	K.5	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Leśnica	Ul.Dolnobrzeska II	7566	14326	0,528
6.	TBS.2	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Leśnica	Ul.Dolnobrzeska I	8342	13877,804	0,601
7.	TBS.3	Oławski Zespół Dzielnicowy	Książę Wielkie	Ul. Rybnicka 18	10314,3	16967	0,608
8.	TBS.4	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Krzyki	Ul. Zafirowej, Wieczornej, Południowej I Wietrznej	15328,1	25185	0,609
9.	TBS.5	Leśnicki Zespół Dzielnicowy	Stabłowice	Ul.Pomarańczowa, Stabłowicka	70536,7	111847	0,631
10.	TBS.6	Leśnicki Zespół Dzielnicowy	Stabłowice	Stabłowice	12073,8	16272,87	0,742
11.	TBS.7	Zespół Dzielnicowy PSIEGO POŁA	Psie Pole	Ul.Kielczowska 37	25923,3	34353	0,755
12.	TBS.8	Zespół Dzielnicowy Psiego Pola	Psie Pole	Ul. Kielczowska 14-18, 22	7471,2	9900	0,755
13.	TBS.9	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Brochów	Ul.Bytomska-Opolska 57-59	5450,1	6795	0,802
14.	TBS.10	Zespół Dzielnicowy Psiego Pola	Zakrzów	Ul.Wilanowska	8082,26	9498	0,851
15.	TBS.11	Zespół Dzielnicowy PSIEGO POŁA	Psie Pole	Ul.Gorlicka 60-78 (Poleska) [Litewska V]	29826,7	34048	0,876

Liczba porządkowa	Identyfikator główny	Zespół Dzielnicowy wg Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia Załącznik nr I do uchwały Nr LIV/3249/06 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 6 lipca 2006 r.	Osiedle (jednostka przestrzenna)	Ulica	Powierzchnia całkowita budynku	Powierzchnia inwestycji (powierzchnia terenu działki)	Wskaźnik intensywności zabudowy
16.	TBS.12	Zespół Dzielnicowy Psiego Pola	Zakrzów	Ul.Wilanowska/Zatorska	26011,4	29559	0,880
17.	TBS.13	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Brochów	Ul.Semaforowa	28985,2	32649	0,888
18.	TBS.14	Leśnicki Zespół Dzielnicowy	Stabłowice	Ul. Główna	19385	19641	0,987
19.	S.1	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Brochów	Ul. Leonarda Da Vinci	12395	12510	0,991
20.	S.2	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Ołtaszyn	Ul.Motyłkowa, Łubinowa	25718,5	25914	0,992
21.	S.3	Gądowski Zespół Dzielnicowy	Kozanów	Ul. Kolista/Gołężycka, Dzielna	5406,2	5428,9	0,996
22.	S.4	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Jagodno	Ul.Vivaldiego	10837,9	10795	1,00397
23.	S.5	Zespół Dzielnicowy Psiego Pola	Psie Pole	Ul.Zielna, Krzywoustego	3268,08	3254	1,00433
24.	S.6	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Krzyki	Ul. Raclawicka, Lakiernicza, Rymarska	11823,2	11626	1,01696
25.	S.7	Oławski Zespół Dzielnicowy	Książę wielkie	Ul. Opolska (2009)	2714,32	2418	1,12255
26.	S.8	Leśnicki Zespół Dzielnicowy	Pilczyce	Ul Górnicza 24-50	9268,12	8165	1,1351
27.	S.9	Leśnicki Zespół Dzielnicowy	Maślice	Ul. Wołodyjowskiego,	5433,02	4661	1,16563
28.	S.10	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Krzyki	Ul.Turniejowa, Wyścigowa	13506,2	11551	1,16927
29.	P.1	Oławski Zespół Dzielnicowy	Książę wielkie	Ul. Opolska 123-125, 129	14507,4	12246	1,18466
30.	P.2	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Partynice	Ul. Gen. Stanisława Maczka 114a	10824,2	8693	1,24516
31.	P.3	Zespół Dzielnicowy Psiego Pola	Zakrzów	Ul.Zatorska	9767,09	7494	1,30332
32.	P.5	Leśnicki Zespół Dzielnicowy	Stabłowice	Ul.Strzeblowska	13537,2	10279,8	1,31687
33.	P.6	Gądowski Zespół Dzielnicowy	Gądów Mały	Ul. Idzikowskiego , Bajana	12558	9449	1,32903
34.	P.8	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Ołbin	II Ul. Jedności Narodowej 198-221	12605,4	9450,5	1,33384
35.	P.9	Leśnicki Zespół Dzielnicowy	Stabłowice	Ul. Główna / Wełniana	28263,6	21170,7	1,33504

Liczba porządkowa	Identyfikator główny	Zespół Dzielnicowy wg Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia Załącznik nr I do uchwały Nr LIV/3249/06 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 6 lipca 2006	Osiedle (jednostka przestrzenna)	Ulica	Powierzchnia całkowita budynku	Powierzchnia inwestycji (powierzchnia terenu działki)	Wskaźnik intensywności zabudowy
36.	P.10	Oławski Zespół Dzielnicowy	Książę wielkie	Ul.Rybnicka 16	6205,51	4528	1,37047
37.	P.11	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Tarnogaj	Ul.Nyska, Piękna	22383,2	16293,7	1,37373
38.	P.12	Gądowski Zespół Dzielnicowy	Gądów Mały	Ul.Skrzydłata II	22980,5	16534	1,38989
39.	P.13	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Klecina	Ul.Dożynkowa 3a	823,6	579	1,42245
40.	P.14	KARŁOWICKI Zespół Dzielnicowy	Karłowice	Al. T.Boya-Żeleńskiego 69-71c, Ul. J.Długosza 19-23.	10038,4	6903	1,45421
41.	P.15	Oławski Zespół Dzielnicowy	Książę Wielkie	Ul. Opolska 23	9024,9	6200	1,45563
42.	P.16	Leśnicki Zespół Dzielnicowy	Muchobór Wielki	Ul.Gagarina	15524,1	10566,38	1,4692
43.	P.17	Zespół Dzielnicowy PSIEGO POLA	Psie Pole	Ul.Grolicka 80-92 (Litewska II)	16229	10463	1,55108
44.	P.18	Gądowski Zespół Dzielnicowy	Popowice	Ul. Wejherowska 43-45	12112,5	7664	1,58044
45.	P.20	Zespół Dzielnicowy PSIEGO POLA	Psie Pole	Ul.Litewska 14-16	19353,1	12182	1,58866
46.	P.22	Krzycki Zespół Dzielnicowy	GAJ	Ul. Wandy Rutkiewicz, Pirenejska/ Łądecka	19371	12160	1,59301
47.	P.23	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Huby	Ul.Świstackiego	8042,3	4972	1,61752
48.	P.24	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	HUBY	Ul. Hubska, Ul. Prudnicka	24213,9	14949	1,61977
49.	P.25	Gądowski Zespół Dzielnicowy	Pilczyce	Górnica 52-80	9413,73	5736,72	1,64096
50.	P.26	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Klecina	Ul.Supińskiego	2365,2	1421	1,66446
51.	P.27	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Grabiszyn	Ul.Blacharska 20	9879,47	5914,067	1,6705
52.	P.31	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Ołtaszyn	Ul. Obrońców Poczty Gdańskiej, Ul. Ułańska	7822,24	4535,27	1,72476
53.	P.33	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Klecina	Ul.Cukrowa 14	5680	3039	1,86904
54.	P.34	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Tarnogaj	Ul.Nyska 70	35547,2	18651	1,90591

Liczba porządkowa	Identyfikator główny	Zespół Dzielnicowy wg Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia Załącznik nr I do uchwały Nr LIV/3249/06 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 6 lipca 2006 r.	Osiedle (jednostka przestrzenna)	Ulica	Powierzchnia całkowita budynku	Powierzchnia inwestycji (powierzchnia terenu działki)	Wskaźnik intensywności zabudowy
55.	P.35	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Gaj	Ul.Kamienna 105	17957,4	9316	1,92759
56.	P.36	Gądowski Zespół Dzielnicowy	Gądów Mały	Ul. Skrzydlata Iii	24458	12358	1,97912
57.	P.37	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Krzyki	Ul.Rymarska,Stolarska, Raclawicka	9835,26	4907	2,00433

58.	P.38	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Śródmieście	Ul.Kościuszki 135-137	25658,9	12762	2,01057
59.	P.39	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Krzyki	Ul.Wietrzna Skarbowców	43850,3	21768	2,01444
60.	P.40	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Partynice	Ul. Zwycięska I	11683,2	5789	2,01817
61.	P.42	Zespół Dzielnicowy PSIEGO POLA	Psie Pole	Ul.Litewska (2003)	26061,3	12680	2,05531
62.	P.43	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Gaj	Ul.Strońska, Pilawska	25432	11888	2,1393
63.	P.44	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Klecina	Ul.Zwycięska 14	7631,52	3563	2,14188
64.	P.46	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Gaj	Ul.Kukuczki 2006	12172,2	5604	2,17206
65.	P.47	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Brochów	Ul. Afgańska	23451,9	10705	2,19075
66.	P.48	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Gajowice	Ul.Tęczowa/Zdrowa/Pochyla	20708,2	9279,2	2,23168
67.	P.49	Zespół Dzielnicowy PSIEGO POLA	Psie Pole	Ul.Litewska (2003, II)	18196,5	7870	2,31214
68.	P.50	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Rakowiec	Ul. Pułaskiego 35-45	7668,2	3310,2	2,31654
69.	P.51	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Rakowiec	Ul. Pułaskiego 17-33, Ul.Komuny Paryskiej 42, Ul.Worcella 33	12862,2	5500	2,33858
70.	P.52	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Ołbin	Ul. Jedności Narodowej 198-220	91315,7	38312,76	2,38343
71.	P.53	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Partynice	Ul. Zwycięska II	12922,7	5193	2,48848

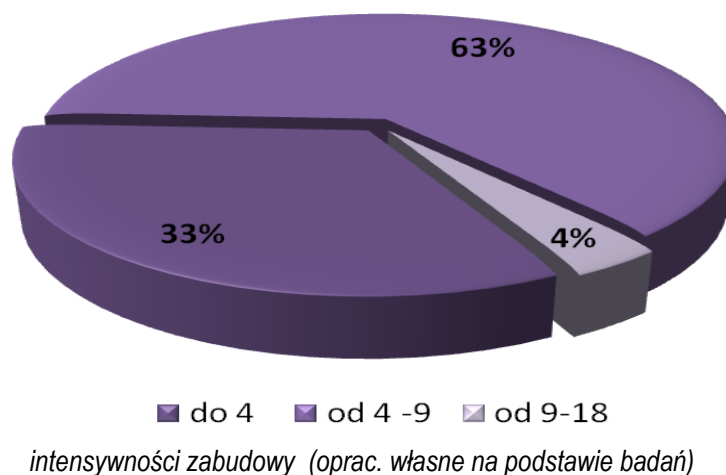
Liczba porządkowa	Identyfikator główny	Zespół Dzielnicowy wg Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia Załącznik nr I do uchwały Nr LIV/3249/06 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 6 lipca 2006 r.	Osiedle (jednostka przestrzenna)	Ulica	Powierzchnia całkowita budynku	Powierzchnia inwestycji (powierzchnia terenu działki)	Wskaźnik intensywności zabudowy
72.	P.56	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Stare miasto	Ul.Czysta	10280,5	3833	2,68209
73.	P.57	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Krzyki	Ul.Krzycka 84a	11488,9	4265,9	2,69319
74.	P.58	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Ołbin	Ul.Reja	22521	8108	2,77763
75.	P.59	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Borek	Ul. Wiśniowa 83/85	27041	9524	2,83925
76.	P.60	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Gaj	Ul.Strońska, Czerniawska	15668,8	5207	3,00918

77.	P.61	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Grabiszyn	Spizowa	10542,5	3402	3,09891
78.	P.62	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Kleczków	Pomorska 53-51	5180,3	1648,07	3,14325
79.	P.63	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Grabiszyn	Ul Jemiołowa	11551,5	3617	3,19367
80.	P.64	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Szczepin	Ul.Długa 16a	20822	5147	4,04546
81.	P.65	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Huby	Ul. Hubska 52-54	11133,6	2525	4,40933
82.	P.66	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	HUBY	Ul.Prądyńskiego, Świstackiego, Perska	55658	10006	5,56246
83.	P.67	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Południe	Ul.Gwiazdzista	49064	5721	8,57612

5.6. Analiza wskaźnika średniej ważonej liczby kondygnacji

Wskaźnik średniej ważonej liczby kondygnacji jest to wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych budynku do powierzchni zabudowy. Określa on ekonomiczne wykorzystanie terenów miejskich¹³⁷ w planowaniu terenów zabudowanych i projektowaniu zabudowy zarówno mieszkaniowej jak i wielofunkcyjnej. Powierzchnia zabudowy uwzględniając uwagi zawarte w rozdziale 5.2. jest stosunkowo łatwa do ustalenia. Kłopot pojawia się w momencie próby uzyskania powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych. Tak jak w przypadku wskaźnika intensywności zabudowy współcześnie nie ma wymogu jej określania. Tak, więc podobnie jak w przypadku wskaźnika intensywności zabudowy wartości parametru powierzchni całkowitej uwzględniają także kondygnacje podziemne. Nie da się wydzielić części nadziemnej powierzchni całkowitej w analizowanych obiektach. I tu więc przeprowadzona analiza wymaga pewnej poprawki przy jej interpretowaniu.

Ryc. 11. Procentowy udział wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej w zależności od wartości wskaźnika

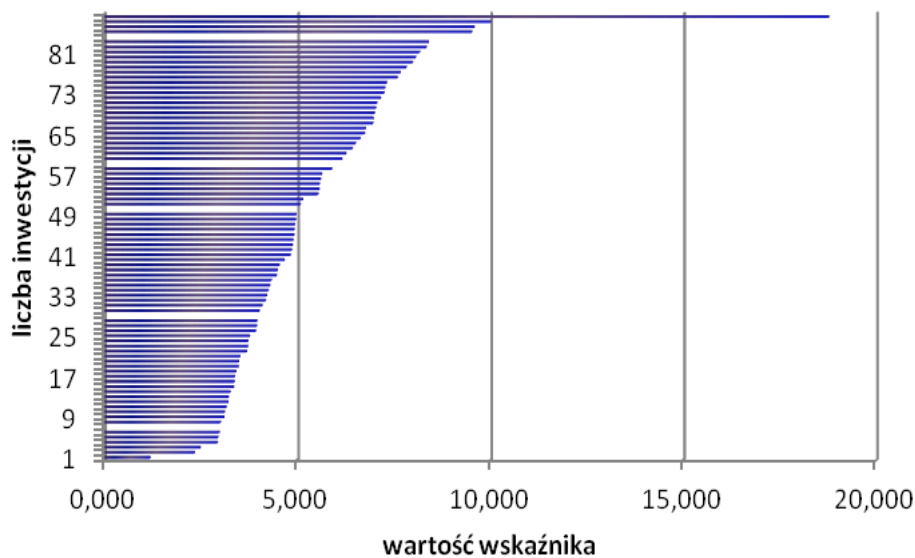


Stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni zabudowanej, wyraża wartość średniej ważonej liczby kondygnacji. Wskaźnik ten jest bardziej przydatny do określenia, jakości użytkowej środowiska mieszkaniowego niż przyjęcie

¹³⁷o wskaźniku i ekonomicznym wykorzystaniu terenów miejskich pisze Chmielewski (2005) i Korzeniewski (1989),

ilości kondygnacji budynku, których powierzchnia rzutu jest zmienna, co może prowadzić do mylnych zależności wskaźników a tym samym wniosków.

Dla analizowanych przykładów, największy odsetek zabudowy mieszkaniowej znajduje się w przedziale wskaźnika od 4 do 9 kondygnacji, bo aż 63% realizacji, w kolejności mniejszy udział 33% charakteryzuje zabudowę niską do 4 kondygnacji. Zabudowy wysokiej powyżej 9 kondygnacji było 4% z ogółu analizowanej.



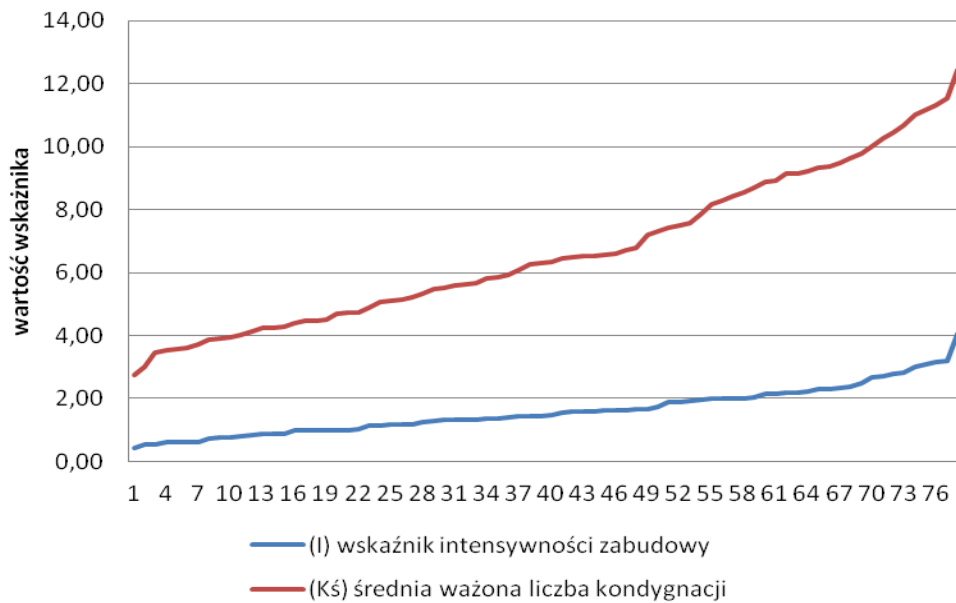
Ryc. 12. Wykres słupkowy wartości wskaźnika średniej ważonej kondygnacji (oprac. własne)

Niska zabudowa do 4 kondygnacji obejmowała obszary ekstensywnej zabudowy przedmieść, obszarów rozwojowych bądź obszarów historycznych, o cennym kulturowo istniejącym kontekście urbanistycznym.

Zabudowa średniowysoka powstawała na terenach śródmiejskich i centralnych miasta, a także na obszarach nowotworzonych Zespołów Dzielnicowych Wrocławia, intensyfikując istniejącą zabudowę bądź urbanizując obszary przyległe dla tworzenia nowej struktury urbanistycznej zespołu dzielnicowego.

W zestawieniu wskaźnika intensywności zabudowy z wskaźnikiem średniej ważonej liczby kondygnacji zauważyć można pewną zależność. Mianowicie do pewnego poziomu zarówno wskaźnik intensywności zabudowy jak i średniej ważonej kondygnacji proporcjonalnie zwiększają swoją wartość, natomiast

po przekroczeniu pewnej wartości relacje te wyraźnie ulegają zachwianiu, co obrazuje poniższa tabela.



Rys. 13. Wykres wskaźników: intensywności zabudowy i średniej ważonej liczby kondygnacji.

Według badaczy świadczy to o racjonalności pod względem użytkowym i ekonomicznym przyjmowania określonych parametrów dla projektowanej zabudowy. Wzrost średniej ważonej liczby kondygnacji powoduje znaczne pogorszenie „jakości użytkowej osiedla” przy nieproporcjonalnym zysku dla intensywności zabudowy. (Chmielewski, Korzeniewski)

TABELA 13. Wskaźnik średniej ważonej liczby kondygnacji

Lp.	Identyfikator Główny	Zespół Dzielnicowy wg Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia Załącznik nr I do uchwały Nr LIV/3249/06 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 6 lipca 2006	Ostiedle (jednostka przestrzenna)	Ulica	Powierzchnia całkowita budynku (Pc)	Powierzchnia Zabudowy (Pz)	średnia ważona liczba kondygnacji
							$k_s = \frac{\sum P_o}{\sum P_z}$
1.	P.2	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Krzyki	Ul.wietrzna skarbowców	4591,78	3873,77	1,185
2.	P.55	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Klecina	Ul.Cukrowa 18-20	10314,3	4411,42	2,338
3.	P.48	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Klecina	Ul.Cukrowa 13-15c	5433,02	2187,3	2,484
4.	P.18	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Grabiszyn	Spizowa	19385	6597	2,938
5.	P.14	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Krzyki	Ul. Raclawicka, lakiernicza, rymarska	12558	4264	2,945
6.	P.22	Oławski Zespół Dzielnicowy	Książę Wielkie	Ul.Rybnicka 16	25718,53	8633	2,979
7.	P.38	Leśnicki Zespół Dzielnicowy	Stabłowice	Ul.Strzeblowska	11823,2	3925,93	3,012
8.	P.16	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Ołtaszyn	Ul. Obróćców poczty gdańskiej/ ul. Ułańska	26011,4	8389	3,101
9.	P.29	Leśnicki Zespół Dzielnicowy	Muchobór Wielki	Ul.mińska	25923,3	8315	3,118
10.	P.40	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Szczepin	Ul.długa 16a	7822,24	2474,51	3,161
11.	S.6	Gądowski Zespół Dzielnicowy	Kozanów	Ul. Kolišta/goleżycka, dzielna	5680	1772	3,205
12.	P.67	Zespół Dzielnicowy Psiego Pola	Zakrzów	Ul.Zatorska	28985,23	9028,3	3,210
13.	S.5	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Gaj	Ul. Wandy Rutkiewicz, pirenejska/ ląddecka	2365,2	725	3,262
14.	P.17	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Stare Miasto	Ul.czysta	10824,2	3228,5	3,353
15.	K.1	Zespół Dzielnicowy Psiego Pola	Psie Pole	Ul. Kielczowska 14-18, 22	7471,2	2218,6	3,368
16.	P.33	Oławski Zespół Dzielnicowy	Książę Wielkie	Ul. Opolska 123-125, 129	16229	4803	3,379
17.	TBS. 7	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Brochów	Ul.Bytomska-Opolska 57-59	10837,9	3180	3,408

Lp.	Identyfikator Główny	Zespół Dzielnicowy wg Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia Załącznik nr 1 do uchwały Nr LIV/3249/06 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 6 lipca 2006	Osiedle (jednostka przestrzenna)	Ulica	Powierzchnia całkowita budynku (Pc)	Powierzchnia Zabudowy (Pz)	średnia ważona liczba kondygnacji
18.	P.59	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Huby	Ul.prądyńskiego, Świstackiego, Perska	2775,2	800	3,469
19.	TBS. 9	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Brochów	Ul. Leonarda da Vinci	12605,41	3626,6	3,476
20.	P.30	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Partynice	Zwycięska	29826,68	8484,9	3,515
21.	P.21	Leśnicki Zespół Dzielnicowy	Muchobór Wielki	Ul. Graniczna,	24458	6627	3,691
22.	P.5	Zespół Dzielnicowy PSIEGO POLA	Psie Pole	Ul.Kielczowska 37	8342	2246,635	3,713
23.	P.4	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Oporów	Ul. Krzemieniecka 129-133	7566	2035,002	3,718
24.	P.32	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Południe	Pretficzka 21	10038,4	2664	3,768
25.	P.8	KARŁOWICKI Zespół Dzielnicowy	Karłowice	Al. T. Boya-Żeleńskiego 69-71c, ul. J. Długosza 19-23.	8082,26	2060,67	3,922
26.	P.10	Gądowski Zespół Dzielnicowy	Popowice	Ul. Wejherowska 43-45	3268,08	828,56	3,944
27.	S.4	Leśnicki Zespół Dzielnicowy	Stabłowice	Ul. Główna	823,6	208	3,960

28.	P.20	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Stare Miasto	Ul.Podwale	5406,2	1346	4,016
29.	P.26	Oławski Zespół Dzielnicowy	Książę Wielkie	Ul. Opolska 23	43850,298	10726	4,088
30.	P.47	Leśnicki Zespół Dzielnicowy	Muchobór Wielki	Ul.Gagarina	12073,79	2890,37	4,177
31.	S.3	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Partynice	Ul. Gen. Stanisława Maczka 114a	12547	2982,67	4,207
32.	P.57	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Partynice	Ul. Zwycięska (I)	14507,4	3412,9	4,251
33.	P.24	Leśnicki Zespół Dzielnicowy	Maślice	Ul. Wołodyjowskiego,	28263,64	6593,43	4,287
34.	P.9	Zespół Dzielnicowy PSIEGO POLA	Psie Pole	Ul.Grolicka 80-92 (litewska II)	12395	2866,59	4,324
35.	TBS. 2	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Brochów	Brochów	11683,2	2618,51	4,462
36.	P.23	Leśnicki Zespół Dzielnicowy	Stabłowice	Stabłowice	15328,1	3416	4,487
37.	TBS. 3	Leśnicki Zespół Dzielnicowy	Leśnica	Ul.Dolnobrzeska (III)	12922,7	2849,45	4,535
38.	K.2	Zespół Dzielnicowy Psiego Pola	Pilczyce	Górnicza 52-80	9413,73	2017,23	4,667

Lp.	Identyfikator Główny	Zespół Dzielnicowy wg Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia Załącznik nr I do uchwały Nr LIV/3249/06 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 6 lipca 2006	Osiedle (jednostka przestrzenna)	Ulica	Powierzchnia całkowita budynku (Pc)	Powierzchnia Zabudowy (Pz)	średnia ważona liczba kondygnacji
39.	P.6	Zespół Dzielnicowy PSIEGO POLA	Psie Pole	Ul.Gorlicka 60-78 (Poleska) [litewska V]	70536,67	14632,1	4,821
40.	P.50	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Klecina	Ul.Supińskiego	9024,9	1860	4,852
41.	P.11	Zespół Dzielnicowy PSIEGO POLA	Psie Pole	Ul.Litewska 14-16	9268,12	1900,5	4,877
42.	P.15	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Huby	Ul. Hubska 52-54	22980,51	4695	4,895
43.	P.60	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Krzyki	Ul.Turniejowa, Wyścigowa	25658,92	5219	4,916
44.	P.61	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Huby	Ul. Hubska, ul. Prudnicka	9835,26	1999,42	4,919
45.	S.7	Gądowski Zespół Dzielnicowy	Gądów Mały	Ul. Skrzydlata iii	7631,52	1544,11	4,942
46.	S.1	Gądowski Zespół Dzielnicowy	Gądów Mały	Ul.Skrzydłata II	11488,9	2317,7	4,957
47.	P.7	Zespół Dzielnicowy PSIEGO POLA	Psie Pole	Ul.Litewska 2-4 [IV]	5450,1	1096,97	4,968

48.	S.2	Zespół Dzielnicowy Psiego Pola	Zakrzów	Ul.Wilanowska/Zatorska	15524,09	3055,37	5,081
49.	TBS. 12	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Huby	Ul.Świstackiego	9767,09	1900	5,141
50.	P.62	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Jagodno	Ul.Vivaldiego	13537,2	2442,6	5,542
51.	TBS. 1	Zespół Dzielnicowy Psiego Pola	Psie Pole	Ul. Krzywoustego 285 -287, zielna	9879,47	1774,22	5,568
52.	P.49	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Klecina	Ul.Dożynkowa 3a	2714,32	487,2	5,571
53.	TBS. 5	Leśnicki Zespół Dzielnicowy	Leśnica	Ul.Dolnobrzeska I	13506,2	2410	5,604
54.	P.46	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Krzyki	Ul.Krzycka 84a	6205,51	1101,7	5,633
55.	P.19	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Tarnogaj,	Tarnogaj,	19371	3288	5,891

56.	P.12	Zespół Dzielnicowy PSIEGO POLA	Psie Pole	Ul.litewska (2003)	8042,3	1306,2	6,157
57.	P.37	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Krzyki	Ul.Rymarska,Stolarska, Raclawicka	18196,51	2909	6,255
58.	P.63	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Gaj	Ul.Strońska, Piławska	22383,2	3481,3	6,430

Lp.	Identyfikator Główny	Zespół Dzielnicowy wg Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia Załącznik nr I do uchwały Nr LIV/3249/06 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 6 lipca 2006	Ostiedle (jednostka przestrzenna)	Ulica	Powierzchnia całkowita budynku (Pc)	Powierzchnia Zabudowy (Pz)	średnia ważona liczba kondygnacji
59.	P.58	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Partynice	Ul. Zwycięska ii	17957,4	2757,7	6,512
60.	P.13	Zespół Dzielnicowy PSIEGO POLA	Psie Pole	Ul.litewska (2003, II)	23451,94	3537,5	6,630
61.	K.5	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Kleczków	Pomorska 53-51	5180,3	768,63	6,740
62.	P.31	Olawski Zespół Dzielnicowy	Książę Wielkie	Ul. Rybnicka 18	12643,2	1866,88	6,772
63.	TBS. 4	Leśnicki Zespół Dzielnicowy	Leśnica	Ul.Dolnobrzeska II	55658	7994	6,962
64.	TBS. 8	Zespół Dzielnicowy Psiego Pola	Zakrzów	Ul.wilanowska	25432	3649,8	6,968
65.	TBS. 10	Zespół Dzielnicowy Psiego Pola	Psie Pole	Ul.Zielna, Krzywoustego	91315,7	13045,1	7,000
66.	P.51	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Klecina	Ul.Cukrowa 14	12172,2	1730,67	7,033
67.	P.66	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Grabiszyn	Ul Jemiółowa	35547,16	5035	7,060
68.	P.34	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Gaj	Ul.Kamienna 105	12112,5	1693,2	7,154
69.	TBS. 6	Leśnicki Zespół Dzielnicowy	Stabłowice	Ul.Pomarańczowa, Stabłowicka	24213,91	3340,18	7,249
70.	P.36	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Śródmieście	Ul.kościuszki 135-137	26061,3	3584	7,272
71.	P.35	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Ołtaszyn	Obrońców poczty gdańskiej 7	19353,1	2645	7,317
72.	P.42	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Tarnogaj	Ul.Nyska 70	10542,5	1389	7,590
73.	P.39	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Tarnogaj	Ul.nyska, Piękna	11133,55	1452,28	7,666
74.	TBS. 11	Gądowski Zespół Dzielnicowy	Pilczyce	Ul Górnicza 24-50	11551,5	1476	7,826
75.	K.3	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Rakowiec	Ul. Pułaskiego 35-45	7668,2	959,8	7,989
76.	K.4	Śródmiejski Zespół Dzielnicowy	Rakowiec	Ul. Pułaskiego 17-33, ul.komuny paryskiej 42, ul.worcella 33	12862,2	1595,1	8,064
77.	TBS. 14	Gądowski Zespół Dzielnicowy	Gądów Mały	Ul. Idzikowskiego , bajana	22521	2756,5	8,170
78.	TBS. 13	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Brochów	Ul. Afgańska	20708,2	2481,6	8,345
79.	P.41	Krzycki Zespół Dzielnicowy	Partynice	Ul.Zwycięska 16a	10280,45	1225	8,392

Lp.	Identyfikator Główny	Zespól Dzielnicowy wg Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia Załącznik nr I do uchwały Nr LIV/3249/06 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 6 lipca 2006	Osiedle (jednostka przestrzenna)	Ulica	Powierzchnia całkowita budynku (Pc)	Powierzchnia Zabudowy (Pz)	średnia wazona liczba kondygnacji
80.	S.8	Krzycki Zespól Dzielnicowy	Ołtaszyn	Ul.Motyłkowa, łubinowa	15668,82	1645,41	9,523
81.	P.27	Krzycki Zespól Dzielnicowy	Gaj	Ul.kukuczki 2006	27041	2823	9,579
82.	P.64	Śródmiejski Zespól Dzielnicowy	Ołbin	II ul. Jedności Narodowej 198-221	20821,97	2079,6	10,012
83.	P.44	Śródmiejski Zespól Dzielnicowy	Południe	Ul.gwiazdzista	44805,26	2386,3	18,776

Rozdział VI

Kierunki zmian w stanie zagospodarowania przestrzennego zespołów wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej a dokumenty planistyczne miasta Wrocławia

Od 2004 roku we Wrocławiu powstało ponad 250 inwestycji¹³⁸, zakwalifikowanych, jako forma zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zrealizowanych przez: deweloperów, spółdzielnie mieszkaniowe, towarzystwa budownictwa społecznego i Zarząd Inwestycji Miejskich¹³⁹ (Rys.7).

Zwiększenie liczby inwestycji mieszkaniowych, szczególnie po roku 2004, spowodowało, iż nastąpił znaczny przyrost terenów mieszkaniowych w obrębie miasta (tabela 15.). Miejsca lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej przesunęły się w pobliże granic administracyjnych miasta.

rok	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
ilość	2 740	5 571	3 548	3 902	2 021	1 979	4 379	3 327	5 287

Tabela 14. Mieszkania oddane do użytkowania we Wrocławiu w latach 2000-2008 (na podst. danych statystycznych GUS-u)

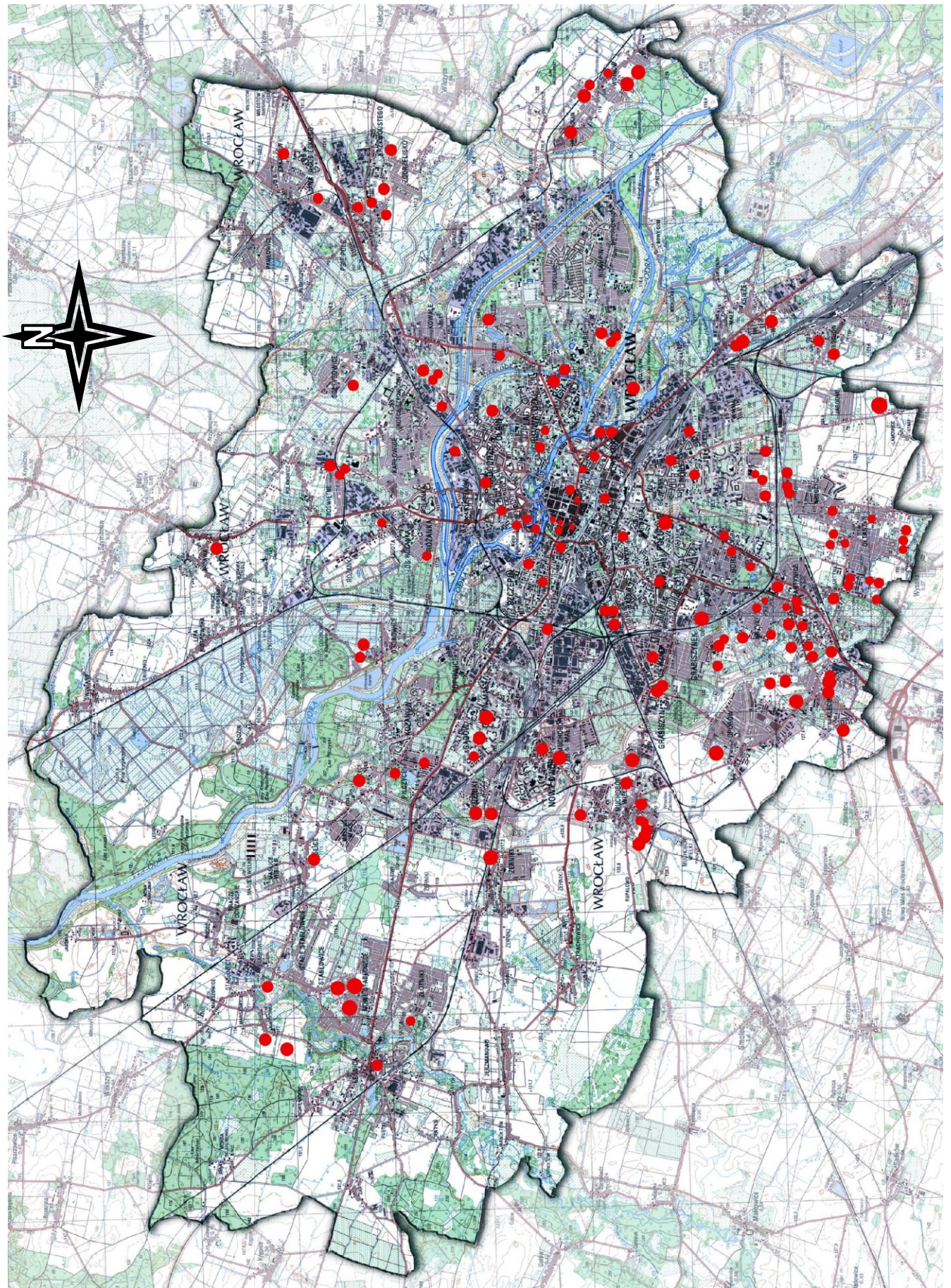
Rok	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Ilość (w ha)	2592	2616	2654	2826	2887	2996	3081

Tabela 15. Zmiany w kierunku wykorzystania powierzchni w mieście – przyrost powierzchni mieszkaniowej w latach 2002-2008 we Wrocławiu¹⁴⁰

¹³⁸ Według danych Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Miejskiego Wrocławia w okresie 1.01.2005-12.03.2010 wydano 255 decyzji zatwierdzających projekt budowlany i udzielających pozwolenia na budowę.

¹³⁹ Zabudowa mieszkaniowa komunalna

¹⁴⁰ dane Wydziału Geodezji Urzędu Marszałkowskiego Woj. Dolnośląskiego (brak danych dla lat sprzed 2002 ze względu na zmiany w definicjach; zgodnie z def. w zał.nr 6 do Dz.U. nr 38 poz. 454 z 29.03.2001: do terenów mieszkaniowych zalicza się grunty, niewykorzystywane do produkcji rolniczej i leśnej, zajęte pod budynki mieszkalne, urządzenia funkcjonalnie związane z budynkami mieszkalnymi (podwórza, dojazdy, przejścia, przydomowe place gier i zabaw itp.), a także ogródki przydomowe)



Rys. 7. Zespoły wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej zrealizowane we Wrocławiu w latach 2004-2010, pojedyncze lokalizacje oznaczono czerwonymi punktami (oprac. własne na podstawie danych Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz publikacji „Rynku Nieruchomości”)

Zaobserwowano również wzrost liczby nowych inwestycji mieszkaniowych bezpośrednio poza granicami administracyjnymi miasta, ale w pełnym powiązaniu z usługami i infrastrukturą Wrocławia. Lokalizacja inwestycji w strefie obrzeżnej Wrocławia, ale poza jego granicami administracyjnymi, nie była wynikiem braku terenów pod inwestycje mieszkaniowe we Wrocławiu, ale niższymi cenami nieruchomości, co było nie bez znaczenia dla deweloperów. Dodatkowym czynnikiem wyboru takich lokalizacji, były niższe ceny wybudowanych tu mieszkań a także preferencje nabywców związane z poszukiwaniem miejsca zamieszkania, które stanowiłoby „oazę zieleni i spokoju”. Takich warunków „nie oferowały” realizacje wrocławskie. Przy wyborze podmiejskich lokalizacji problemy związane z obsługą komunikacyjną (stan infrastruktury drogowej, dostępność komunikacją publiczną) wydawały się nie być brane pod uwagę. W czasach, w których samochód stał się „dobrem powszechnym” i zapewniał możliwość poruszania w mieście i poza nim, braki w systemach obsługi komunikacyjnej, wydawały się w pierwszej fazie tej eksplozji mieszkaniowej, tak deweloperom jak i nabywcom mieszkań mało istotne. Dopiero po kilku latach gwałtownego wzrostu liczby mieszkań na obszarach peryferyjnych Wrocławia problem ten zaczął doskwierać mieszkańcom przedmieść, którzy coraz częściej i dłużej „spędzali czas” w godzinach szczytu komunikacyjnego tj. porannego i popołudniowego. Po sześciu latach narastania problemu komunikacyjnej dostępności Wrocławia z terenów podmiejskich presja inwestycyjna ulega systematycznemu zmniejszeniu. Aktywizowane są coraz liczniejsze obszary pod zabudowę mieszkaniową w granicach administracyjnych Wrocławia.

Analiza lokalizacji zrealizowanych w granicach administracyjnych Wrocławia, w badanym okresie zespołów mieszkaniowych wskazuje na fakt istnienia największego skupiska inwestycji w obszarze śródmiejskim Wrocławia oraz w jego południowych, południowo-zachodnich i wschodnich rejonach. O ile infrastruktura techniczna w centrum miasta oraz w obszarach na zachód i południe od centrum nie stanowiła ograniczenia dla inwestycji o tyle problem dla nowych inwestycji był jej brak lub niedobór w obszarach miasta sąsiadujących z granicami administracyjnymi a szczególnie w północnej i wschodniej jego części.

Strefą podmiejską Wrocławia w granicach administracyjnych Wrocławia, o stosunkowo silnym zainwestowaniu, były osiedla południowego Krzyckiego Zespołu Dzielnicowego (obszarowo dawna dzielnica Krzyki) takie jak: Partynice, Ołtaszyn, Wojszyce, Jagodno, Brochów oraz w mniejszym stopniu osiedla wschodniego Zespołu Dzielnicowego Psiego Pola takie jak Swojczyce, Wojnów, Strachocim, Zgorzelisko.

Wśród inwestycji zrealizowanych w tych obszarach można wymienić: „Osiedle Parkowe” (Brochów, ul.Semaforowa), „Cztery Pory Roku” (Jagodno, ul.Vivaldiego/Buforowa), „Osiedle Bursztynowe” (Ołtaszyn, ul.Bursztynowa), „Wysoka-Partynice” (Ołtaszyn, ul.Wysoka), „Osiedle Hubertus” (Ołtaszyn, ul. Ołtaszyńska), „Osiedle Relaks-Partynice” (Ołtaszyn, ul. Gen. Maczka / Ołtaszyńska). Większość zrealizowanych osiedli, w tym również wspomniane powyżej, wyposażone są dziś w infrastrukturę techniczną, co do niedawna np. w osiedlu Ołtaszyn, w okolicach ul. Obrońców Poczty Gdańskiej było utrudnione, ponieważ brakowało tam istniejących ulic miejskich, a także sieci kanalizacyjnych i wodociągowych. Znaczna część zespołów zabudowy mieszkaniowej w swoim zagospodarowaniu terenu posiada mniej lub bardziej zorganizowaną zielenią z placami zabaw, a w parterach budynków od strony głównych ulic znajdują się lokale usługowe z przeznaczeniem na podstawowe usługi czy niewielkie sklepiki.

W przypadku osiedla przy ul. Vivaldiego realizowanego w 4 etapach, powstało 26 budynków, zamieszkałych przez około 1500 mieszkańców, którym zapewniono możliwość spędzania wolnego czasu w osobnym budynku „lokalnym centrum osiedlowym”, gdzie mieszkańcy mogą korzystać i spędzać czas w fitness klubie, siłowni czy kawiarni, zaś poza budynkiem korzystać aktywnie z wielofunkcyjnego boiska. W parterach kilku budynków znajdują się lokale usługowe. Całe osiedle zagospodarowane jest zielenią zorganizowaną, kwietnikami oraz kilkoma kameralnymi placami zabaw tworzącymi narożnikowo otwarte kwartały. Osiedle można uznać za jedno z niewielu przykładów, gdzie obok funkcji mieszkaniowej uwzględniono realizację innych funkcji, obejmując szerzej aspekt właściwego kształtowania programu użytkowego osiedla. Być może stan ten wynika z faktu, iż osiedle z początkiem pierwszej dekady XXI wieku powstawało w „szczerym polu”

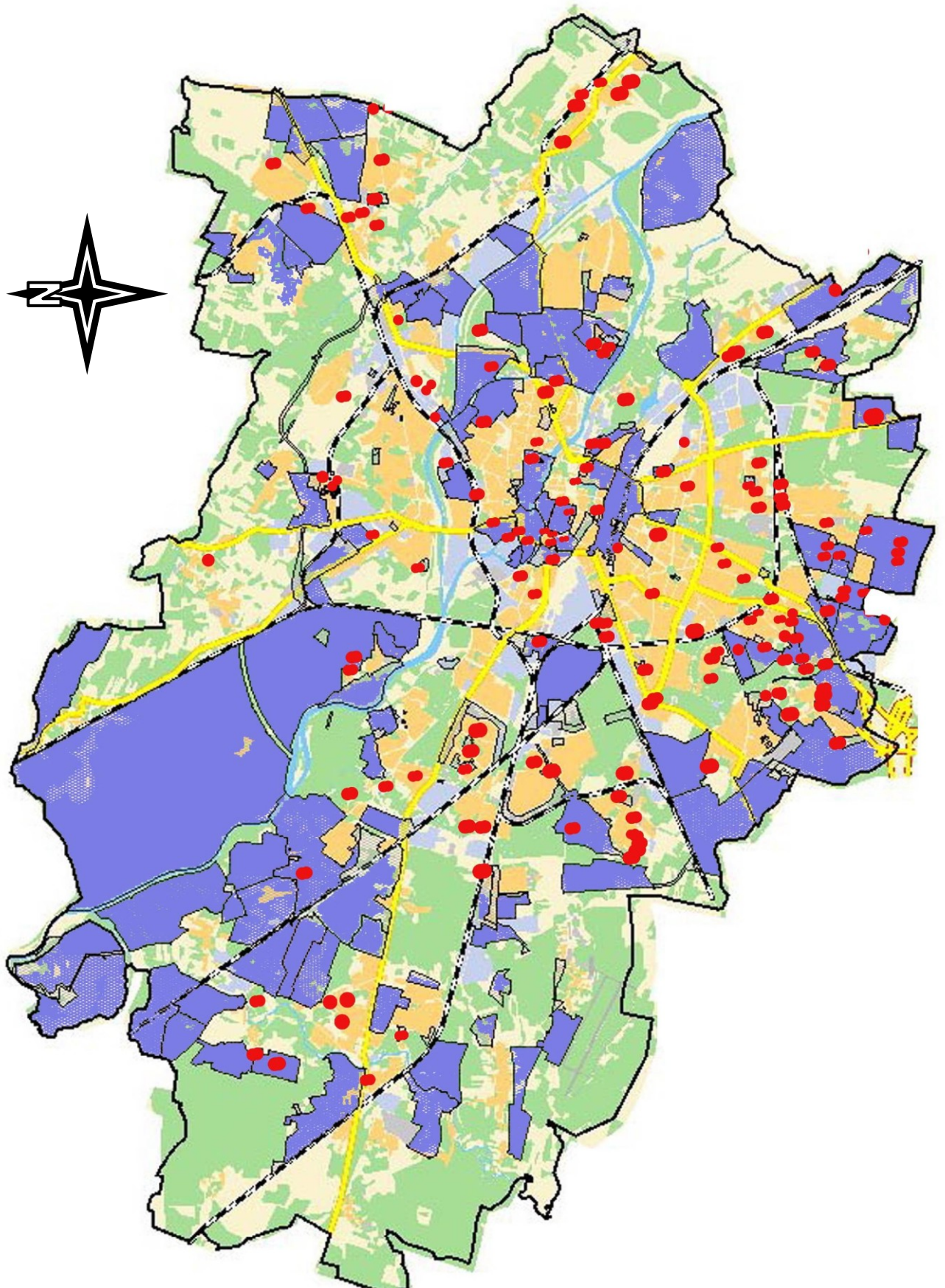
i zaplanowane zostało, jako większe kompleksowo zaprogramowane założenie, nie zaś, jako zespół zabudowy powstającą metodą doklejania kolejnych budynków.

Jawnym zjawiskiem, dość powszechnym jest powstawanie nowych zespołów zabudowy mieszkaniowej metodą doklejania do już istniejących kolejnych pojedynczych budynków, sporadycznie z zielenią towarzyszącą czy ewentualnie placami zabaw, nie zaś planowanych, jako kompleksowe założenie urbanistyczne. Wzrost inwestycji mieszkaniowych w danym terenie sprawia, iż dominuje bezwzględnie funkcja mieszkaniowa pozbawiona funkcji usługowej czy handlowej w zakresie zaspokojenia podstawowych potrzeb mieszkańców. Powstają tym sposobem wyizolowane „sypialnie”, słabo wyposażone w infrastrukturę społeczną, której realizacja została pozostawiona głównie władzom miasta. Pewnym wyjątkiem w zakresie nowych funkcji w zespołach wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej jest realizacja osiedla przy ul. Motylkowej - Łubinowej, z budynkiem określonym przez dewelopera, jako kompleks basenowo-rekreacyjny połączony z apartamentowym budynkiem mieszkalnym (całe osiedle składa się z 5 budynków).

Inwestycje realizowane przez kapitał prywatny z reguły pociągają za sobą konieczność modernizacji istniejącej a najczęściej budowę nowej infrastruktury technicznej i społecznej, która w większości wypadków realizowana jest przez miasto (spółki Gminy) jak na przykład drogi publiczne czy sieci wodno-kanalizacyjne. Obowiązkiem inwestora jest wyposażenie budynku w podstawowe media takie jak dostawa wody czy energii elektrycznej, a także zaopatrzenie budynku w systemy centralnego ogrzewania na przykład z sieci miejskiej lub z indywidualnych kotłowni, zapewnienie odbioru nieczystości stałych i płynnych, czy podstawowy dostęp do drogi publicznej. Realizacja tych zadań odbywa się, tam gdzie to możliwe, przez podłączenie do istniejących sieci, bądź poprzez rozwiązania zastępcze. Obowiązki inwestora „kończą” się najczęściej wraz z granicami inwestycji, poza którymi odpowiedzialność w zakresie inwestycji sieciowych i komunikacyjnych przejmuje miasto, oraz wraz z oddaniem terenu i budynków zespołu zabudowy właściwemu zarządcy. Uciążliwości związane z lokalizacją bądź brakiem infrastruktury spoczywają, więc bezpośrednio na mieszkańcach a pośrednio na władzach komunalnych. Miasto zaś ze względu na znaczną ilość rozproszonych inwestycji i ograniczenia budżetowe nie nadąża z ich realizacją.

Miasto prowadzi politykę przestrzenną za pomocą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego bądź precyzyjniej: miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Jednak w obawie przed odplywem inwestycji, oraz ze wzgledu na istnienie niedoskonalych regulacji prawnych w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego, przystaje na realizacje zespolow wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej w obszarach poza obowiazujacymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego wydajac decyzje o warunkach zabudowy w trybie administracyjnym. Na takie procedury niezgodne z ustalona w Studium uwarunkowan i kierunkow zagospodarowania przestrzennego miasta polityka przestrzenna zezwala obecnie obowiazujaca ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponijsza mapa ukazuje skale tego zjawiska. Wiecezosc wydanych we Wroclawiu pozwoleń na budowe jest zlokalizowana poza obszarami objętymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, czyli wbrew ustaleniom studium uwarunkowan i kierunkow zagospodarowania przestrzennego miasta. Trudno tu mowic o ladzie przestrzennym i zrownowazonym rozwoju.

Z drugiej zaś strony trudno dziwic się miastu, które musi dzialac na wielu płaszczyznach, aby zapewnić podstawowe potrzeby mieszkancow w zakresie zaopatrzenie w media, obsluge komunikacyjna czy niezbedne elementy infrastruktury spolecznej, ze nie moze podołac temu zadaniu. W sytuacji rozproszonej zabudowy mieszkaniowej staje się to zadaniem jeszcze trudniejszym i czesto realizacja inwestycji komunalnych w wyzej wspomnianym zakresie jest realizowana tylko tam gdzie powstaja skrajnie kryzysowe sytuacje. Świadczy to o braku koordynacji pomiedzy inwestycjami komunalnymi zapisanymi w budzecie miasta a nieskoordynowanymi z zasadami przyjetej przez rade miejska polityki przestrzennej, dzialaniami inwestycyjnymi prywatnego kapitalu. Ustalenia studium uwarunkowan i kierunkow zagospodarowania przestrzennego miasta oraz regulacje prawa miejscowego przyjete w formie miejscowych planow zagospodarowania przestrzennego są lekcewazone ze wzgledu na mozliwosc korzystania z mechanizmu ustalania lokalizacji inwestycji w formie decyzji administracyjnej, z pominięciem stanowionych przez samorzad lokalny dokumentow planistycznych.



Rys. 8 .Obszary (kolor niebieski) uchwalonych MPZP a zrealizowana po 2004 roku zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (czerwone punkty) na terenie Wrocławia (stan na 2009) (oprac: autor na podstawie Internetowego Systemu Informacji Przestrzennej Wrocławia)

Dysonans pomiędzy działaniami prywatnych inwestorów a planowaną przez miasto polityką przestrzenną sprawia, iż powstają kolejne problemy w funkcjonowaniu miasta, których skutek widoczny bywa dopiero po pewnym czasie. Proces ustalania lokalizacji w formie decyzji o warunkach zabudowy nie wymaga konsultowania założeń projektowych ze społecznością lokalną i radą miejską co prowadzi do wymuszania pewnych inwestycji wbrew powszechnie uznanym zasadom urbanistyki. Powstająca, bowiem w obszarach podmiejskich czy słabo zurbanizowanych zabudowa mieszkaniowa zmusza bowiem miasto do realizacji w trybie ratunkowym niezaplanowanych wcześniej inwestycji komunalnych. Najtrudniej przedstawia się sprawa z realizacją sieci kanalizacyjnej i dróg publicznych. Problemem staje się także powiązanie peryferyjnie zlokalizowanego zespołu zabudowy mieszkaniowej z systemem komunikacji publicznej.

Zdarza się, iż władze miejskie odpowiedzialne za planowanie przestrzenne widząc ruch inwestycyjny w danym obszarze, przystępują do sporządzenia planu miejscowego jeżeli jest to zgodne z założeniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta aby uporządkować procesy urbanizacyjne, jednak proces uchwalania miejscowego planu jest długotrwały, przez co działanie planu w większości przypadków jest spóźnione. Dokumenty planistyczne ustalają wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, czego najbardziej obawiają się inwestorzy zespołów zabudowy mieszkaniowej a czego mogą uniknąć poprzez zastosowanie administracyjnej procedury uzyskania decyzji o warunkach zabudowy. To jest podstawowym powodem rozpraszania zabudowy, które tak wyraźnie jest widoczne na rysunku nr 9. Potwierdzają to także analizy parametrów i współczynników urbanistycznych zaprezentowane w rozdziale V. Dodatkowym aspektem zjawiska takiego rozkładu nowej zabudowy mieszkaniowej jest lekceważenie potrzeb mieszkańców w zakresie usług podstawowych, takich jak zapewnienie niezbędnej dostępności placówek oświatowych, służby zdrowia czy rekreacji i wypoczynku. Osobnym aspektem jest zapewnienie niezbędnej ilości miejsc parkingowych. Zwykle dzieje się to kosztem terenów biologicznie czynnych, których minimalną wielkość ustalono w rozporządzeniu w sprawie warunków jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie na 25% powierzchni działki. Zresztą nawet ten wskaźnik jest często niezrealizowany.

Rozdział VII

Podsumowanie - wnioski końcowe

Dynamiczny rozwój dzisiejszego Wrocławia, będący wynikiem silnego zainteresowania inwestorów w ostatnich latach, z jednej strony korzystny dla miasta, z drugiej, okazuje się w swym „niepohamowanym dynamizmie” może wywołać nie do końca pożądane efekty, których skutki odczuwalne będą latami (Gonda-Soroczyńska E. 2009).

W 1924 roku Wrocław liczył 575 tys. mieszkańców przy powierzchni miasta 4 920 ha, dziś powierzchnia miasta to 29 300 ha przy liczbie ludności - 632 162. Od 1924 do 1973 roku Wrocław zwiększył swój obszar kilkakrotnie, kierowany chęcią rozwoju miasta i poprawy, jakości życia (Kononowicz,1996). Niestety tak rozrosty Wrocław niekoniecznie oznacza dziś polepszenie życia w mieście. Powiększenie granic miasta spowodowało przesunięcie lokalizacji obszarów mieszkaniowych bliżej tych granic, a także lokalizację inwestycji na tereny nowe, słabo zurbanizowane. Oferowane „konkurencyjne” do śródmiejskich lokalizacji, oddalone „oazy zieleni i spokoju” generują koszty dla miasta (związane z budową i rozbudową infrastruktury), a także wzmagają migracje mieszkańców związane z zaspokajaniem ich potrzeb życiowych (praca, konsumpcja, odpoczynek, rekreacja).

Wrocław, jako miasto zwarte pozostaje tylko zapisem planów, a zjawisko przestrzenne, jakie uwidacznia się można nazwać kryzysem miasta (Bański, 2008). Postępujący wzrost liczby mieszkańców w obszarach podmiejskich, niedostosowany system komunikacyjny, fragmentacja ekosystemów, wzrost kosztów komunalnych, przeciążenie infrastruktury aż w końcu segregacja społeczna, do której przyczynią się mieszkańcy suburbiów, w znacznej mierze ludność napływowa, nie związana „korzeniami z miastem” (Gonda-Soroczyńska E. 2009, Bański 2008)- to wszystko co charakteryzuje obszary podmiejskie a ich wpływ, „zagraża” Wrocławowi.

Rozproszenie zabudowy, w tym głównie mieszkaniowej, generuje dla miasta koszty, rozciąga w czasie inwestycje (budowy, rozbudowy, modernizacji, remontów). Rozbudowa o dodatkowe kilometry infrastruktury technicznej, jednocześnie utrzymanie istniejącej, zapewnienie obsługi przez komunikację miejską, budowa infrastruktury społecznej (szkoły, obiekty kultury, sportu, rekreacji) stanowią dodatkowe obciążenie dla budżetu miasta w sytuacji, kiedy na jednych terenach brak jest tej infrastruktury a na innych jest jej ponad stan (np. zamykanie przedszkoli czy szkół ze względu na małą ilość uczniów).

Zaniechanie z kolei pewnych inwestycji, prowadzi do stanu gdzie mieszkańcy w potrzebie zapewnienia sobie podstawowych usług, migrują przez miasto do szkół, urzędów, obiektów kultury, miejsc pracy, centrów handlowych (itp.), przez co drogi zostają zakorkowane, wzrasta zanieczyszczenie powietrza, poziom hałasu, pogarsza się stan dróg, itp..

Z punktu widzenia jednostki nie jest problemem przemieszczenie się z jednego punktu miasta do drugiego, jednak z perspektywy funkcjonowania miasta i jego mieszkańców, tysiące ludzi przemieszczając się z miejsca zamieszkania do miejsca pracy, nauki, kultury czy rozrywki (itp.) stwarza już problemem.

Standard obecnie realizowanej zabudowy mieszkaniowej, określony przez użyte technologie, materiały i wyposażenie w media, jest podobny dla większości realizacji, bez względu na lokalne uwarunkowania. W znacznej części czynnikiem determinującym standard jest prawo, określające minimum funkcjonalno-użytkowe zabudowy mieszkaniowej. Wyłączając zabudowę o tak zwanym wyższym standardzie, gdzie oznacza to użycie droższych, lub lepszej jakości materiałów, bądź zastosowanie najnowocześniejszych technologicznych udogodnień, czynnik ekonomiczny w procesie inwestycyjnym jest dodatkowym wyznacznikiem standardu. Pomimo to, w stosunku do „starej zabudowy” śródmieścia, w której toaleta a często łazienki były wspólne, o ile były w budynku, dzisiaj realizowana zabudowa zapewnia wyższy standard zamieszkania z własnymi miejscami postojowymi i garażowymi włącznie.

Realizacja współczesnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej w obszarach śródmiejskich wydaje się być najtrudniejszym wyzwaniem dla projektantów i inwestorów. Bowiem nie chodzi tylko o podniesienie walorów funkcjonalno-

użytkowych mieszkań, właściwe wyposażenie ich w media i instalacje, czy zapewnienie najnowocześniejszych technicznych i użytkowych możliwości zamieszkiwania, ale także stworzenie w tej, często zdegradowanej tkance miejskiej, struktury sprzyjającej integracji społecznej i przyjaznej rekreacji. Okazuje się, iż jest to zadanie bardzo trudne a czasami wręcz niewykonalne. Powodem tego są niewielkie powierzchnie działek, niepozwalające na pełne wyposażenie w tereny zieleni i rekreacji. Po wybudowaniu budynku i towarzyszącej mu infrastruktury technicznej, często udaje się spełnić jedynie warunki dla właściwej obsługi komunikacyjnej i zapewnienia miejsc postojowych. Na resztę elementów zagospodarowania terenu brakuje już miejsca, a czasem finansów ze względu na horrendalne ceny metra kwadratowego takiej działki.

Ratunkiem w takiej sytuacji mogą być programy rewitalizacyjne, które obejmują głównie istniejącą zabudowę, poprawiając jej stan techniczny, użytkowy i funkcjonalny. Rozwiązaniem mogłaby być strategia „integrująca” zespoły takiej zabudowy. Choć brak jest ustawy rządowej regulującej zasady rewitalizacji obszarów śródmiejskich, władze Wrocławia w uchwale¹⁴¹ Rady Miejskiej przyjęły własny, szeroki program rewitalizacji. Mankamentem tego działania jest brak widocznego powiązania elementu rewitalizacji istniejącej zabudowy obszarów śródmiejskich Wrocławia z nowymi współczesnymi realizacjami mieszkaniowymi.

Powstająca w ostatnim 20-leciu zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, w okresie istotnych przemian politycznych, społecznych i gospodarczych, uległa przeobrażeniom śledząc trendy i standardy budownictwa krajów Unii Europejskiej. Otwarcie unijnego rynku wspólnotowego przyspieszyło proces przemian. Wzrost ilości wybudowanych mieszkań i budynków zabudowy wielorodzinnej, w okresie po wstąpieniu Polski do Unii Europejskiej, wymusił konkurencyjność wśród realizowanych inwestycji. Inwestorzy chcąc zyskać klientów różnicowali swoje oferty, podnosząc standard swoich realizacji. Mimo, iż w okresie ostatnich 6 lat, pojawiły się symptomy świadczące o zmianach na lepsze w realizowanej zabudowie wielorodzinnej, zmiany te są jeszcze niewystarczające. Coraz większą staranność obserwuje się w stosunku do powierzchni terenów biologicznie czynnych –

¹⁴¹ uchwała nr XLIV/2969/05 w sprawie przyjęcia Lokalnego Programu Rewitalizacji Wrocławia na lata 2004-2006 i 2007-2013

zieleńców, ogródków. Niezaprzeczalnym czynnikiem hamującym rozwój budownictwa mieszkaniowego był tzw. kryzys gospodarczy zapoczątkowany w 2008 roku, który przełożył się na spadek popytu mieszkaniowego. Dodatkowo w międzyczasie wzrost cen mieszkań odbił się negatywnie dla standardu mieszkań – np. wciąż najbardziej popularne są małe powierzchnie mieszkań, tzn. 2-pokojowych. Funkcjonalne zagospodarowanie terenów mieszkaniowych, można by rzec jest uboższe niż osiedli z lat 1970-1989, realizowanych przez Państwo i regulowanych przez szczegółowe normatywy urbanistyczne, szczególnie w zakresie zaspokojenia podstawowych potrzeb mieszkańców. Powstające osiedla realizowane obecnie głównie przez podmioty prywatne, ubogie są w infrastrukturę społeczną, usługi, sklepy czy miejsca wspólne takie jak place zabaw. W wyniku przeprowadzonych badań ustalono jednak, że nastąpiły pozytywne zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym analizowanych zespołów wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej w zakresie funkcjonalnym, jakościowym i technicznym, w porównaniu do inwestycji realizowanych przed rokiem 2004.

8. Bibliografia

- Adamczewska-Wejchert H., Migurska-Otto B. [wyb. i oprac.], *Kształtowanie zespołów mieszkaniowych: Wybrane współczesne tendencje europejskie, przykładów*, Warszawa, Arkady, 1985,
- *Architektura i urbanistyka w Polsce w latach 1918-1978*, Warszawa, Państwowe Wydawnictwo Naukowe, 1989.
- Bać Z. [pod red.], *Habitaty proekologiczne, Habitaty 2009, Proecological habitats*, Szkoła Naukowa Habitat, Wydział Architektury Politechniki Wrocławskiej, Sekcja Architektury Komitetu Architektury i Urbanistyki PAN, Wrocław, Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej, 2010,
- Bać Z. [pod red.], *Habitat Trzeciej Fali EXPO 2010 – Wrocław: Habitat 2002*, Wrocław 2002, Wrocław, Oficyna Wydawnicza PW, 2003.
- Bański J., Strefa podmiejska - już nie miasto, jeszcze nie wieś, w: *Gospodarka przestrzenna w strefie kontinuum miejsko-wiejskiego w Polsce*, Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Mikołaja Kopernika, Toruń 2008, s. 29-44
- Beedle Lynn S., *Habitat and the high-rise: Tradition and innovation: Proceedings of the 5th World Congress*, May 14-19, 1995, Amsterdam, Bethlhem: Council on Tall Buildings and Urban Habitat, 1995.
- Beider H., *Neighbourhood, Renewal & housing Markets – community engagement In the US & UK*, Centre of Urban and regional Studies, University of Birmingham, United Kingdom, Blackwell Publishing, Singapoure 2007
- Borowik I., *Blokowiska: Miejski habitat w oglądzie socjologicznym: Studium jakości wrocławskich środowisk mieszkaniowych*, Wrocław, Uniwersytet Wrocławski, Wydział Nauk Społecznych "Arboretum", 2003,
- Braunfels W., *Urban design in western Europe: Regime and architecture*, 900-1900, Chicago, University of Chicago Press, 1988.
- *Budownictwo mieszkaniowe w 2000 roku: Kierunki i perspektywy rozwoju*, Ogólnopolska konferencja naukowo-techniczna, grudzień 1995, Częstochowa, Politechnika Częstochowska, 1997.

- *Budownictwo i gospodarka mieszkaniowa w latach 1971-1975*, prac. zbiorowa pod red.: Suchorzewski W., Instytut Kształtowania Środowiska, Wydawnictwo Akcydensowe, Warszawa 1979.
- Burger T. , *Studia nad osiedlami*, Warszawa, CZSR, 1997.
- Ceckiewicz W., Franta A., Palej A., *Przemiany w strukturze programowej i przestrzennej osiedli mieszkaniowych w Polsce: Wnioski z analizy zespołów powstałych w latach 1960-1978*, Kraków, Politechnika Krakowska, 1986.
- Cegielski J., *Przełom w budownictwie mieszkaniowym: Zakłady osiedli robotniczych 1948-1955*, Warszawa, PWN, 1983.
- Chmielewski J. M., *Teoria urbanistyki w projektowaniu i planowaniu miast*, Warszawa, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, 2001,
- Chmielewski J. M., *Teoria urbanistyki: Wybrane zagadnienia*, Warszawa, Politechnika Warszawska, 1996.
- Chmielewski J. M., Mirecka M., *Modernizacja osiedli mieszkaniowych*, Warszawa, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, 2007,
- Chyży M., Spigarska E., *Wspólnota mieszkaniowa: Ewidencja, dokumentacja, rozliczenia*, Gdańsk, Ośrodek Doradztwa i Doskonalenia Kadr, 2003.
- Crouch S., Shaftoe H., Fleming R.: *Bezpieczne mieszkanie, dom i osiedle*, Arkady, Warszawa 2001.
- Czarnecki W. , *Planowanie miast i osiedli* , tom II, PWN, Warszawa 1965
- Dąbrowska-Milewska G. M., *Wielorodzinna architektura mieszkaniowa Białegostoku:1990-2004: Uwarunkowania społeczne, ekonomiczne i przestrzenne*, Białystok, Wydawnictwo Politechniki Białostockiej, 2006,
- Dąbrowska-Milewska G. M. [pod red.], *Zabudowa mieszkaniowa w kształtowaniu przestrzeni miasta: Białystok 1989-2004*, Białystok, Wydawnictwo Politechniki Białostockiej, 2005,
- Dąbrowska-Milewska G. M. „Czy w Polsce potrzebne są krajowe standardy urbanistyczne dla terenów mieszkaniowych?”, „Standardy urbanistyczne dla terenów mieszkaniowych –wybrane zagadnienia”, *Architecturae et Artibus*. 2010, vol. 2, nr 1, s. 12-16; 17-31, Białystok 2010.
- De Gautier J., Jordan A., *Trujące mieszkania*, Warszawa, Reporter, 1993.

- Firley E., Stahl C., *The urban housing handbook*, Chichester, John Wiley & Sons, cop. 2009.
- Förster W., *Housing in the 20th and 21st centuries, Wohnen im 20. und 21. Jahrhundert*, München, Prestel, cop. 2006.
- French H., *New urban housing*, London, Laurence King Publishing, London 2009,
- French H., *Key urban housing of the twentieth century: Plans, sections and elevations*, London, Laurence King Publishing, 2008,
- Gonda-Soroczyńska E. 2009. Przemiany strefy podmiejskiej Wrocławia w ostatnim dziesięcioleciu, *Infrastruktura i Ekologia Terenów Wiejskich, Zeszyty Naukowe Nr 2009/ 4*, Wrocław 2009, s. 149-165
- Gössel P., Leuthäuser G. [tł.] Frankowska K., Głuchowska L., Kucewicz M., *Architektura XX wieku*. T. 2, Köln: Taschen, Warszawa, TMC Art, cop. 2010.
- Gronostajska B. E., *Kreacja i modernizacja przestrzeni mieszkalnej: Teoria i praktyka na przykładzie wybranych realizacji wrocławskich z lat 1970-1990*, Wrocław, Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej, 2007,
- Gruszecka K., Gzell S., Rembarz G., *Osiedle: Reurbanizacja*, Warszawa, Urbanista, 2009,
- Jałowiecki B. , *Osiedle i miasto* , Arkady , Warszawa 1968
- Jocz E., Zarski T., *Analiza inwestycji i budownictwa mieszkaniowego w latach 1976-1981*, Warszawa, Instytut Kształtowania Środowiska, 1983.
- Kałkowski L., *Polski rynek nieruchomości: Bilans otwarcia po wejściu Polski do Unii europejskiej*, Kraków, Instytut Rozwoju Miast, 2007,
- Kania P. Michalski M., *Idea osiedli ekologicznych a współczesna wielorodzinna zabudowa mieszkaniowa Wrocławia*, Homo naturalis : człowiek, przyroda, przestrzeń w myśl rozwoju zrównoważonego / pod red. nauk. Roberta Masztalskiego. Wrocław : Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej, 2010. s. 105-110.
- *Kierunki transformacji polskich miast u progu wstąpienia do Unii Europejskiej*, Konferencja naukowa, Szczecin 27-28 listopada 2000, Politechnika

Szczecińska, Instytut Architektury i Planowania Przestrzennego, Szczecin, Wydawnictwo Uczelniane Politechniki Szczecińskiej, 2001.

- Kononowicz W., *Wrocław: Kierunki rozwoju urbanistycznego w okresie międzywojennym*, Wrocław, Politechnika Wrocławska, 1997.
- Korcelli P., *Housing and urban policy in transition: Papers from the polish-dutch geographical seminar*, Warsaw - Szymbark, 15-18 October 1990, Warszawa, Polish Academy of Sciences, 1992.
- Korzeniewski W. : *Budownictwo mieszkaniowe – poradnik projektanta*, Arkady, Warszawa 1989.
- Korzeniewski W., *Normatyw urbanistyczny i mieszkaniowy-1974: Informator*, Warszawa, COIB, 1980.
- Kryczka P., *Spółeczność osiedla mieszkaniowego w wielkim mieście: Ideologie i rzeczywistość*, Warszawa, PWN, 1981.
- Jencks Ch., Kropf.K. *Theories and Manifestoes of contemporary architecture*, Wiley Academy, Cornwall 2006
- Malikowski M., Solecki S. [pod red.], *Przemiany przestrzenne w dużych miastach Polski i Europy Środkowo-Wschodniej*, Kraków, Zakład Wydawniczy "Nomos", 2007,
- Masztalski R. P., *Przeobrażenia struktury przestrzennej małych miast Dolnego Śląska po 1945 roku*, Wrocław 2005.
- Masztalski R., Michalski M., *Contemporary housing indicators in Poland - on the Wrocław study case.*, World Academy of Science, Engineering and Technology. 2011, iss. 77, s. 1617-1624., Paryż 2011
- Masztalski R., Michalski M., *"Nowa" jakość w "starym" mieście : uzupełniająca zabudowa mieszkaniowa na obszarze śródmieścia Wrocławia.*, Renowacja budynków i modernizacja obszarów zabudowanych. T. 6 / red. nauk. Tadeusz Biliński. Zielona Góra : Oficyna Wydawnicza Uniwersytetu Zielonogórskiego, 2010. s. 97-105.
- Masztalski R., Michalski M., *Problemy dogęszczania śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowo-usługowej: Analiza wybranych realizacji wrocławskich*, Przegląd Budowlany 2011, nr 4, s. 152-156,

- Michalski M., *Security and aspects of health of contemporary multifamily housing development in Wrocław*, Architektura i technika a zdrowie, AT-Z : VII międzynarodowe sympozjum, Gliwice, 21 września 2010. Gliwice : Politechnika Śląska. Wydział Architektury. Centrum Inżynierii Biomedycznej, 2010. s. 127-135.
- Michalski M., *Skutki realizacji wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej na obrzeżach miast na przykładzie Wrocławia.*, Czasopismo Techniczne. A, Architektura. 2010, R. 107, z. 6-A/2, s. 161-168., Kraków 2010,
- *Mieszkanie XXI wieku: Aspekty społeczne, ekonomiczne, techniczne i architektoniczne*, Materiały seminarium naukowego, Warszawa, Instytut Gospodarki Mieszkaniowej, 1997.
- Misiak W., *Jakość życia w osiedlach miejskich*, Wrocław, Uniwersytet Wrocławski, 1994.
- Molicki W. J., *Prognoza 2000 dla polskiej architektury mieszkaniowej w zakresie architektoniczno-przestrzennym*, Poznań, Politechnika Poznańska, 1992.
- *Nadolny Adam, Zabudowa mieszkaniowa o charakterze uzupełniającym z lat 1945-1968 w Poznaniu-wybrane aspekty zagadnienia, seria: Rozprawy, nr 439, Wydawnictwo Politechniki Poznańskiej, Poznań 2010.*
- *Nowa Karta Ateńska 2003: Wizja miast XXI wieku, Lizbona 2003 [tyt.org.:] La Nouvelle Charte d'Athènes 2003: The New Charter Of Athens*, Europejska Rada Urbanistów, Firenze, Alinea, ISBN 88=8125-782-3, 2003, Dostępny w Internecie: <<http://www.tup.org.pl>>
- Ostrowski W. , *Urbanistyka współczesna* , Arkady , Warszawa 1975
- Perry C.A. , *Housing for the machine age*, Russell Sage Foundation, New York 1939
- Plachcinska A., *Tendencje w projektowaniu mieszkań i budynków mieszkalnych w zabudowie wielorodzinnej w Polsce i w innych krajach europejskich*, Warszawa, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej, 1990,
- *Problemy mieszkalnictwa i planowania przestrzennego w krajach Europy Środkowej i Wschodniej w okresie przechodzenia do gospodarki rynkowej*,

Konferencja Międzynarodowa Ministrów Mieszkalnictwa krajów Europy Środkowej i Wschodniej oraz Centrum ONZ do spraw osiedli ludzkich "Habitat" w Warszawie 4-5 lutego 1992, Warszawa, Instytut Gospodarki Mieszkaniowej, 1993.

- Przyłęcka D. ,*Odbudowa i Rozwój Wrocławia w Planach Zagospodarowania Przestrzennego z lat 1945-1994*, Wydawnictwo: Rubikon, Wrocław 2006
- Schneider-Skalska G., *Kształtowanie zdrowego środowiska mieszkaniowego: Wybrane zagadnienia*, Kraków, Wydawnictwo PK, 2004.
- Stachura E., *Determinanty zmian w architekturze mieszkaniowej okresu transformacji w Polsce*, Gliwice, Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, 2009.
- Statystyka Wrocławia w latach 1945-1999, Urząd Statystyczny we Wrocławiu, Wrocław 2000,
- Suchorzewski W., *"Budownictwo i gospodarka mieszkaniowa w latach 1971-1975" -- Warszawa : Wydawnictwo Akcydensowe, 1979.*
- Syrkus H. , *Ku idei osiedla społecznego* , PWN , Warszawa 1976
- Taraszkiewicz A., *Wielorodzinna architektura mieszkaniowa w Polsce okresu transformacji: Na przykładzie Trójmiasta*, Gdańsk, Wydawnictwo Politechniki Gdańskiej, 2004,
- Tokajuk A., *Zespoły mieszkaniowe z lat 1945-1970: Architektoniczne i urbanistyczne aspekty modernizacji w miastach Białostockizny na tle doświadczeń europejskich*, Białystok, Wydawnictwo Politechniki Białostockiej, 2007,
- Twarowski M.: *Słońce w architekturze*, Arkady, Warszawa, 1996
- Wejchert K.: *Elementy kompozycji urbanistycznej*, Arkady, Warszawa 1984.
- Wojtkun G., *Osiedle mieszkaniowe w strukturze miasta XX wieku*, Politechnika Szczecińska, Wydział Budownictwa i Architektury, Szczecin, Wydawnictwo Uczelniane Politechniki Szczecińskiej, 2004.
- *Współczesne problemy techniczno-ekonomiczne w budownictwie mieszkaniowym*, 37 Konferencja naukowa Komitetu Inżynierii Lądowej i Wodnej PAN i Komitetu Nauki PZITB, Łódź- Krynica 1991, Referaty T. 5, Łódź, Komitet Inżynierii Lądowej i Wodnej PAN, 1991.

- Zaniewska H., Tokajuk A. [pod red.], *Tendencje w kształtowaniu zabudowy mieszkaniowej współczesnych miast*, Białystok, Wydział Architektury Politechniki Białostockiej, 2006,
- Zwoliński A., *Wyznaczniki urbanistycznej transformacji zespołów mieszkaniowych w oparciu o parametry użytkowania przestrzeni publicznych, na przykładzie wielkopłytyowych osiedli miasta Szczecina*, Wrocław, Politechnika Wrocławska, 2008.

INNE OPRACOWANIA

- *Dane ewidencyjne i statystyczne ze zbiorów Wydziału Geodezji Urzędu Marszałkowskiego Województwa Dolnośląskiego*,
- *Katalog mieszkaniowy – mieszkania-domy-wyposażenie, RedNet media, Wrocław, roczniki: 2006, 2007, 2008, 2009, 2010*
- *Oferty projektowo-realizacyjne nagrodzone w konkursie na tanie budownictwo mieszkaniowe oraz prace wyróżnione, Warszawa, Arkady, 1992.*
- *Normatyw urbanistyczny i mieszkaniowy-1974 :informator /Władysław Korzeniewski. Warszawa : COiB, 1980.*
- *Nowa Karta Ateńska 2003 Wizja miast XXI wieku, Lizbona 2003, Europejska Rada Urbanistów, tytuł oryginału: La Novuvelle Charte d'Athenes 2003/ The New Charter Of Athens, wydawca: Alinea, Firenze 2003, ISBN 88=8125-782-3*
- Masztalski R., Michalski M. *New housing investments in Wroclaw after Poland's entry to The European Union*, WS08-Housing & Urban Policies in Central and Eastern Europe, The European Network for Housing Research (ENHR), Toulouse 2011 (publikacja elektroniczna: <http://www.enhr2011.com/node/28526>)
- *Michalski M., Poland in The European Union housing market , NHRDWS04 - Housing and Public Policy: What changes are at work?, New Housing Researchers' Day (NHR Day 2011) ,The European Network for Housing Research (ENHR), Toulouse 2011 (publikacja elektroniczna: <http://www.enhr2011.com/node/28526>)*

- *Raport mieszkaniowy - analiza popytu i podaży. W A R S Z A W A, K R A K ÓW, T R Ó J M I A S T O, P O Z N A Ń, W R O C Ł A W, RedNet Property Group (raporty kwartalne, miesięczne, roczne z lat 2004 -2010): ww.rednet.pl :*
- *Rocznik Statystyczny Wrocławia: roczniki 2008, 2006, 2004,2002,2000, 1998, 1996, 1994, 1992; Wrocław, wyd. Urząd Statystyczny we Wrocławiu*
- *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia przyjęte uchwałą Rady Miejskiej Wrocławia LIV/3248/06 z dnia 6 lipca 2006r.*
- *Wrocław u progu II tysiąclecia. Raport o mieście, Wrocław 2002, wyd. DTSK Silesia*
- *Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia przyjęta uchwałą Rady Miasta Wrocławia Nr L/1467/10 z dnia 20 maja 2010r.*

Normy budowlane:

- *Budynki i budowle -- Terminologia -- Część 1: Terminy ogólne, PN-ISO 6707-1:2008*
- *Powierzchnia budynków. Podział, określenia i zasady obmiaru, PN - 70/B - 02365*
- *Właściwości Użytkowe w budownictwie: Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych, Polska Norma PN-ISO 9836,*
- *Zapobieganie przestępczości, Planowanie przestrzenne i projektowanie budowlane: Część 1: Terminologia, Polska Norma: PN-EN 14383-1, sierpień 2008.*

Rozporządzenia, ustawy:

- *Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 7. Listopada 2007, w sprawie warunków i trybu udzielania kredytów i pożyczek ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz niektórych wymagań dotyczących lokali i budynków finansowanych przy udziale tych środków, Dz.U. 212 poz. 1556*

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Dz.U. nr 75 poz. 690 z późn. zm.
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 7 listopada 2007r. w sprawie warunków i trybu udzielania kredytów i pożyczek ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz niektórych wymagań dotyczących lokali i budynków finansowanych przy udziale tych środków, Dz.U. 212 poz. 1556,
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, Dz. U. 1994 Nr 89 poz. 414 z późn. zm.,
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Dz.U. 2003 nr 80 poz. 717 z późn. zm.
- Ustawa z dnia 25 czerwca 2010 o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, Dz.U. nr 130, poz. 871,
- Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Dz. U. 2005 r. Nr 31 poz. 266, z późn. zm.,
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, Dz. U. 2000 r. Nr 80 poz. 903, z późn. zmian.,
- Ustawa z dnia 16 marca 2000 r. o zmianie ustawy o własności lokali oraz zmieniająca ustawę o zmianie ustawy o własności lokali, Dz. U. Nr 29 poz. 355,
- Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze, Dz. U. 2003 r. Nr 188 poz. 1848,
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, Dz. U. Nr 119 poz. 1116, z późn. zmian.,
- Zarządzenie nr 9 Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 29 stycznia 1974r. w sprawie wskaźników i wytycznych dla terenów mieszkaniowych w miastach

Adresy internetowe :

<http://www.stat.gov.pl/>, www.wroclaw.pl,
www.geoportal.wroclaw.pl
<http://rednetproperty.pl/>
<http://www.activ.wroclaw.pl/>
www.mieszkania.akme.pl
www.arc2.com.pl
www.archicom.pl,
www.archipelag.pl
www.architect21.pl
www.as-bau.pl,
www.asm-inwestycje.com.pl
www.atal.pl,
www.awbud-developer.pl
www.belvederepark.pl
www.bnm.com.pl,
www.bobsinvest.pl,
www.budim.pl,
www.budmax.info/wroclaw
www.budus-developer.wroclaw.pl
www.nadpotokiem.wroclaw.pl
www.centrumdeveloper.pl
www.dachbud.com.pl,
www.descont.pl,
www.dolmat-developer.pl,
www.dom-developer.pl
www.domardevelopment.pl
www.euro-dom.pl
www.gant.pl
www.geogrupa.pl,
www.rezydencjatumska.pl
www.grekor.info
www.deweloper.inter-es.pl,
www.locuminvestment.pl
www.locus.wroc.pl,
www.lokum.wroclaw.pl
www.lubelskietbs.pl
www.maslice.pl
www.milart.pl
www.mojdom.com.pl,
www.murapol.pl,
www.osiedleandaluzja.pl
www.nelle.pl
www.riverview.pl
www.budotex.com.pl,
www.pdmdevelopment.pl
www.pucka.pl
www.profitdevelopment.com,
www.pdsa.pl,
www.promenada-budownictwo.pl
www.promex-polska.pl
www.deka.wroc.pl
www.quart.com.pl,
www.rafin.pl
www.reinholddom.com
www.rodis.pl
www.emmerson.pl,
www.safehome.pl
www.smpiast.com.pl
www.salwirak.pl
www.wroclawskidom.pl
www.smartdevelopments.pl
www.spectrum.wroc.pl
www.btlocum.pl,
www.stalmont.pl
www.ogrodygrabiszynskie.pl
www.stellar.pl
www.swiat.nieruchomosci.pl,
www.bierutowska.pl
www.temar.com.pl
www.rezydencjadabie.pl
www.tmb.pl
www.triadadom.pl
www.veritydevelopment.com,
www.veronabuilding.com
www.angelwings.pl
www.wpb.wroc.pl,
www.developer.wrobis.com.pl
www.wrobud.pl
www.wroclawskidomspolka.pl,
www.wrodbud.pl

SPIS RZECZOWY:

	I. Spis tabel	Str.
Tabela 1.	<i>Budynki mieszkalne wg wybranych Miast będące w posiadaniu gmin, których zasoby kwalifikują się do wyburzenia lub kapitalnego remontu</i>	65
Tabela 2.	<i>Zasoby mieszkaniowe w Polsce w miastach i wsiach według okresu powstania</i>	66
Tabela 3.	<i>Struktura udziału realizatorów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w latach 1995-2003 w Polsce</i>	69
Tabela 4.	Podstawowe parametry architektoniczno-budowlane	75
Tabela 5.	Podstawowe parametry charakteryzujące zespół mieszkaniowy „Zielona Wyspa”	86
Tabela 6.	Podstawowe parametry charakteryzujące zespół mieszkaniowy:	87
Tabela 7.	Zestawienie zbiorcze analizowanych inwestycji wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej we Wrocławiu	90
Tabela 8.	Zbiorcze zestawienie podstawowych parametrów urbanistycznych analizowanych zespołów wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej zrealizowanej we Wrocławiu w latach 2004-2010	101
Tabela 9.	Wskaźnik powierzchni zabudowanej	113
Tabela 10.	Wskaźnik gęstości mieszkaniowej	121
Tabela 11.	Wskaźnik terenów biologicznie czynnych	129
Tabela 12.	Wskaźnik intensywności zabudowy	140
Tabela 13.	Wskaźnik średniej ważonej liczby kondygnacji	148
Tabela 14.	Mieszkania oddane do użytkowania we Wrocławiu w latach 2000-2010	153
Tabela 15.	Zmiany w kierunku wykorzystania powierzchni w mieście – przyrost powierzchni mieszkaniowej w latach 2002-2008 we Wrocławiu	153

	II. Spis rysunków	Str.
Rysunek 1.	Koncepcja miasta-ogrodu – kwartał. Autorem koncepcji miasta-ogrodu jest Ebenezer Howard, który opublikował ją w książce pt.: "Garden Cities of Tomorrow"	47
Rysunek 2.	Schemat jednostki sąsiedzkiej wg Clarenc'a Artura Perry'ego, z 1929 (Źródło:www.olsonplanning.com)	48
Rysunek 3.	Wizja Ekomiasteczka w Siewierzu <i>(źródło: http://www.ekomiasteczko.pl)</i>	59
Rysunek 4.	Budynek Établissement Friebeberg istniejący przed II wojną (rys. autora)	82
Rysunek 5.	Mapa pogładowa rozmieszczenia na obszarze Wrocławia wybranych realizacji zabudowy mieszkaniowej względem wartości wskaźnika powierzchni zabudowanej (oprac. własne)	112
Rysunek 6.	Mapa pogładowa rozmieszczenia na obszarze Wrocławia wybranych realizacji zabudowy mieszkaniowej względem wartości wskaźnika intensywności zabudowy (oprac. własne)	138
Rysunek 7.	Zespoły wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej zrealizowane we Wrocławiu w latach 2004-2010, lokalizacje oznaczono czerwonymi kropkami (oprac. własne na podstawie danych z WAiB i in)	154
Rysunek 8.	Obszary (kolor niebieski) uchwalonych MPZP a zrealizowana po 2004 roku zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (czerwone punkty) na terenie Wrocławia (stan na 2010) (oprac.: autor na podstawie internetowego Systemu Informacji Przestrzennej Wrocławia)	159

	III. Spis rycin	Str.
Rycina 1.	Diagram kołowy obrazujący procentowy udział inwestycji w zależności od liczby wybudowanych mieszkań (przedstawiający udział zrealizowanej zabudowy względem ilości mieszkań w ramach jednej inwestycji)	72
Rycina 2.	Wykres słupkowy zmiany średniej powierzchni użytkowej mieszkania ogółem w Polsce i we Wrocławiu. (opracowano na podstawie danych GUS, autor)	98
Rycina 3.	Procentowy udział wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej w zależności od wartości wskaźnika powierzchni zabudowanej (oprac. własne na podstawie badań)	109
Rycina 4.	Wykres słupkowy wartości wskaźnika powierzchni zabudowanej	110
Rycina 5.	Procentowy udział wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej w zależności od wartości wskaźnika gęstości mieszkaniowej	118
Rycina 6.	Wykres słupkowy wartości wskaźnika gęstości mieszkaniowej	119
Rycina 7.	Procentowy udział wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej w zależności od wartości wskaźnika terenu biologicznie czynnego (oprac. własne na podstawie badań)	127
Rycina 8.	Wykres słupkowy wskaźnika terenu biologicznie czynnego (oprac. własne na podstawie badań)	128
Rycina 9.	Procentowy udział wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej w zależności od wartości wskaźnika intensywności zabudowy	137
Rycina 10.	Wykres słupkowy wskaźnika intensywności zabudowy według liczby realizacji	137
Rycina 11.	Procentowy udział wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej w zależności od wartości wskaźnika intensywności zabudowy	145
Rycina 12.	Wykres słupkowy wartości wskaźnika średniej ważonej kondygnacji (oprac. własne)	146
Rycina 13.	Wykres wskaźników: intensywności zabudowy i średniej ważonej liczby kondygnacji.	147

	IV. Spis Fotografii	Str.
Fotografia 1.	Zdjęcie satelitarne miasta SEASIDE (Floryda, USA), (źródło: fotografia GOOGLE Earth)	56
Fotografia 2.	Zdjęcie satelitarne miasteczka Poundbury (z prawej strony) część sąsiedniego Dorchester , Wielka Brytania), (źródło: fotografia GOOGLE Earth)	57
Fotografia 3a. Fotografia 3b.	Istniejący do marca 2007 budynek gminny, po lewej (rys. aut.) oraz nowy wybudowany na jego miejscu budynek komunalny, po prawej. (fot. aut.)	81
Fotografia 4.	Wybudowany w 2008 budynek mieszkalno-usługowo-biurowy. Widok od skrzyżowania ul. Sztabowej i Powstańców Śląskich	83
Fotografia 5.	Budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Mikołaja Reja-wnętrze kwartału (fot. aut.)	84

Lp.	IV. Spis kart wybranych realizacji wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej (WZM)	Str.
1.	Zespół zabudowy wielorodzinnej OSIEDLE SPIŻOWE ul. Manganowa, ul. spiżowa	186
2.	Budynek mieszkalno-usługowy wielorodzinny Ul. Gorlicka 60-78	188
3.	Zespół zabudowy wielorodzinnej OSIEDLE PARKOWE ul. Semaforowa/Buforowa	190
4.	Zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Kielczowskiej 14 -18, 22	192
5.	Budynek mieszkalno –usługowy ul. Pułaskiego 35-45, ul. Komuny Paryskiej 37, ul. Kniaziewicza 40, 38, 36	194
6.	Budynek mieszkalno-usługowy wielorodzinny, Al. Boya-Żeleńskiego 69-71c, ul. J. Długosza 19-23	196
7.	Budynek mieszkalno –usługowy ul. Pułaskiego 17-33, ul. Komuny Paryskiej 42, ul. Worcella 33	198
8.	Budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami w parterze, ul Pomorska 53-51	200
9.	Budynek mieszkalno-usługowy wielorodzinny Ul. Litewska 2 - 4	202
10.	Budynek mieszkalny wielorodzinny ul. Górnicza 52-80	204
11.	Budynek mieszkalno-usługowy we Wrocławiu przy ul. Ołtaszyńskiej 92-92g (Zwycięskiej 14)	206
12.	Zespół mieszkalny wielorodzinny z parkingami przy ul. Cukrowej 13-15c	208
13.	Zespół mieszkaniowy z parkingiem otwartym w przyziemiu przy ul. Cukrowej 14- 16b	210
14.	Zespół mieszkalny wielorodzinny z parkingiem w przyziemiu przy ul.Cukrowej 18- 20	212
15.	Budynek mieszkalny wielorodzinny wolnostojący w zabudowie niskiej przy ul.Cukrowej 22-22a	214
16.	Budynek mieszkalny wielorodzinny wolnostojący przy ul. Dożynkowa 3a	216
17.	Budynek mieszkalno-usługowy we Wrocławiu przy ul. Strońskiej 7-9a i ul. Czerniawskiej 4-4c	218
18.	Budynek mieszkalny wielorodzinny wolnostojący przy ul. Supińskiego 6-6a	220
19.	Zespół budynków mieszkalnych z parkingami podziemnymi przy ul.Blacharskiej 12b-28	222
20.	Budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami ul. Idzikowskiego , ul. Bajana	224

Streszczenie

Celem opracowania jest przedstawienie analizy współcześnie realizowanej wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej Wrocławia, w świetle realizacji ostatnich lat, a szczególnie w sytuacji, w jakiej od roku 2004 kształtuje się rynek wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej.

Wstąpienie Polski do Unii Europejskiej zakończyło etap własnego, wewnętrznego kształtowania rynku nieruchomości. Rozpoczął się nowy okres, w którym rynek ten kształtuje się w warunkach europejskiego rynku nieruchomości. Po roku 2004 wzrosło zainteresowanie inwestorów a zagraniczny kapitał zasilił rynek rodzimy. Stopniowo wzmacniała się konkurencyjność na rynku nieruchomości, ceny mieszkań rosły, a w ślad za tym również oczekiwania społeczeństwa co do standardu życia stawały się coraz bardziej wymagające.

Dotychczasowy standard mieszkalnictwa w sferze architektoniczno-urbanistycznej pozostawiał wiele do życzenia, tym bardziej, iż niewiele wydawać by się mogło, zmieniło się w porównaniu z osiedlami powstającymi 30-40 lat wcześniej. Jednak nowe warunki sprawiły, iż zmiany wydały się nieuniknione. Popyt na rynku nieruchomości, konkurencyjność, wyższe ceny a co za tym idzie wyższe oczekiwania klientów sprawiły iż mieszkalnictwo zaczyna zmierzać ku wyższemu standardom.

W ostatnim czasie zauważyć można nowe tendencje w kształtowaniu zespołów mieszkaniowych. Powstające osiedla nie tworzą tylko zwartej zabudowy z dominującą komunikacją i szczątkową przestrzenią zieloną a coraz częściej powstają przestrzenie zielone, rekreacyjne, do dyspozycji mieszkańców, nierzadko powiązane z systemem zieleni miejskiej czy przestrzeniami publicznymi (rekreacją, usługami). Lokalizacja i relacje z otoczeniem stanowią, bowiem o atrakcyjności inwestycji a co ważniejsze dla inwestora o popycie.

Rywalizacja na rynku nieruchomości wymusiła wzrost standardów realizowanych inwestycji. Inwestorzy, chcąc przyciągnąć klientów, nie tylko starają się podnieść standardy jakościowe mieszkań, ale również wzbogacić ofertę w zakresie programowo – funkcjonalnym. Wśród powstających osiedli mieszkaniowych zauważyć można większą staranność inwestorów w ich lokalizacji, a także uzupełnianie zabudowy o funkcje, które mają zaspokoić oczekiwania mieszkańców –

np. osiedla z basenem, salami sportowo-rekreacyjnymi, parkiem osiedlowym. Wielorodzinna zabudowa mieszkaniowa w Polsce w okresie minionych 20 lat doświadczyła przemian, jakie wynikały z transformacji ustrojowej 1989/90 oraz z włączenia w maju 2004 roku do struktur Unii Europejskiej. Przejście z gospodarki sterowanej centralnie do wolnorynkowej, otwarcie na europejski rynek wspólnotowy zmieniło oblicze wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej, różnicując formę, strukturę i standard realizacji. Zmiany te wpłynęły wielokierunkowo na stan mieszkalnictwa. Z jednej strony mieszkania stały się, wyłączając kwestie finansowe, dostępne dla każdego, konkurencyjne, zróżnicowane i indywidualne w formie, z drugiej strony ilość oddanych do użytkowania mieszkań, nieznacznie przełożyła się na wzrost jakości użytkowej, funkcjonalnej, wyposażeniowej i środowiskowej. Cena mieszkań nie zawsze odzwierciedla jego wartość rzeczywistą, standard czy jakość materiałów, itp. Nie ma bowiem regulacji które mogły by w jakikolwiek sposób wartościować zabudowę mieszkaniową, określając jej „obiektywną wartość”.

Standard zabudowy mieszkaniowej może zostać wymiennie określony przez parametry i wskaźniki urbanistyczne i architektoniczne – powierzchniowe, kubaturowe. Obecnie wartości te, nieposiadające jednoznacznie sformułowanej definicji, co wykazano w pracy. Są one w znacznej mierze wynikiem dowolnych interpretacji inwestora, na co niewielki wpływ mają władze ze względu na niedoskonałe ustawodawstwo, które jest stosunkowo liberalne w tej kwestii. Przepisy prawne zawarte w Prawie Budowlanym, rozporządzeniach wykonawczych, normach i miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w ograniczonym zakresie o ile w ogóle, stosują szczegółowe wytyczne określone jednoznacznie zdefiniowanymi parametrami bądź współczynnikami urbanistycznymi.

Abstract

The subject of the a doctoral thesis are results of researches on trends in shaping of multifamily buildings in Poland on the example of Wrocław, after Polish accession to the European Union. The study is conducted within the research project: "Trends in creating of multifamily housing development since 2004, on the Wrocław study case" guided by polish The Ministry of Science and Higher Education and will be completed in November 2011.

The research involves multifamily buildings completed in the last decade, in term of fundamental urbanization factors such as: building's coefficient area, useable area, green area (biologically active surface), intensity of building development, amount of dwellings, dwelling area, amount of parking places, numbers of floors, etc.

Based on data obtained in the study cases, approximately one hundred new housing units, completed in Wrocław, analysis of these indicators was completed. The analysis attempts to formulate the main trends in creating of housing policy in Poland during the last 10 years in reference to local urban policy.

The changes in the Poland's political system and economy, which we witnessed since 2004 – the year when Poland joined the structures of the EU, caused the pace of the country's economical development to increase rapidly. The attention of the investors, influx of the foreign capital and the increase of the market competition as well as the increase of the society's life standards expectations, contributed to the noticeable development of the cities and regions of Poland.

The properties market with its constant shortage of apartments was constantly aiming towards changes in the supply – demand relation with the advantage of the first one. The properties were getting new investors, after that the prices were rising and the increase in investments was forcing the competition among the offers present on the market. Gradually one could see the changes in the housing sector. Till that time the standards of housing in the architectonic and urbanistic area were unsatisfactory, one could say there was no improvement comparing to the estates built 30-40 years earlier. But the new conditions made the changes seemed inevitable.

The demand on the properties market, competition, higher prices and, what follows, higher customer expectations made the housing industry aiming to higher standards. Its architectonic and urbanistic face seems to follow this direction as well. It's not only the standard of the apartments – its size, quality, functionality – start to improve, but also the way of modelling the residential estates space seems to be getting better. However, with the end of 2008, the world economic crisis has slowed the pace of change.

Today, after few years of stagnation, the housing market seems to be revive.

Recently we can notice some new tendencies in the forming of the residential complexes. The newly built estates not only make tight housing areas with dominant communication and weak green spaces – more and more often there are build recreational, green spaces for the residents very often bound to the system of the municipal green spaces or public spaces (like recreation or services)

The fact is that the location and relations with the surrounding environment constitute the attractiveness of the investment and – what's more important for the investor – about the demand. By the same token we can notice the examples of the enrichment of the residential complexes with basic services (like newsagent, small grocery shop), but also the services of the over-basic character or at least unusual for the former estates, like the built-up residential-service-and-leisure complexes (trade, services, restaurants, leisure facilities etc.). Generally speaking all of that seems to be an effect of an accelerated social-and-economical development of the country, which started in the year 2004.

ANEKS

Część I

KARTY REALIZACJI
WIELORODZINNEJ ZABUDOWY
MIESZKANIOWEJ
- wybrane przykłady -

Data realizacji 2006-2008, Inwestor: Triada Dom sp.j.

Projekt: Autorska Pracownia Architektury APA97, arch.: Anna Wsól, Joanna Micór, Izabela Sulima, Jarek Jakiel



Rys 1. Plan zagospodarowania terenu
(rys. aut. na podst. projektu)

Parametr/wskaźnik	Wartość	Jednostka	Udział %
Charakterystyka inwestycji - teren inwestycji			
Współczynnik intensywności zabudowy	1,07	-	-
Pow. terenu inwestycji	16 860 /1,686	m ² / ha	100%
Pow. Zabudowy terenu	4063,20	m ²	24,10%
Pow. terenów utwardzonych	7027,33	m ²	41,68%
- chodników	1755,99	m ²	10,42%
- miejsc postojowych naziemnych	1822,02	m ²	10,81%
- projektowanych dróg	3236,26	m ²	19,19%
- placzków gospodarczych, placu zabaw	213,06	m ²	1,26%
Pow. zieleni	5 769,47	m ²	34,22%
Charakterystyka budynku			
Pow. użytkowa budynku (część nadziemna)	17 968,77	m ²	100%
Pow. użytkowa mieszkań	12399,63	m ²	69,01%
Pow. użytkowa biur	237,23	m ²	1,32%
Pow. użytkowa garaży	40007,48	m ²	22,30%
Kubatura	77043,46	m ³	-
Charakterystyka struktury			
Ilość mieszkań	257	szt.	100%
- 2 pokojowych	193	szt.	75,10%
- 3 pokojowych	52	szt.	20,23%
- 4 pokojowych	12	szt.	4,67%
Ilość miejsc postojowych (ogółem):	292	szt.	100%
- na powierzchni terenu	165	szt.	56,51%
- w garażu podziemnym	127	szt.	43,49%
Ilość klatek schodowych	11	-	-
Ilość kondygnacji	8	-	-



Fot.1. Widok od strony południowej na zespół budynków mieszkalnych (fot. aut.)

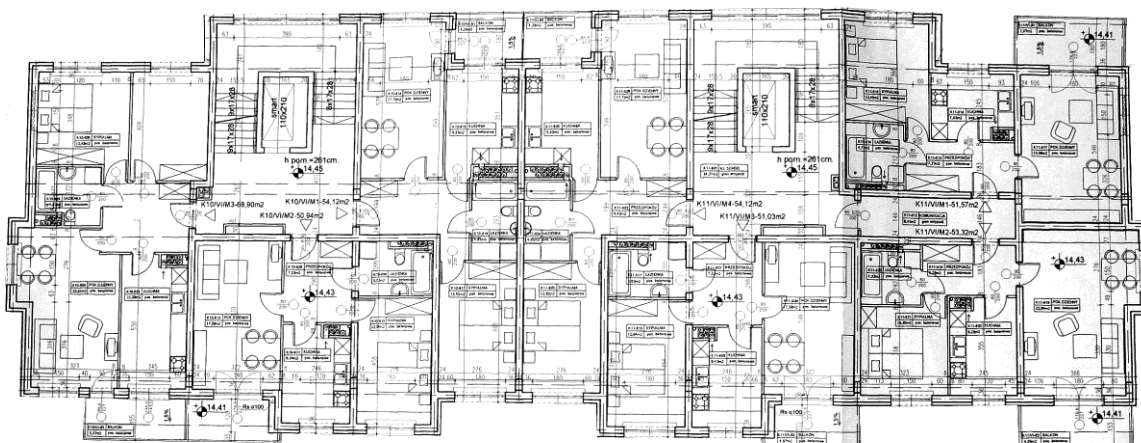
wydzielonych stanowisk postojowych w garażu podziemnym, miejsca postojowe na powierzchni terenu w ilości 165, z 292. W północno-zachodniej części działki zlokalizowano plac zabaw. Całość inwestycji urządzona została zielenią niską i krzewami, wykorzystano też część istniejącej zieleni wysokiej w północnej i wschodniej części inwestycji. Na terenie zlokalizowano 3 pomieszczenia na odpady stałe (wolnostojące wiaty). Budynek wykonano w technologii tradycyjnej: do II kondygnacji w konstrukcji żelbetowej, powyżej II kondygnacji: elementy konstrukcyjne-żelbetowe, oraz ściany osłonowe zewnętrzne, oraz wewnętrzne międzylokalowe z bloczków wapienno-piaskowych SILKA gr.24 cm. ściany działowe wewnątrzlokalowe o gr. 8 cm wykonano z gazobetonu. Budynek ocieplony styropianem 12 cm. Stolarka okienna typowa, PCV z oknami rozwieralno-uchyłnymi, o współ. $k=1,1$ W/m²K. Okładziny elewacyjne z blachy tytanowo-cynkowej, płyty aluminiowej, oraz płyt elewacyjnych cementowo-włóknistych. Dach płaski, z elementami mansardowego, mieszczącego 2 kondygnacje mieszkalne. Budynek wyposażony w windy, i przystosowany do potrzeb osób niepełnosprawnych. Budynek wyposażony w instalację elektryczną, instalację tele-informatyczną, oddymiania, wentylacji garażu, instalację centralnego ogrzewania, wody zimnej i ciepłej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej. Osiedle zostało wydzielone ogrodzeniem, dostęp do osiedla jest ograniczony poprzez bramę wejściową i domofon, zaś cały zespół dozorowany jest przez firmę ochroniarską.

Realizacja zlokalizowana jest w południowo zachodniej części Wrocławia obszarze śródmiejskim. Inwestycja zrealizowana w oparciu warunku zabudowy. W okolicy znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, której znaczna część została zrealizowana w okresie ostatnich 8 lat. Wysokość okolicznej zabudowy mieszkaniowej zawiera się w przedziale od 4 do 11 kondygnacji.

Przedmiotowa inwestycja obejmuje 3 budynki mieszkalne, 8-kondygnacyjne z podziemną kondygnacją garażową. W parterze jednego budynku zlokalizowano lokale usługowe. Na terenie inwestycji zrealizowano, oprócz



Fot.2. Widok od strony zachodniej na zespół budynków mieszkalnych (fot. aut.)



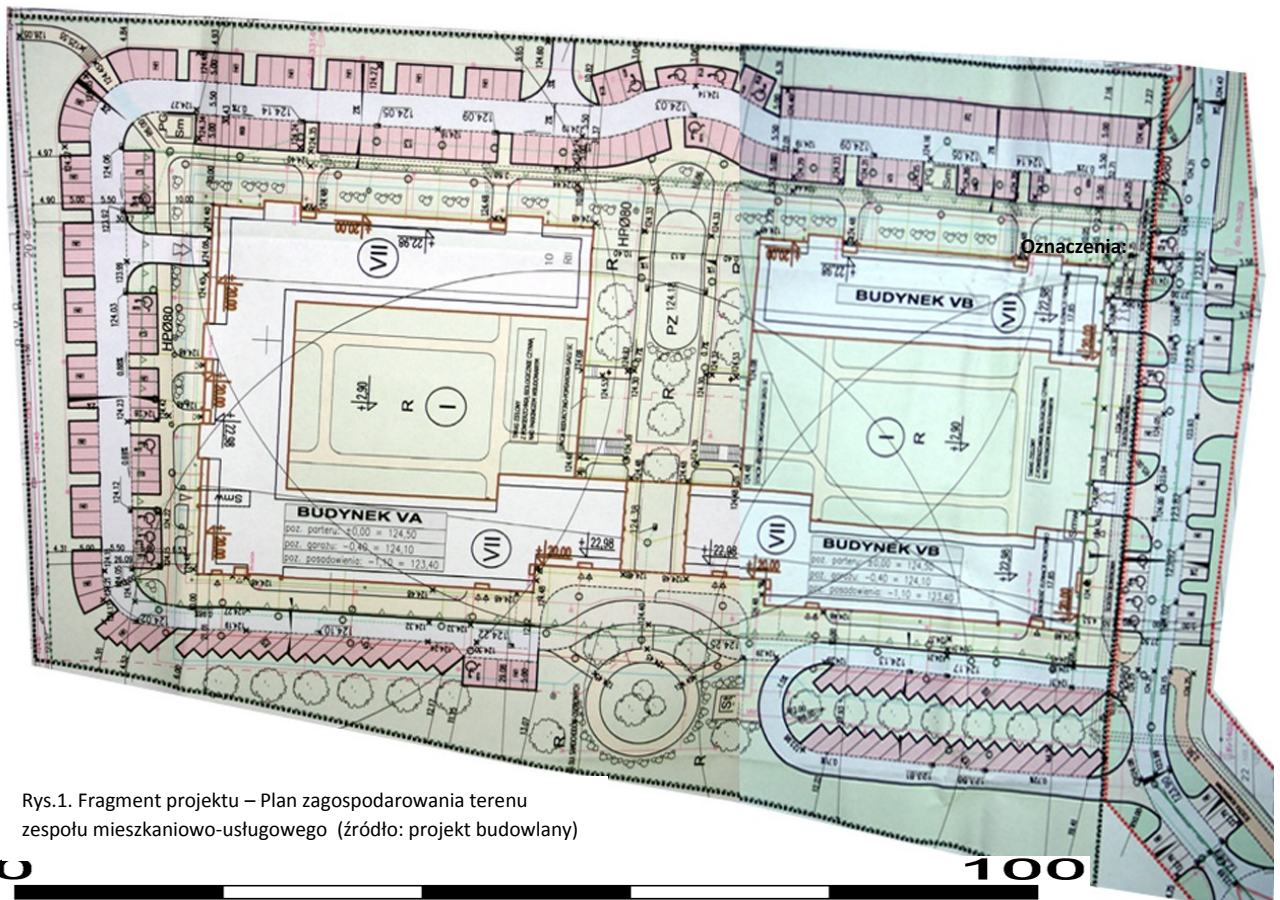
Rys. 2. Rzut V kondygnacji budynku dwuklatkowego B (fragm.. z rysunku projektu

INWESTOR:

Przedsiębiorstwo Budownictwa Ogólnego "DACH BUD" sp. z o.o.

PROJEKT, architekci:

BIURO PROJEKTOW I REALIZACJI INWESTYCJI MZ WALAS
arch.: Zbigniew Walas, Krzysztof Wrzós



Rys.1. Fragment projektu – Plan zagospodarowania terenu zespołu mieszkaniowo-usługowego (źródło: projekt budowlany)



Fot.1. Widok od strony wschodniej, w kierunku wnętrza zespołu mieszkaniowego przy ulicy Gorlickiej (fot. aut.)

Budynek mieszkalno-usługowy wielorodzinny przy ulicy Gorlickiej 60-78 został zrealizowany w latach 2008-2009, na terenie niezabudowanym.

Siedmiokondygnacyjny budynek zrealizowano w oparciu o miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (Uchwała RM W-w nr LVI/3335/06 z dnia 5.10.2006 MPZP) oraz o decyzję o warunkach zabudowy (nr 327/2007 z 13.07.07). Zabudowa ukształtowana jest z 4 segmentów zespolonych częściowo kondygnacją przyziemia, stanowiąc jednokubaturową bryłę, wykorzystaną na garaż

	Wartość (jedn.)	Udział %
PARAMETRY URBANISTYCZNE		
Powierzchnia terenu inwestycji	24401 m² / 2,4401 ha	100
Powierzchnia zabudowy terenu	8484,9 m²	34,77
Powierzchnia terenów utwardzonych (ogółem) w tym:	6941,5 m²	28,45
- komunikacji kołowej	1096,3 m ²	4,49
- komunikacji pieszej (chodników)	2956,81 m ²	12,12
- powierzchnia miejsc postojowych	2888,39	11,84
- pozostałe pow. utwardzone	145,8m ²	1,59
Powierzchnia terenów zielonych (ogółem) w tym:	8975,1 m²	36,78
- biologicznie czynna (100%)	7482,7	30,67
- biologicznie czynna (50%)	1492,3	6,12
Wskaźniki		
Wskaźnik intensywności zabudowy	0,876	-
Wskaźnik zabudowy (procent zabudowy)	0,249	-
Wskaźnik gęstości mieszkaniowej	0,0098	-
Wskaźnik zieleni biologicznie czynnej	0,368	-
Parametry architektoniczne (Pu)		
Po Powierzchnia całkowita budynku	bd	100
Pu budynku ogółem (część nadziemna)	29826,68	bd ¹
Pu mieszkań	19028,09	63,8 ²
Pu lokali usługowych	728,82	2,44 ²
Pu garażu wielostanowiskowego	5920,11	19,85 ²
Pu garaży indywidualnych	216,9	1,64 ²
Pu usług (pomieszczenia techniczne, gospodarcze, administracyjne)	311,5	1,04 ²
Pu ruchu (komunikacja, klatki schodowe, korytarze, wiatrołapy)	3838,16	12,87 ²
Kubatura	125057	-
Charakterystyka struktury funkcjonalno-użytkowej		
Ilość izb	1095	-
Ilość mieszkań	378	100
- 1 pokojowych	54	14,29
- 2 pokojowych	249	65,87
- 3 pokojowych	60	15,87
- 4 pokojowe	4	1,06
Liczba lokali usługowych	10	-
Ilość miejsc postojowych (ogółem):	469	-
- na powierzchni terenu	231	-
- w garażu podziemnym	238	-
- w garażach indywidualnych	-	-
Ilość klatek schodowych	10	-
Ilość kondygnacji	7	-
Opracowanie autorskie. ŹRÓDŁO: PROJEKT BUDOWLANY; STRONA INTERNETOWA INWESTORA: WWW.DACHBUD.COM.PL (2005)		

wielostanowiskowy i usługi zlokalizowane od strony zachodniej. Na dachu dwuczściowego garażu wielostanowiskowego kondygnacji przyziemia, zrealizowano dach zielony, dostępny z poziomu przyziemia dla mieszkańców. Na terenie zespołu w przestrzeni śródblokowej zabudowy zlokalizowano niewielki plac zabaw. wokół budynku zaprojektowano drogi dojazdowe, pożarowe, oraz miejsca postojowe,



Fot.2. Widok wnętrza zabudowy z dachem zielonym na garażu wielostanowiskowego (fot. aut.)

Dziesięć klatek schodowych z windami obsługuje 378 mieszkań zlokalizowanych na 6 kondygnacjach. We wschodniej części działki poza budynkiem zlokalizowano pomieszczenie na odpady stałe. Tereny zieleni wypełniają przestrzenie wolne od komunikacji, urządzono zielony dach na garażu wielostanowiskowego kondygnacji przyziemia. Zabudowa nie jest wydzielona z przestrzeni osiedla, nie posiada też dozoru.



Fot.3. Widok od strony wschodniej w kierunku wnętrza zabudowy, na pierwszym planie niewielki plac zabaw (fot. aut.)

¹ procentowy udział w powierzchni ogólnej budynku

² procentowy udział w powierzchni użytkowej całkowitej

Data realizacji 2005-2009, Inwestor: Descont sp. zo.o.

Projekt: Cardo Architekci s.c., arch.: Artur Tępiński, Grzegorz Pawelec, Krzysztof Kowalew,
Tomasz Gardiasz



Rys. 1. Plan zagospodarowania terenu (rys. autor na podstawie projektu)

Parametr/wskaźnik	Wartość	Jednostka	Udział %
<i>Charakterystyka inwestycji - teren inwestycji</i>			
Współczynnik intensywności zabudowy	1,07	-	-
Pow. terenu inwestycji	31390,96 /3,14	m ² / ha	100%
Pow. Zabudowy terenu	7960	m ²	24,10%
Pow. terenów utwardzonych	12860	m ²	41,68%
- chodników	4060	m ²	10,42%
- miejsc postojowych naziemnych, dróg	6800	m ²	10,81%
Pow. zieleni	12570,96	m ²	34,22%
<i>Charakterystyka budynku</i>			
Pow. użytkowa budynku (część nadziemna)	17 968,77	m ²	100%
Pow. użytkowa mieszkań	12399,63	m ²	69,01%
Pow. użytkowa biur	237,23	m ²	1,32%
Pow. użytkowa garaży	40007,48	m ²	22,30%
Kubatura	91045,26	m ³	-

Charakterystyka struktury

Ilość mieszkań	255	szt.	100%
- 1 pokojowych	53	szt.	20,7%
- 2 pokojowych	86	szt.	33,7%
- 3 pokojowych	68	szt.	37%
- 4 pokojowych	48	szt.	18%
Ilość miejsc postojowych (ogółem):	310	szt.	100%
- na powierzchni terenu	121	szt.	39,0%
- w garażu podziemnym	189	szt.	61,0%
Ilość klatek schodowych	32	-	-
Ilość kondygnacji	3+1	-	-

Źródło: Projekt Budowlany



Fot.1. Wizualizacja zespołu zabudowy mieszkaniowej osiedla (źródło: www.descont.pl)

Realizacja zlokalizowana jest w południowo-wschodniej części Wrocławia w obszarze przedmieścia. Inwestycja zrealizowana w oparciu warunku zabudowy. Wysokość okolicznej zabudowy mieszkaniowej zawiera się w przedziale od 2 do 5 kondygnacji.

Przedmiotowa inwestycja obejmuje 12 budynków mieszkalnych,

3 kondygnacyjnych z 4 kondygnacją w poddaszu z antresolą. zaś w podziemnej kondygnacji zlokalizowany jest garaż. W parterze 4 budynków zlokalizowano lokale usługowe. Na terenie inwestycji zrealizowano, oprócz wydzielonych stanowisk postojowych w garażu podziemnym, miejsca postojowe na powierzchni terenu. W południowej części działki zlokalizowano plac zabaw. Całość inwestycji urządzona została zielenią niską i krzewami, wykorzystano też część istniejącej zieleni wysokiej. Na terenie zlokalizowano 3 pomieszczenia na odpady stałe (wolnostojące wiaty).

Budynek wykonano w technologii tradycyjnej: żelbetowej: elementy konstrukcyjne-żelbetowe, oraz ściany osłonowe zewnętrzne, oraz wewnętrzne międzylokalowe z bloczków wapienno-piaskowych SILKA. Budynek ocieplony styropianem 12 cm. Stolarka okienna typowa, PCV z oknami rozwieralno-uchylnymi, o współ. k=1,1 W/m²K. Dach spadzisty z lukarnami, pokryty dachówką, mieści 2 kondygnacje mieszkalne.



Fot.2. Wizualizacja osiedla – fragment (źródło: www.descont.pl)

Budynek wyposażony w instalację elektryczną, instalacje tele-informatyczną, oddymiania, wentylacji garażu, instalacje centralnego ogrzewania, wody zimnej i ciepłej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej. Osiedle zostało wydzielone ogrodzeniem, dostęp do osiedla jest ograniczony poprzez bramę wejściową i domofon, zaś cały zespół dozorowany jest przez firmę ochroniarską.

INWESTOR:

Zarząd Inwestycji Miejskich, 53-135 Wrocław, ul. Januszowicka 15a

PROJEKT, architektki:

BIURO PROJEKTOWO - USŁUGOWE BIMACO, arch.: Leszek Idzik, Ewa Pieślak
Boruńska, Aneta Skotnicka, Łukasz Redel, Bartosz Janiszewski, Małgorzata Idzik



Rys.1. Plan zagospodarowania terenu – fragment dokumentacji (źródło: projekt budowlany)

Parametr/wskaźnik	Wartość	Jednostka	Udział %
Charakterystyka inwestycji - teren inwestycji			
Współczynnik intensywności zabudowy	0,76	-	-
Pow. terenu inwestycji	9900 /0,990	m ² / ha	100%
Pow. Zabudowy terenu	2218,6	m ²	22,41%
Pow. terenów utwardzonych	3459,6	m ²	41,68%
- chodników	1515	m ²	15,3%
- miejsc postojowych naziemnych, dróg	1079	m ²	10,9%
- pozostałe	865,6	m ²	8,74%
Pow. zieleni	4221,8	m ²	42,64%
Charakterystyka budynku			
Pow. użytkowa budynku (część nadziemna)	7471,2	m ²	100%
Pow. użytkowa mieszkań	5012,9	m ²	69,01%
Pow. użytkowa lokali usługowych	308,2	m ²	1,32%
Pow. użytkowa garaży	652,2	m ²	8,30%

INWESTOR:

Zarząd Inwestycji Miejskich, 53-135 Wrocław, ul. Januszowicka 15a

PROJEKT, architekci:

BIURO PROJEKTOWO - USŁUGOWE BIMACO, arch.: Leszek Idzik, Ewa Pieślak Boruńska, Aneta Skotnicka, Łukasz Redel, Bartosz Janiszewski, Małgorzata Idzik

Kubatura	29052	m ³	-
<i>Charakterystyka struktury</i>			
Ilość mieszkań	111	szt.	100%
- 1 pokojowych	35	szt.	31,53%
- 2 pokojowych (2 pokoje + kuchnia)	58	szt.	52,25%
- 2 pokojowych (3 pokoje z aneksem kuchen.)	8	szt.	7,21%
- 3 pokojowych (+ kuchnia)	10	szt.	9,01%
Ilość miejsc postojowych (ogółem):	115	szt.	100%
- na powierzchni terenu	65	szt.	56%
- w garażu podziemnym	50	szt.	46%
Ilość klatek schodowych	7	-	-
Ilość kondygnacji	3+1	-	-

Źródło: Projekt Budowlany



Fot.1. Wizualizacja zespołu (źródło: ZIM)

Realizacja zlokalizowana jest w północnej części Wrocławia w obszarze osiedla Psie Pole Zawidawie. Inwestycja zrealizowana w oparciu warunku zabudowy. Wysokość okolicznej zabudowy mieszkaniowej zawiera się w przedziale od 2 do 5 kondygnacji, miejscami Nawet do 11 kondygnacji. Przedmiotowa inwestycja obejmuje 4 budynki mieszkalne, 3 kondygnacyjnych z 4 kondygnacją w poddaszu. W parterze 1 budynku zlokalizowano lokale usługowe. Na terenie inwestycji planuje się zrealizowanie wydzielonych stanowisk postojowych w garażu podziemnym, oraz miejsca postojowe na powierzchni terenu. W północnej części działki zlokalizowano plac zabaw. Całość inwestycji urządzona zostanie zielenią niską i krzewami,

wykorzystano też część istniejącej zieleni wysokiej.

Budynek zostanie wykonany w technologii tradycyjnej: żelbetowej: elementy konstrukcyjne-żelbetowe, oraz ściany osłonowe zewnętrzne – pustak ceramiczny, oraz wewnętrzne międzylokalowe z bloczków wapienno-piaskowych SILKA. Budynek ocieplony styropianem 12 cm. Stolarka okienna typowa, PCV z oknami rozwieralno-uchyłnymi, o współ. $k=1,1$ W/m²K. Dach spadzisty z lukarnami, pokryty dachówką, mieści 2 kondygnacje mieszkalne. Budynek wyposażony w instalację elektryczną, instalacje teleinformatyczną, oddymiania, wentylacji garażu, instalacje centralnego ogrzewania, wody zimnej i ciepłej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej.

Zespół budynków stanowi uzupełnienie ofert mieszkań komunalnych, mimo wydawać by się mogło statusu osiedli komunalnych, wyposażenie i zagospodarowanie inwestycji nie pozostaje na gorszym poziomie od dominujących na rynku mieszkaniowych realizacji deweloperskich.



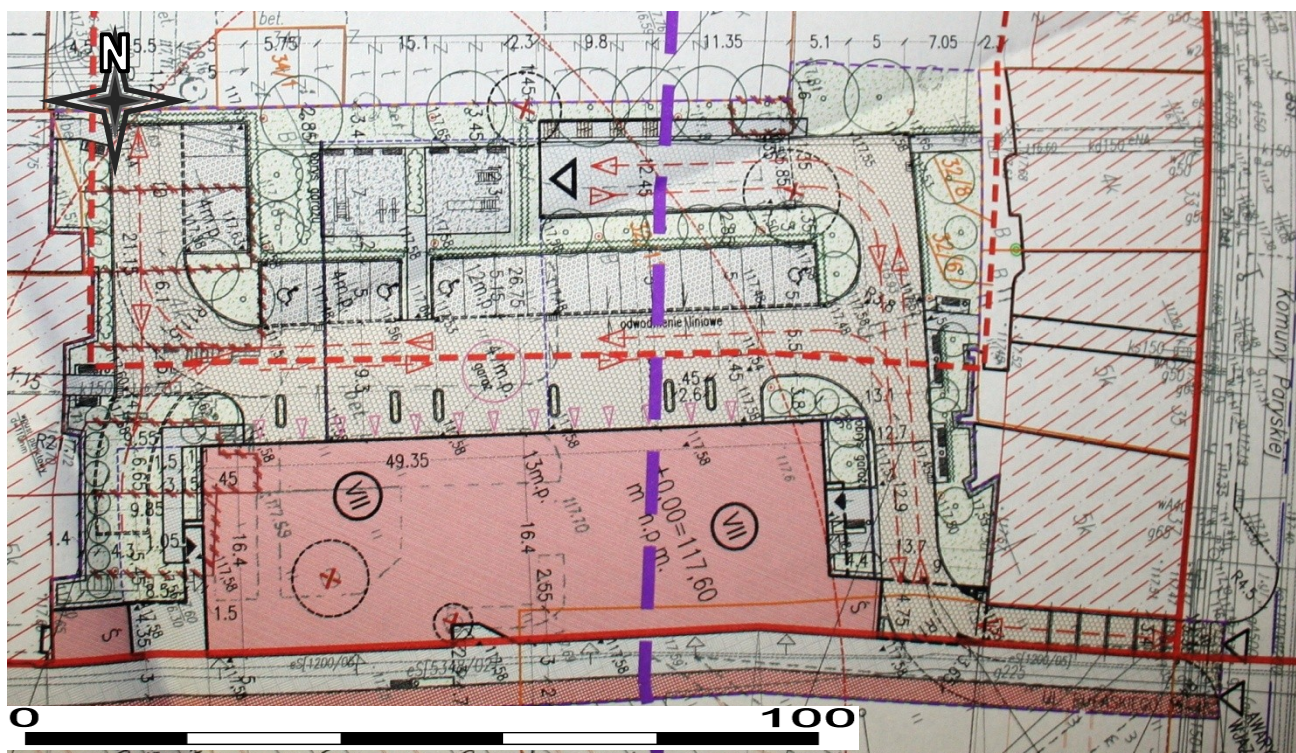
Fot.2. Przekrój-widok zespołu mieszkalnego przy ul. Kiełczowskiej (źródło: ZIM)

INWESTOR:

Zarząd Inwestycji Miejskich, 53-135 Wrocław, ul. Januszowicka 15a

PROJEKT, architektki:

DOMINO GRUPA ARCHITEKTONICZNA, arch.: Anna Majcher-Rutkowska,
W.Dunaj, Michał Kędzia, Izabela Chruściel, Anita Dunaj, Maciej Dumin



Rys.1. Plan zagospodarowania terenu – fragment dokumentacji (źródło; projekt budowlany)

Parametr/wskaźnik	Wartość	Jednostka	Udział %
Charakterystyka inwestycji - teren inwestycji			
Pow. terenu inwestycji	3310,2/0,331	m ² /ha	100%
Pow. Zabudowy terenu	853,6	m ²	24,67%
Pow. terenów utwardzonych	613,1	m ²	%
- chodników	123,2	m ²	%
- miejsc postojowych naziemnych, dróg	252,5	m ²	%
- pozostałe	238,3	m ²	%
Pow. zieleni	806,4	m ²	%
Charakterystyka budynku			
Pow. użytkowa budynku (część nadziemna)	7826,7	m ²	100%
Pow. użytkowa mieszkań	5012,9	m ²	69,0%
Pow. użytkowa lokali usługowych	962,5	m ²	11,3%
Pow. użytkowa garaży	652,2	m ²	8,30%
Kubatura	32800	m ³	-
Charakterystyka struktury			
Ilość mieszkań	70	szt.	100%
- 1 pokojowych	42	szt.	48,75%

INWESTOR: Zarząd Inwestycji Miejskich, 53-135 Wrocław, ul. Januszowicka 15a

PROJEKT, architekci: DOMINO GRUPA ARCHITEKTONICZNA, arch.: Anna Majcher-Rutkowska, W.Dunaj, Michał Kędzia, Izabela Chruściel, Anita Dunaj, Maciej Dumin

- 2 pokojowych (2 pokoje + kuchnia)	69	szt.	52,25%
Ilość miejsc postojowych (ogółem):	95	szt.	100%
- na powierzchni terenu	35+13	szt.	56%
- w garażu podziemnym	47	szt.	46%
Ilość klatek schodowych	3	-	-
Ilość kondygnacji	1+7	-	-

Źródło: Projekt Budowlany



Fot.1. Widok od wnętrza kwartału na budynek mieszkalno usługowy (fot. aut.)

Realizacja zlokalizowana jest w rejonie graniczącym z historycznym Starym Miastem na wschodzie tzw. Przedmieścia Oławskiego. Okoliczna zabudowa to głównie przedwojenne zasoby mieszkaniowe, kamieniczne, z powstającymi w ramach wymiany zabudowy plombami okresu ostatnim 10 lat. Wysokość okolicznej zabudowy mieszkaniowej zawiera się w przedziale od 5 do 7 kondygnacji nadziemnych. Przedmiotowa inwestycja obejmuje 1 budynek mieszkalny, zrealizowany jako uzupełnienie w zabudowie w kondygnacji przyziemia zlokalizowano od strony wewnętrznej kwartału pojedyncze garaże, zaś od strony ul. Pułaskiego pomieszczenia przeznaczone na lokale usługowe.

Budynek zrealizowany został w ramach programu „Budowa budynków mieszkalnych komunalnych” realizowanego przez jednostkę budżetową Gminy Wrocław: Zarząd Zasobu Komunalnego. Budynek został wzniesiony w miejsce wyburzonej zabudowy kamienicznej z przełomu XIX/XX wieku, w oparciu o MPZP zmieniający dotychczasową linię zabudowy, ze względu na poszerzenie ciągu komunikacyjnego przyległej ulicy Pułaskiego.

Budynek zostanie wykonany w technologii tradycyjnej: głównie żelbetowej: elementy konstrukcyjne-żelbetowe, oraz ściany osłonowe zewnętrzne oraz wewnętrzne międzylokalowe z bloczków wapienno-piaskowych SILKA. Budynek wyposażony w instalację elektryczną, instalacje teleinformatyczną, oddymiania, wentylacji garażu, instalacje centralnego ogrzewania, wody zimnej i ciepłej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej. Budynek stanowi uzupełnienie zasobu mieszkań komunalnych.



Fot.2. Widok od strony południowo-zachodniej na wnętrze przyblokowej z placem zabaw na pierwszym planie, i miejscami postojowymi (fot. aut.)

INWESTOR:

Przedsiębiorstwo Budownictwa Ogólnego "DACH BUD" sp. z o.o.

PROJEKT, architektki:

BIURO PROJEKTÓW I REALIZACJI INWESTYCJI M.Z. WALAS,
arch.: Zbigniew Walas, Krzysztof Wrzos,



Fot.1. Widok od strony południowej do wnętrza zespołu (fot. aut.)

Budynek mieszkalno-usługowy wielorodzinny przy Al. Boya-Żeleńskiego / ul. J. Długosza został realizowany w latach 2004-2005, na

terenie zabudowanym wcześniej zabudową usługowo-magazynową.

Budynek zrealizowano w oparciu o ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Kardynała Wyszyńskiego, Mostu Warszawskiego i al. M. Kromera, uchwała Rady Miejskiej Wrocławia z nr XII/256/03 z dnia 18.09.2003. Zabudowa kształtowana jest wzdłuż ulic Boya Żeleńskiego i Długosza, z południowym skrzydłem równoległe sytuowanym do południowej granicy działki. Budynek jest 6 kondygnacyjny z ostatnią kondygnacją w poddaszu użytkowym, i kondygnacją podziemną zajmowaną przez parking wielostanowiskowy, oraz w niewielkiej części przez pomieszczenia techniczne. Wjazd do wnętrza kwartału realizowany jest przez przejazd bramowy w budynku od strony ul. Długosza, dojścia piesze do wnętrza

	Wartość (jedn.)	Udział %
PARAMETRY URBANISTYCZNE		
Wskaźnik intensywności zabudowy	1,45	-
Wskaźnik zabudowy (procent zabudowy)	0,39	-
Wskaźnik gęstości mieszkaniowej	0,0232	-
Wskaźnik zieleni biologicznie czynnej	0,302	-
Powierzchnia terenu inwestycji	6803 m² / 0,6803 ha	100
Powierzchnia zabudowy terenu	2664 m²	39,1
Powierzchnia terenów utwardzonych (ogółem) w tym:	2082 m²	30,6
- komunikacji kołowej	931 m ²	13,6
- komunikacji pieszej (chodników)	472 m ²	6,94
- miejsc postojowych naziemnych, dróg	667 m ²	9,8
- pozostałe pow. utwardzone	12 m ²	0,18
Powierzchnia terenów zielonych (ogółem) w tym:	2057 m²	30,24
- biologicznie czynna (100%)	1772	26,05
- biologicznie czynna (50%)	285	4,19
Parametry architektoniczne (Pu)		
Po Powierzchnia całkowita budynku	16128	100
Pu budynku ogółem (część naziemna)	13267,93	82,23 ¹
Pu mieszkań	7750,91	58,44 ²
Pu lokali usługowych	492,19	3,71 ²
Pu garażu wielostanowiskowego	3046,52	22,97 ²
Pu garaży indywidualnych	216,9	1,64
Pu usług (pomieszczenia techniczne, gospodarcze, administracyjne)	147,25	1,11
Pu ruchu (komunikacja, klatki schodowe, korytarze, wiatrołapy)	1608,16	12,13
Kubatura	44755	
Charakterystyka struktury funkcjonalno-użytkowej		
Ilość izb	475	-
Ilość mieszkań	158	100
- 1 pokojowych	38	24,05
- 2 pokojowych	81	51,27
- 3 pokojowych	39	24,68
Liczba lokali usługowych	10	-
Ilość miejsc postojowych (ogółem):	194	
- na powierzchni terenu	53	
- w garażu podziemnym	128	
- w garażach indywidualnych	13	
Ilość klatek schodowych	7	-
Ilość kondygnacji	1+4+1	-
Opracowanie autorskie. ŹRÓDŁO: PROJEKT BUDOWLANY; STRONA INTERNETOWA INWESTORA: WWW.DACHBUD.COM.PL (2005)		

kwatera możliwe są poprzez wspomniane wyżej przejście i przejście od ul. Boya-Żeleńskiego. Budynek zrealizowano jako klatkowy i klatkowo-korytarzowy,

7 klatek schodowych obsługuje 158 mieszkań, do których dostęp umożliwia 7 wind hydraulicznych.

Fot.1. Widok od strony –wschodniej na wewnątrz zespołu (fot. aut.)



W kondygnacji parteru zlokalizowano od strony (północnej) ul. Boya Żeleńskiego lokale usługowe, zaś drugą część parteru od strony wnętrza kwatera zajęły indywidualne garaże. Na dachach garaży wystających poza główny obrys budynku, zlokalizowano tarasy.

Teren zagospodarowano w znacznej części komunikacją: drogi wewnętrzne, miejsca postojowe, drogi pożarowe, chodniki.

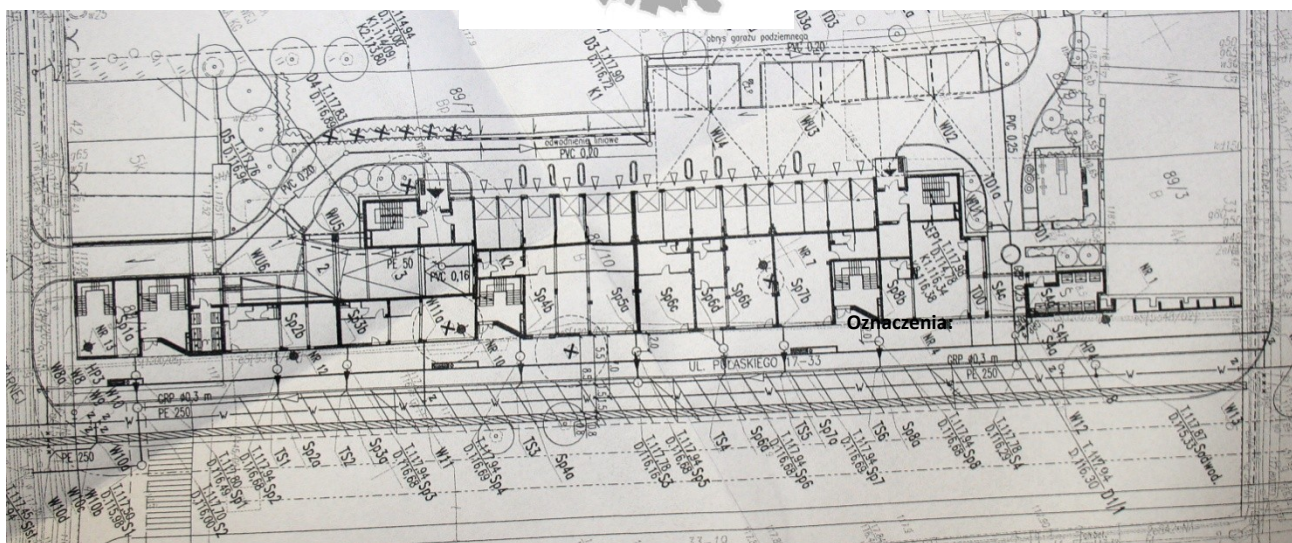
We wschodniej części działki poza budynkiem zlokalizowano stację kontenerową transformatorową, zaś pomieszczenie na odpady stałe umieszczono w przyziemiu budynku przy wjeździe bramnym do dziedzińca. Zieleń zasadniczo zrealizowana jest jako zieleni wypełniająca, także na częściowo na płycie garażu; częściowo zachowaną zielenią wysoka istniejącą, wewnętrzny skwer zielony został urządzony jako prowizoryczny plac zabaw przez mieszkańców – niestety w bliskiej odległości od kontenerowej stacji transformatorowej, i otoczonej miejscami postojowymi.



Fot.3. Widok od strony północno-zachodniej, skrzyżowania ulic Boya-Żeleńskiego i Długosza (fot. aut.)

¹ procentowy udział w powierzchni ogólnej budynku

² procentowy udział w powierzchni użytkowej całkowitej



Rys. 1. Fragment z planu zagospodarowania terenu budynku mieszkalnego przy ulicy Pułaskiego 17-33, ul. Komuny Paryskiej 42, ul. Worcella 33 (źródło: projekt budowlany)

Parametr/wskaźnik	Wartość	Jednostka	Udział %
Charakterystyka inwestycji - teren inwestycji			
Pow. terenu inwestycji	3310,2/0,331	m ² / ha	100%
Pow. Zabudowy terenu	853,6	m ²	24,67%
Pow. terenów utwardzonych	613,1	m ²	%
- chodników	123,2	m ²	%
- miejsc postojowych naziemnych, dróg	252,5	m ²	%
- pozostałe	238,3	m ²	%
Pow. zieleni	806,4	m ²	%
Charakterystyka budynku			
Pow. użytkowa budynku (część nadziemna)	7826,7	m ²	100%
Pow. użytkowa mieszkań	5012,9	m ²	69,0%
Pow. użytkowa lokali usługowych	962,5	m ²	11,3%
Pow. użytkowa garaży	652,2	m ²	8,30%
Kubatura	32800	m ³	-
Charakterystyka struktury			
Ilość mieszkań	117	szt.	100%
- 1 pokojowych	42	szt.	48,75%
- 2 pokojowych (2 pokoje + kuchnia)	69	szt.	52,25%
Ilość miejsc postojowych (ogółem):	115	szt.	100%
- na powierzchni terenu	65	szt.	56%
- w garażu podziemnym	50	szt.	46%
Ilość klatek schodowych	3	-	-
Ilość kondygnacji	1+7	-	-

Źródło: Projekt Budowlany



Fot.1. Widok od strony północno-wschodniej, ulicy Pułaskiego (fot. aut.)

Realizacja zlokalizowana jest w rejonie graniczącym z historycznym Starym Miastem na wschodni tzw. Przedmieście Oławskiego. Okoliczna zabudowa to głównie przedwojenne zasoby mieszkaniowe, kamieniczne, z powstającymi w ramach wymiany zabudowy plombami okresu ostatnim 10 lat. Wysokość okolicznej zabudowy mieszkaniowej zawiera się w przedziale od 5 do 7 kondygnacji nadziemnych. Przedmiotowa inwestycja obejmuje 1 budynek mieszkalny z usługami w parterze. Budynek zrealizowany został w ramach programu „Budowa budynków mieszkalnych komunalnych” realizowanego przez jednostkę budżetową Gminy Wrocław: Zarząd Zasobu Komunalnego. Budynek został wzniesiony w miejsce wyburzonej zabudowy kamienicznej

z przełomu XIX/XX wieku, w oparciu o MPZP zmieniający dotychczasową linię zabudowy, ze względu na poszerzenie ciągu komunikacyjnego przyległej ulicy Pułaskiego.

Budynek zostanie wykonany w technologii tradycyjnej: głównie żelbetowej: elementy konstrukcyjne-żelbetowe, oraz ściany osłonowe zewnętrzne oraz wewnętrzne międzylokalowe z bloczków wapienno-piaskowych SILKA. Budynek wyposażony w instalację elektryczną, instalacje tele-informatyczną, oddymiania, wentylacji garażu, instalacje centralnego ogrzewania, wody zimnej i ciepłej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej.

Budynek stanowi uzupełnienie zasobu mieszkań komunalnych.



Fot.2. Widok od strony południowej, skrzyżowania ulicy Pułaskiego i Komuny Paryskiej (fot. aut.)

Data realizacji 2007-2009, Inwestor: Zarząd Inwestycji Miejskich
Projekt: Biuro Studiów i Projektów Służby Zdrowia sp. zo..o., arch.: Mieczysław Zieliński,



0 100

Parametr/wskaźnik	Wartość	Jednostka	Udział %
Charakterystyka inwestycji - teren inwestycji			
Współczynnik intensywności zabudowy	1,07	-	-
Pow. terenu inwestycji	5736,72/0, 574	m ² / ha	100%
Pow. Zabudowy terenu	2017,23	m ²	24,10%
Pow. terenów utwardzonych	1286	m ²	41,68%
- chodników	289,42	m ²	10,42%
- pozostałe	147,15	m ²	10,81%
- dróg wew.	834,16		
Pow. zieleni	2447,76	m ²	34,22%
Charakterystyka budynku			
Pow. użytkowa budynku (część nadziemna)	9166,7	m ²	100%
Pow. użytkowa mieszkań	5682,83	m ²	69,01%
Pow. użytkowa biur	-	m ²	-
Pow. użytkowa garaży	-	m ²	22,30%
Kubatura	25666,76	m ³	-
Charakterystyka struktury			
Ilość mieszkań	120	szt.	100%
- 2 pokojowych	108	szt.	90%
- 3 pokojowych	12	szt.	10%
Ilość miejsc postojowych (ogółem):	46	szt.	100%
- na powierzchni terenu	46	szt.	100%
- w garażu podziemnym	-	szt.	0%
Ilość klatek schodowych	15	-	-
Ilość kondygnacji	4	-	-

Źródło: Projekt Budowlany



Fot.1. Widok od strony zachodniej , od strony ulicy Pomorskiej (fot. aut.)

w przedziale od 4 do 5 kondygnacji (zabudowa kamienicowa). Na terenie inwestycji zrealizowano wydzielone miejsca postojowe, głównie w pasie drogowym przyległym do budynku, w ilości 0.4 MP/1 mieszkanie. W zachodniej części działki zlokalizowano nieduży plac zabaw.

Budynek wykonano w technologii tradycyjnej: żelbetowej: elementy konstrukcyjne-żelbetowe, oraz ściany osłonowe zewnętrzne, oraz wewnętrzne międzylokalowe z bloczków wapienno-piaskowych SILKA. Budynek ocieplony styropianem 12 cm.



Fot.2 Widok na wnętrze blokowe od strony wschodniej j (fot. aut.)

Realizacja zlokalizowana jest w północnej części Wrocławia w obszarze osiedla Pilczyce. Inwestycja Została zrealizowana w oparciu warunku zabudowy, przez jednostkę budżetową Gminy Wrocław – Zarząd Zasobu Komunalnego, z przeznaczeniem na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób o niskim statusie materialnym. Wysokość okolicznej zabudowy mieszkaniowej zawiera się

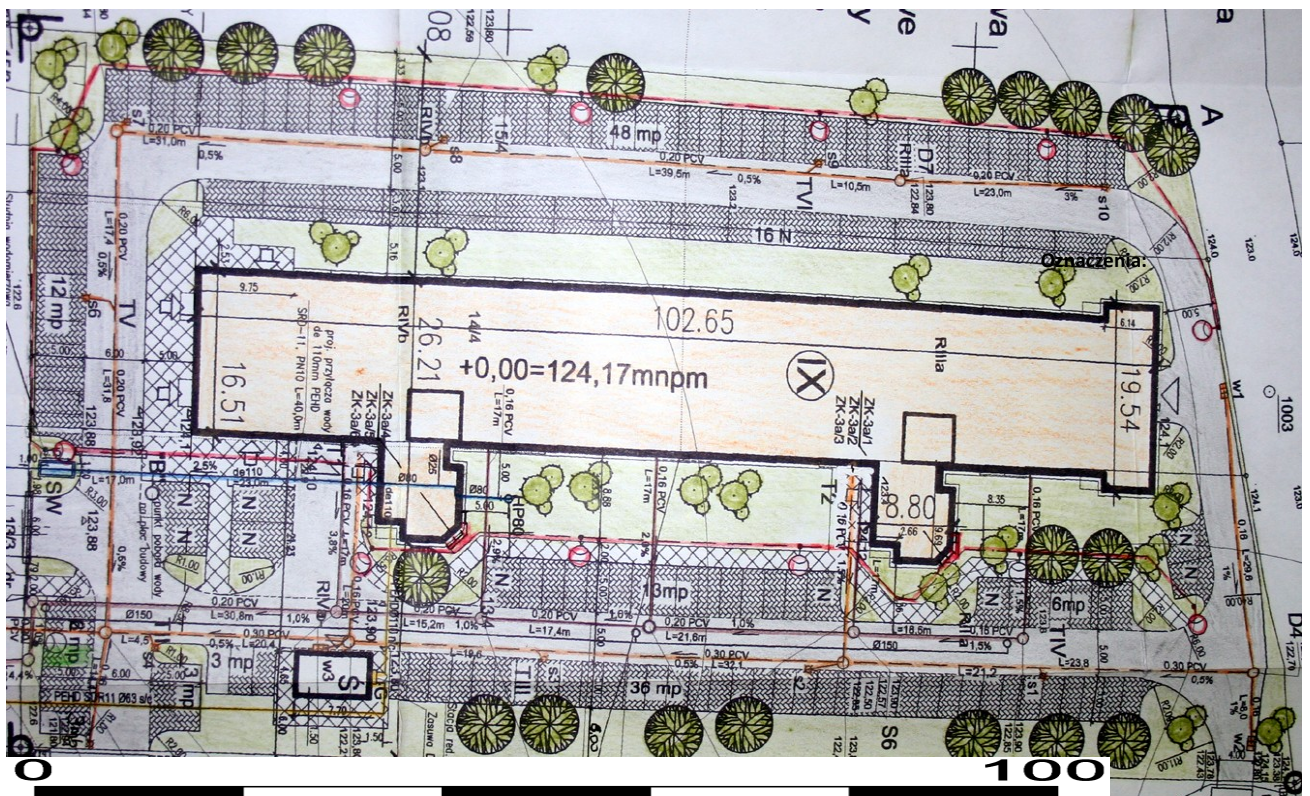
Budynek wyposażony w instalację elektryczną, instalacje tele-informatyczną, oddymiania, wentylacji garażu, instalacje centralnego ogrzewania, wody zimnej i ciepłej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej.

INWESTOR:

Przedsiębiorstwo Budownictwa Ogólnego "DACH BUD" sp. z o.o.

PROJEKT, architektki:

WOJEWÓDZKIE BIURO PROJEKTÓW WE WROCLAWIU SP. ZO.O
arch.: Hanna Warszylewicz, Bogdan Kaczmarzyk



Rys.1. Rzut terenu inwestycji według planu zagospodarowania terenu - fragment (źródło; projekt budowlany)



Fot.1. Widok od strony południowo-wschodniej, ulicy Litewskiej (fot. aut.)

Budynek mieszkalno-usługowy wielorodzinny przy litewskiej 2-4 został zrealizowany w latach 2007-2008, na terenie niezabudowanym.

Budynek zrealizowano w oparciu o warunki zabudowy. Zabudowa kształtowana jest w układzie koszarowym wzdłuż osi Pn-Pd. Budynek jest 9 kondygnacyjny z kondygnacją przyziemia zawierającą w części południowej lokale usługowe, zaś w większej części garaż wielostanowiskowy oraz pomieszczenia techniczne. Budynek nie stanowi odrębnego zespołu, ale uzupełnia istniejącą zabudowę mieszkaniową, zrealizowaną również przez tego samego dewelopera w ostatnich latach.

	Wartość (jedn.)	Udział %
PARAMETRY URBANISTYCZNE		
Powierzchnia terenu inwestycji	9167 m ² / 0,9167 ha	100
Powierzchnia zabudowy terenu	1866,9 m ²	20,39
Powierzchnia terenów utwardzonych (ogółem) w tym:	4463,6 m ²	30,6
- komunikacji kołowej	2128 m ²	23,22
- komunikacji pieszej (chodników)	607,3 m ²	6,62
- pozostałe pow. utwardzone	145,8 m ²	1,59
Powierzchnia częściowo utwardzona	1582,34	17,26
Powierzchnia terenów zielonych (ogółem) w tym:	2468,9 m ²	26,93
- biologicznie czynna (100%)	2073,3	22,63
- biologicznie czynna (50%)	395,58	4,23
Wskaźniki		
Wskaźnik intensywności zabudowy	bd	-
Wskaźnik zabudowy (procent zabudowy)	0,204	-
Wskaźnik gęstości mieszkaniowej	0,0227	-
Wskaźnik zieleni biologicznie czynnej	bd	-
Parametry architektoniczne (Pu)		
Po Powierzchnia całkowita budynku	bd	100
Pu budynku ogółem (część nadziemna)	13647,8	bd ¹
Pu mieszkań	10360,04	75,91 ²
Pu lokali usługowych	120,4	0,88 ²
Pu garażu wielostanowiskowego	1385,53	10,15 ²
Pu garaży indywidualnych	216,9	1,64 ²
Pu usług (pomieszczenia techniczne, gospodarcze, administracyjne)	139,89	1,02 ²
Pu ruchu (komunikacja, klatki schodowe, korytarze, wiatrołapy)	1641,97	12,03 ²
Kubatura	53961,25	-
Charakterystyka struktury funkcjonalno-użytkowej		
Ilość izb	589	-
Ilość mieszkań	208	100
- 1 pokojowych	38	15,38
- 2 pokojowych	143	68,75
- 3 pokojowych	32	15,38
Liczba lokali usługowych	4	-
Ilość miejsc postojowych (ogółem):	208	
- na powierzchni terenu	150	
- w garażu podziemnym	58	
- w garażach indywidualnych	-	
Ilość klatek schodowych	2	-
Ilość kondygnacji	9	-
Opracowanie autorskie. ŹRÓDŁO: PROJEKT BUDOWLANY; STRONA INTERNETOWA INWESTORA: WWW.DACHBUD.COM.PL (2005)		

Dwie klatki schodowe z korytarzem obsługuje 208 mieszkań, do których dostęp umożliwia 2 windy hydrauliczne.

W kondygnacji parteru zlokalizowano od strony (południowej) ul. Litewskiej 4 lokale usługowe.

Teren zagospodarowano w znacznej części komunikacją: drogi wewnętrzne, miejsca postojowe, drogi pożarowe, chodniki.

We wschodniej części działki poza budynkiem zlokalizowano pomieszczenie na odpady stałe. Tereny zieleni wypełniają przestrzenie wolne od komunikacji, nie stanowią zorganizowanej urządzonej przestrzeni.

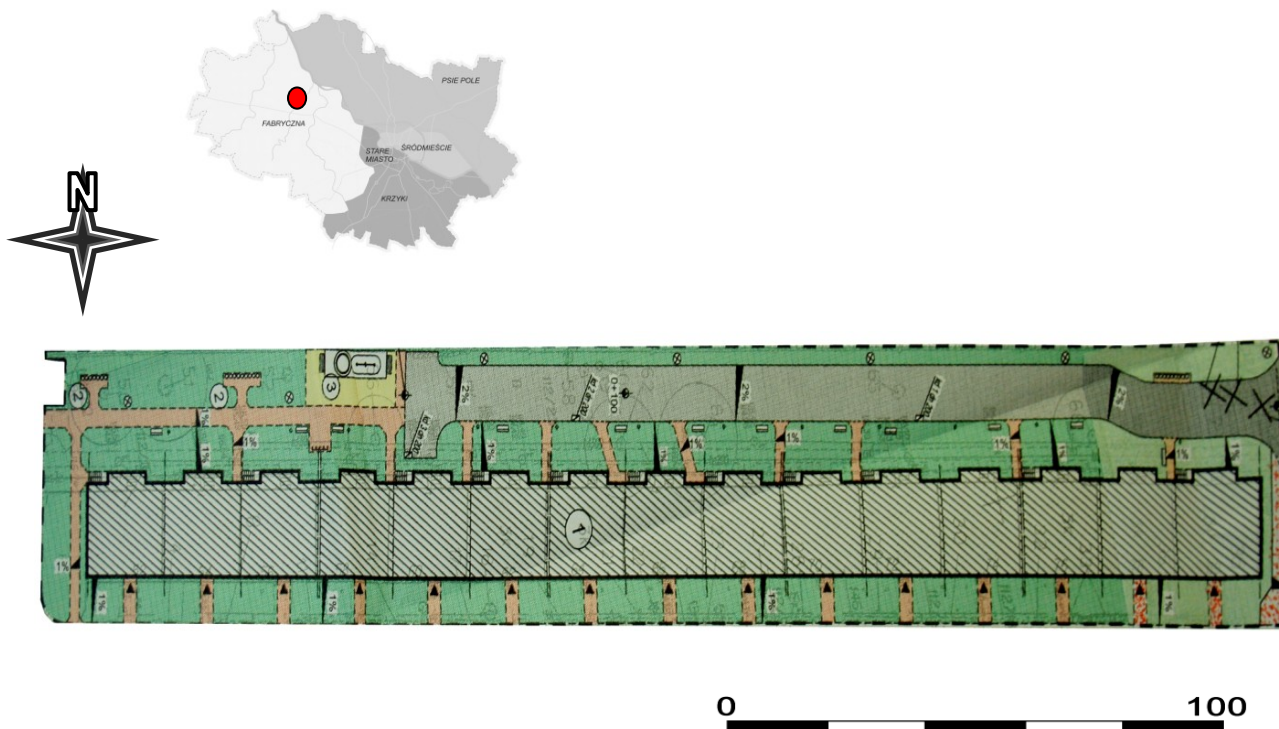


Fot.2. Widok od strony południowej na wnętrze międzyblokowe (fot. aut.)

¹ procentowy udział w powierzchni ogólnej budynku

² procentowy udział w powierzchni użytkowej całkowitej

Data realizacji 2006-2008, Inwestor: Zarząd Inwestycji Miejskich
Projekt: B-B studio Architektoniczno-budowlane ZREMB, arch.: Stefan Bigda, Elżbieta Marugi,
Beata Bigda



Parametr/wskaźnik	Wartość	Jednostka	Udział %
<i>Charakterystyka inwestycji - teren inwestycji</i>			
Współczynnik intensywności zabudowy	1,07	-	-
Pow. terenu inwestycji	5736,72/0, 574	m ² / ha	100%
Pow. Zabudowy terenu	2017,23	m ²	24,10%
Pow. terenów utwardzonych	1286	m ²	41,68%
- chodników	289,42	m ²	10,42%
- pozostałe	147,15	m ²	10,81%
- dróg wew.	834,16		
Pow. zieleni	2447,76	m ²	34,22%
<i>Charakterystyka budynku</i>			
Pow. użytkowa budynku (część nadziemna)	9166,7	m ²	100%
Pow. użytkowa mieszkań	5682,83	m ²	69,01%
Pow. użytkowa biur	-	m ²	-
Pow. użytkowa garaży	-	m ²	22,30%
Kubatura	25666,76	m ³	-
<i>Charakterystyka struktury funkcjonalno-przestrzennej</i>			
Ilość mieszkań	120	szt.	100%
- 2 pokojowych	108	szt.	90%
- 3 pokojowych	12	szt.	10%
Ilość miejsc postojowych (ogółem):	46	szt.	100%
- na powierzchni terenu	46	szt.	100%
- w garażu podziemnym	-	szt.	0%
Ilość klatek schodowych	15	-	-
Ilość kondygnacji	4	-	-

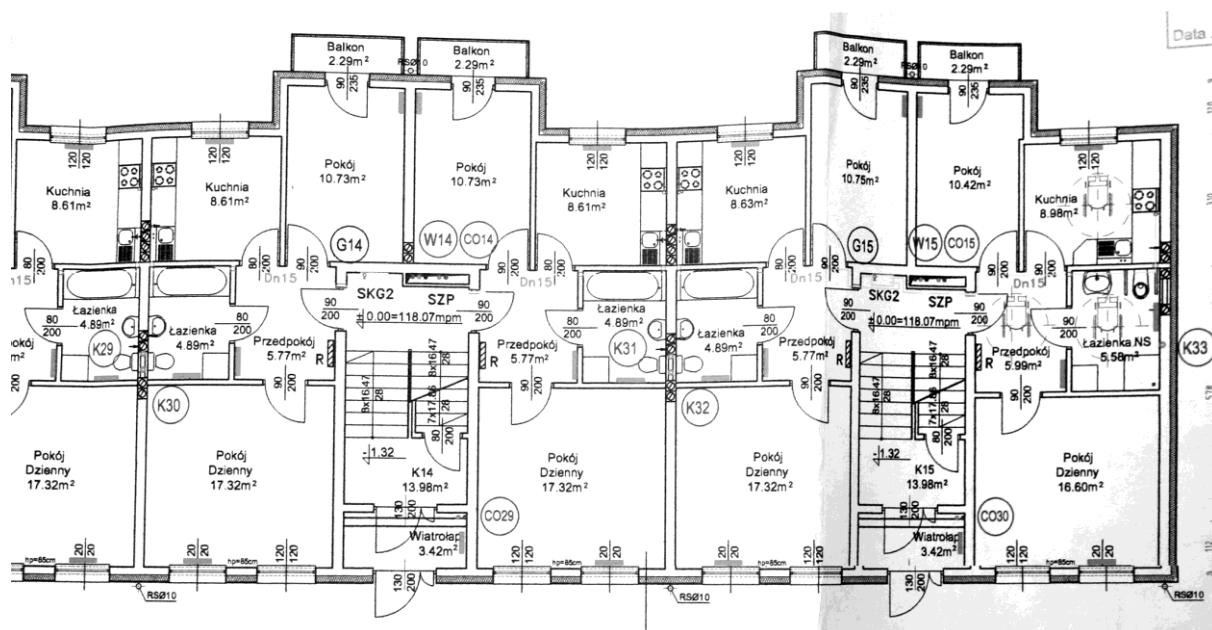
Realizacja zlokalizowana jest w zachodniej części Wrocławia w obszarze osiedla Pilczyce. Inwestycja została zrealizowana w oparciu warunku zabudowy, przez jednostkę budżetową Gminy Wrocław – Zarząd Zasobu Komunalnego, z przeznaczeniem na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób o niskim statusie materialnym. Wysokość okolicznej zabudowy mieszkaniowej zawiera się w przedziale od 4 do 5 kondygnacji.



Przedmiotowa inwestycja to 15-klatkowy budynek liniowy. Na terenie inwestycji zrealizowano wydzielone miejsca postojowe, głównie w pasie drogowym przyległym do budynku, w ilości 0.4 MP/1 mieszkanie. W zachodniej części działki zlokalizowano nieduży plac zabaw.

Budynek wykonano w technologii tradycyjnej: żelbetowej: elementy konstrukcyjne-żelbetowe, oraz ściany osłonowe zewnętrzne, oraz wewnętrzne międzylokalowe z bloczków wapienno-piaskowych SILKA. Budynek ocieplony styropianem 12 cm. Stolarka okienna typowa, PCV z oknami rozwieralno-uchylnymi, o współ. $k=1,1$ W/m²K. Dach spadzisty z lukarnami, pokryty dachówką, mieści 2 kondygnacje mieszkalne. Budynek wyposażony w instalację elektryczną, instalację tele-informatyczną, oddymiania, wentylacji garażu, instalację centralnego ogrzewania, wody zimnej i ciepłej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej.

Osiedle zostało wydzielone ogrodzeniem, dostęp do osiedla jest ograniczony poprzez bramę wejściową i domofon, zaś cały zespół dozorowany jest przez firmę ochroniarską.



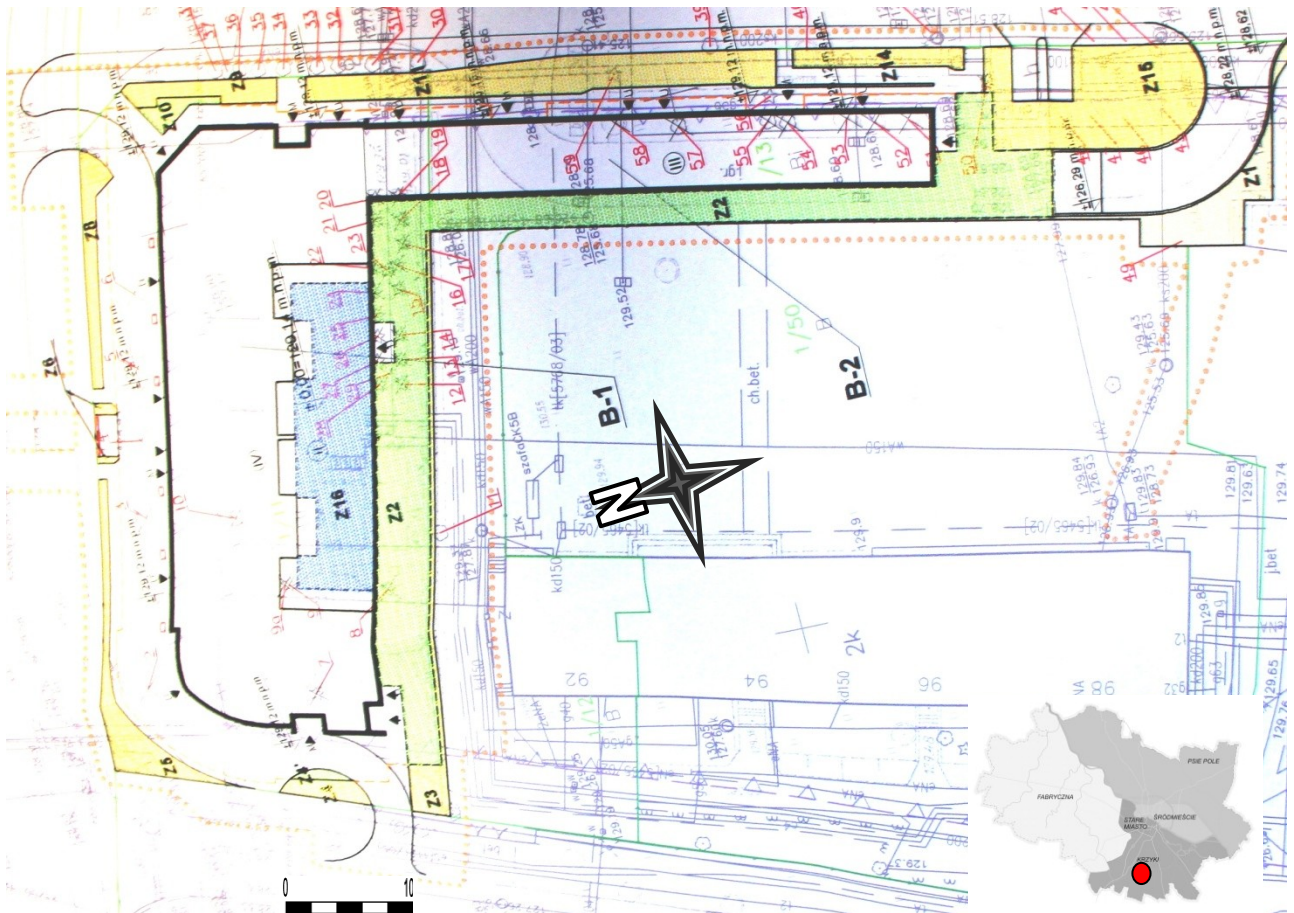
Rys. 1. Rzut fragmentu kondygnacji budynku (fragm..z projektu)

INWESTOR:

Przedsiębiorstwo Budowlane BUDOTEX sp. z o.o.

PROJEKT, architektki:

PRO-ART. PRZEDSIĘBIORSTWO PROJEKTOWO-WYKONAWCZE
arch.: Krzysztof Skalski



Fot.1. Budynek mieszkalno-usługowy przy ul. Zwycięskiej – Ołtaszyńskiej; widok od strony północnej. (fot. aut.)

Inwestycja obejmowała budynek mieszkalno-usługowy wraz z budową zjazdu z drogi publicznej, ciągiem pieszo jezdny. zlokalizowana jest na obszarze osiedla Partynice, na terenach po byłej jednostce wojskowej. Inwestycja została zrealizowana w oparciu

o miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (uchwała nr V/51/03 RM Wrocławia z 23.01.2003).

Budynek zaprojektowano jako 4 kondygnacyjny z miejscowym podwyższeniem do 5 kondygnacji.

W kondygnacji podziemnej zlokalizowano funkcje pomocnicze: garaż, kotłownię, pomieszczenia gospodarcze i techniczne, komórki lokatorskie. W kondygnacji parteru i pierwszego piętra zaprojektowano lokale usługowe. Lokale zaprojektowane na 1 kondygnacji przeznaczono na funkcje biurowo-usługowe, natomiast parter na funkcje handlowo-usługowe.

Na wyższych kondygnacjach zaprojektowano lokale mieszkalne, które obsługiwane są z osobnej klatki schodowej i windy. Mieszkania na ostatniej kondygnacji są dwupoziomowymi lokalami z antresolą.

Budynek dostosowany jest do potrzeb osób niepełnosprawnych.

	Wartość (jedn.)	Udział %
PARAMETRY URBANISTYCZNE		
Powierzchnia terenu inwestycji	3563 m² / 0,3563 ha	100
Powierzchnia zabudowy terenu	1544,33m²	43,34
Powierzchnia terenów utwardzonych (ogółem) w tym:	915,87 m²	25,71
- komunikacji kołowej	461 m ²	12,94
- komunikacji pieszej (chodników)	454,87 m ²	12,77
- inne powierzchnie utwardzone	0	0
Powierzchnia terenów zielonych (ogółem) w tym:	1244,9 m²	34,94
- biologicznie czynna (100%)	549,92m ²	15,43
- biologicznie czynna (50%)	694,98	19,51
Wskaźniki		
Wskaźnik intensywności zabudowy	2,653	-
Wskaźnik zabudowy (procent zabudowy)	0,43	-
Wskaźnik gęstości mieszkaniowej	89,81 m/ha	
Wskaźnik zieleni biologicznie czynnej	0,349	-
Parametry architektoniczne (Pu)		
Po Powierzchnia całkowita budynku	9454	100
Pu budynku ogółem (część nadziemna)	7631,52	80,7 ¹
Pu mieszkań	2389,01	30,3 ²
Pu lokali usługowych	1964,84	25,8 ²
Pu garażu wielostanowiskowego	2109,61	27,6 ²
Pu garaży indywidualnych	-	0
Pu usług (pomieszczenia techniczne, gospodarcze, administracyjne)	2482,05	32,5 ²
Pu ruchu (komunikacja, klatki schodowe, korytarze, wiatrołapy)	796,52	10,4 ²
Kubatura	42682,16	-
Charakterystyka struktury funkcjonalno-użytkowej		
Ilość izb	105	-
Ilość mieszkań	32	100
- 1 pokojowych	4	12,5
- 2 pokojowych	10	31,3
- 3 pokojowych	10	31,3
- 4 pokojowe	8	25,0
Liczba lokali usługowych	19	-
Ilość miejsc postojowych (ogółem):	65	
- na powierzchni terenu	2	
- w garażu podziemnym	63	
Ilość klatek schodowych	6	-
Ilość kondygnacji	5-6	-
Opracowanie autorskie. ŹRÓDŁO: PROJEKT BUDOWLANY; STRONA INTERNETOWA INWESTORA:		

niezabudowanym, w pobliżu istniejącej z jednej strony zabudowy mieszkaniowej i centrum handlowego FERIO GAJ.

Zagospodarowanie terenu dominuje komunikacja kołowa i piesza. Brak jest przestrzeni wspólnej i placu zabaw. tereny zieleni wypełniają przestrzenie między nawierzchniami utwardzonymi kołowymi, pieszymi a powierzchnią zabudowaną.

na powierzchni terenu, ze względu na ograniczenia powierzchni wolnej, znajduje się tylko 2 miejsca postojowe, zdecydowana większość miejsc postojowych znajduje się w garażu podziemnym. Projektant przyjął wskaźnik 15 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni usługowo-handlowej, zaś 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie, łącznie 65 miejsc postojowych.

Charakterystyczne parametry i wskaźniki obrazuje tabela po lewej stronie.



Fot.2. Widok od strony południowo -wschodniej na budynek mieszkalno-usługowy (fot. aut.)



Fot.3. Widok od strony północno -wschodniej na budynek mieszkalno-usługowy (fot. aut.)

¹ procentowy udział w powierzchni ogólnej budynku

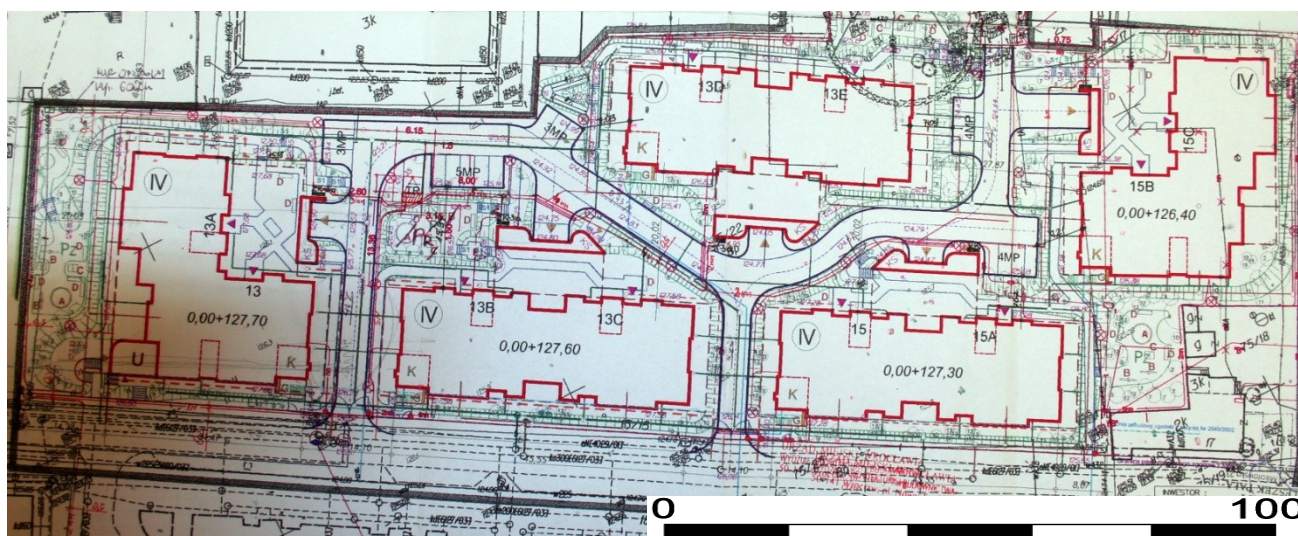
² procentowy udział w powierzchni użytkowej całkowitej

INWESTOR:

Przedsiębiorstwo Budowlane BUDOTEX sp. z o.o.

PROJEKT, architektki:

COMPAR S.C. KOMPUTEROWE PROJEKTOWANIE OBIEKTÓW BUDOWNICTWA OGÓLNEGO
arch.: Leszek Pała, Roman Kucaj



Rys. 1. Fragment z planu zagospodarowania terenu budynku mieszkalnego przy ulicy Cukrowej 13-15c (źródło: projekt budowlany)



Fot.1. Widok na budynek zespół budynków przy ulicy Cukrowej 13-15c od strony ulicy Migdałowej (od zachodu) (fot. aut.)

Na całej powierzchni działki zaprojektowano zespół mieszkaniowy składający się z pięciu dwukłapowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych 4 kondygnacyjnych (w tym kondygnacją poddasza użytkowego), oraz kondygnacją podziemną na garaż wielostanowiskowy.

Dojazd do zespołu stanowi istniejąca droga - ul.Cukrowa, wewnątrz zespołu znajdują się drogi wewnętrzne wraz z przyległymi miejscami postojowymi usytuowanymi wzdłuż tych dróg.

Wewnątrz zespołu budynków zorganizowano miejsce wspólne z placem zabaw.

Pomieszczenie na odpady stałe zostało wbudowane w kubaturę budynków.

Komunikacja w obrębie zespołu mieszkalnego odbywa się ciągami pieszymi, w przypadku różnicy poziomów schodami i pochylniami, zapewniającymi dostęp osobom niepełnosprawnym. Tylko mieszkania na parterze, ze względu na brak dźwigu osobowego, są dostępne dla osób o ograniczonej sprawności ruchowej.

	Wartość (jedn.)	Udział %
PARAMETRY URBANISTYCZNE		
Powierzchnia terenu inwestycji	11538 m² / 1,1538 ha	100
Powierzchnia zabudowy terenu	2982,7 m²	25,85
Powierzchnia terenów utwardzonych (ogółem) w tym:	2258,4 m²	19,57
- komunikacji kołowej	1473,6 m ²	12,7
- komunikacji pieszej (chodników)	756,29 m ²	6,55
- powierzchnia utwardzona pozostała	28,56 m ²	0,25
Powierzchnia terenów zielonych (ogółem) w tym:		
- biologicznie czynna (100%)	6276,9 m²	54,4
Wskaźniki		
Wskaźnik intensywności zabudowy	1,293	-
Wskaźnik zabudowy (procent zabudowy)	0,259	-
Wskaźnik gęstości mieszkaniowej	149,07 M/ha	
Wskaźnik zieleni biologicznie czynnej	0,544	-
Parametry architektoniczne (Pu)		
Po Powierzchnia całkowita budynku	14913,4	100
Pu budynku ogółem (część nadziemna)	10071,06	84,5 ¹
Pu mieszkań	1004,1	68,14 ²
Pu lokali usługowych	67,53	0,7
Pu garażu wielostanowiskowego	4541,88	45,1 ²
Pu garaży indywidualnych	-	0
Pu usług (pomieszczenia techniczne, gospodarcze, administracyjne)	25,2	3,06 ²
Pu ruchu (komunikacja, klatki schodowe, korytarze, wiatrolapy)	88,5	10,75
Kubatura	40128,54	-
Charakterystyka struktury funkcjonalno-użytkowej		
Ilość izb	570	-
Ilość mieszkań	172	100
- 1 pokojowych	(bd)	0
- 2 pokojowych	(bd)	0
- 3 pokojowych	(bd)	0
- 4 pokojowe	(bd)	0
Ilość miejsc postojowych (ogółem):	201	
- na powierzchni terenu	19	-
- w garażu podziemnym	182	-
Ilość klatek schodowych	10	-
Ilość kondygnacji	5	-
<small>Opracowanie autorskie. ŹRÓDŁO: PROJEKT BUDOWLANY; STRONA INTERNETOWA INWESTORA: bd-brak danych</small>		



Fot.2. Widok od strony ul. Cukrowej w kierunku wnętrza z placem zabaw przy budynku nr 13, z prawej strony (fot. aut.)



Fot.3. Widok wnętrza zespołu budynków przy ul. Cukrowej 13-15c z placem zabaw (fot. aut.)

¹ procentowy udział w powierzchni ogólnej budynku

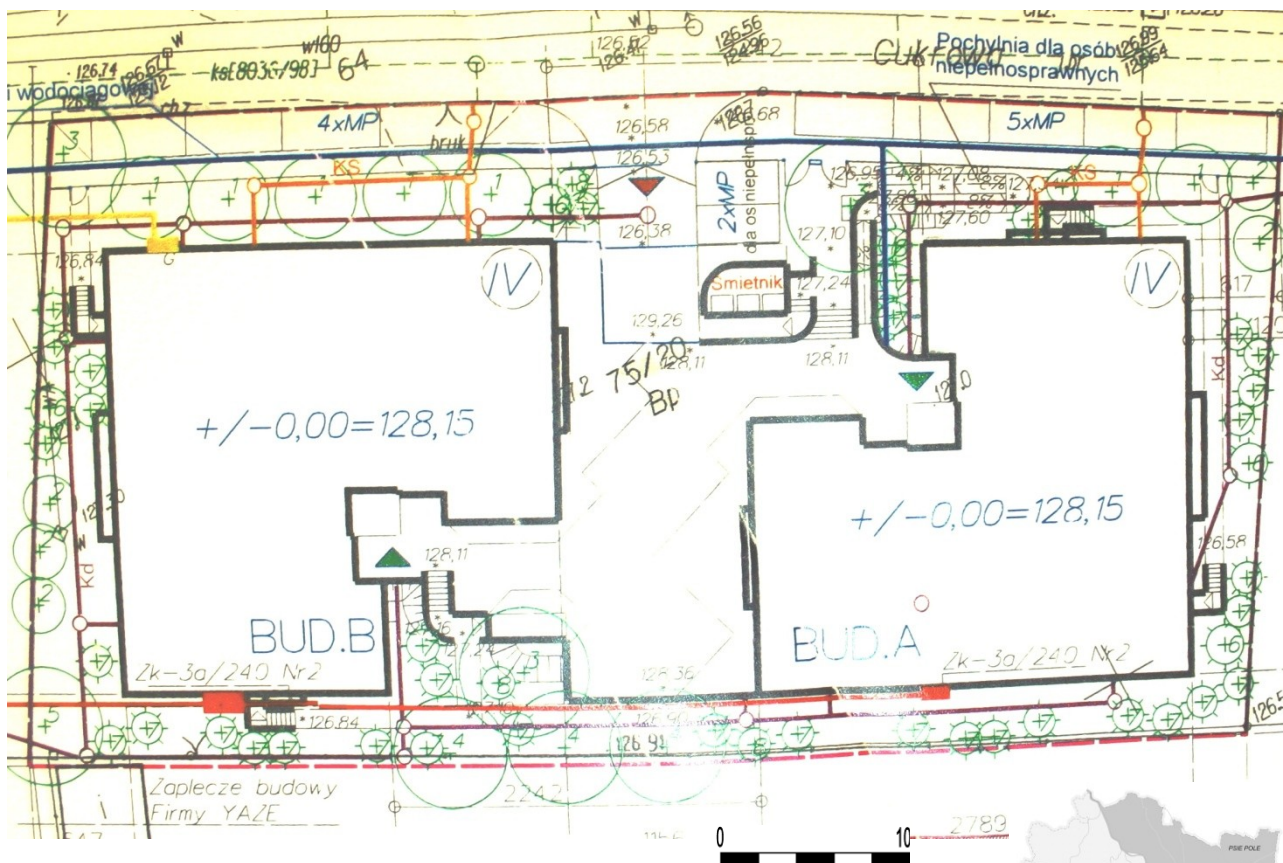
² procentowy udział w powierzchni użytkowej całkowitej

INWESTOR:

Przedsiębiorstwo Budowlane BUDOTEX sp. z o.o.

PROJEKT, architektki:

COMPAR S.C. KOMPUTEROWE PROJEKTOWANIE OBIEKTÓW BUDOWNICTWA OGÓLNEGO
arch.: Leszek Pała, Roman Kucaj



Fot.1. Budynek mieszkalny przy ul.Cukrowej 14 – widok od strony ulicy Migdałowej (od strony zachodniej);(fot. aut.)

Budynek mieszkalny wielorodzinny przy ulicy Cukrowej 14 -16b został zrealizowany w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Do czasu zamierzenia inwestycyjnego „na terenie działki istniał skład i parking maszyn ciężkich budowlanych i samochodów ciężarowych,

Zrealizowany zespół mieszkaniowy składa się z 2 bliźniaczych budynków mieszkalnych połączonych w poziomie przyziemiu jednopiętrowym otwartym parkingiem dla samochodów. Dla 66 mieszkań których zapewniono 67 miejsc postojowych stałych w garażu podziemnym. 8 miejsc czasowych zaprojektowano wzdłuż pasa drogowego.

Tereny zielone wypełniają przestrzeń pomiędzy ciągami komunikacyjnymi, budynkami, a granicą działki. W południowej części zespołu znajduje się niewielki plac zabaw. Całość inwestycji jest wydzielona ogrodzeniem.

Na 3 kondygnacjach nadziemnych i kondygnacji poddaszowa użytkowego, zlokalizowano 67 mieszkań o zróżnicowanej strukturze, przedstawionej w tabeli z charakterystycznymi parametrami.

	Wartość (jedm.)	Udział %
PARAMETRY URBANISTYCZNE		
Powierzchnia terenu inwestycji	2770,13 m² / 0,2770 ha	100
Powierzchnia zabudowy terenu	1772	63,97
Powierzchnia terenów utwardzonych (ogółem) w tym:	253,8m²	9,16
- komunikacji kołowej	40,07m ²	1,45
- komunikacji pieszej (chodników)	116,75m ²	4,21
- powierzchnia miejsc postojowych	40,07	1,45
- inne powierzchnie utwardzone	56,91	2,05
Powierzchnia terenów zielonych (ogółem) w tym:	816 m²	29,46
- biologicznie czynna (100%)	816 m ²	29,46
Wskaźniki		
Wskaźnik intensywności zabudowy	2,613	-
Wskaźnik zabudowy (procent zabudowy)	0,64	-
Wskaźnik gęstości mieszkaniowej	241,87m/ha	
Wskaźnik zieleni biologicznie czynnej	0,295	-
Parametry architektoniczne (Pu)		
Po Powierzchnia całkowita budynku	7237,15	100
Pu budynku ogółem (część nadziemna)	5680,28	78,49 ¹
Pu mieszkań	3949,16	69,52 ²
Pu lokali usługowych	0	0
Pu garażu wielostanowiskowego	1574,71	27,7 ²
Pu garaży indywidualnych	-	0
Pu usług (pomieszczenia techniczne, gospodarcze, administracyjne)	40,46	0,71 ²
Pu ruchu (komunikacja, klatki schodowe, korytarze, wiatrołapy)	115,95	2,04 ²
Kubatura	42682,16	-
Charakterystyka struktury funkcjonalno-użytkowej		
Ilość izb	223	-
Ilość mieszkań	67	100
- 1 pokojowych	5	7,46
- 2 pokojowych	38	56,72
- 3 pokojowych	21	31,34
- 4 pokojowe	3	4,48
Liczba lokali usługowych	0	-
Ilość miejsc postojowych (ogółem):	78	
- na powierzchni terenu	11	
- w garażu podziemnym	67	
Ilość klatek schodowych	2	-
Ilość kondygnacji	5	-
Opracowanie autorskie. ŹRÓDŁO: PROJEKT BUDOWLANY; STRONA INTERNETOWA INWESTORA:		



Fot.2. Widok od strony (PN-ZACH) skrzyżowania ulicy Cukrowej z Migdałową (fot. aut.)



Fot3. Widok na budynek przy ul. Cukrowej 16-16a od strony północno-wschodniej (fot. aut.)

¹ procentowy udział w powierzchni ogólnej budynku

² procentowy udział w powierzchni użytkowej całkowitej

INWESTOR:

Przedsiębiorstwo Budowlane BUDOTEX sp. z o.o.

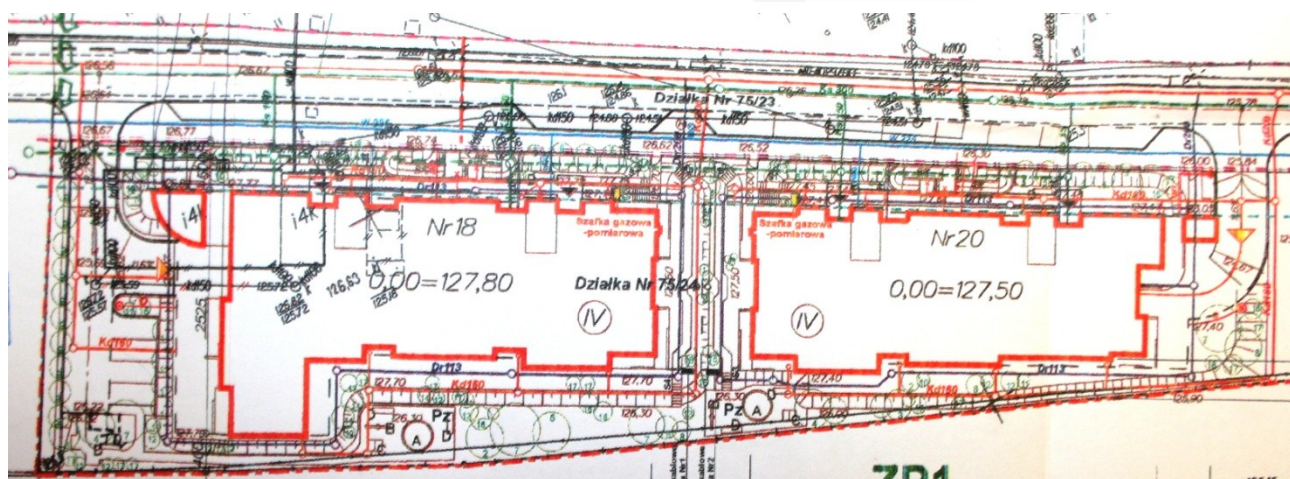
PROJEKT, architektki:

COMPAR s.c. KOMPUTEROWE PROJEKTOWANIE OBIEKTÓW BUDOWNICTWA OGÓLNEGO
arch.: Leszek Pała, Roman Kucaj



Oznaczenia:

	ZABUDOWA
	TERENY ZIELONE
	PLAC ZABAW
	DROGI KOŁOWE, ZJAZDY
	CIĄGI PIESZE, INNE
	MIEJSCA POSTOJOWE



0

100



Fot.1. Widok na budynki przy ul. Cukrowej 18-20a
(na pierwszym planie, fot. aut.)

Budynek mieszkalny przy ulicy Cukrowej 18-20 został zrealizowany w oparciu o miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów pod zabudowę przemysłową i usługową oraz budownictwo mieszkaniowe w obrębie Klecina, zgodnie z uchwałą Rady miejskiej Wrocławia z dnia 29. marca 2001.

Na terenie inwestycji zrealizowano zespół mieszkaniowy składający się z dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z dwoma klatkami schodowymi.

	Wartość (jedn.)	Udział %
PARAMETRY URBANISTYCZNE		
Powierzchnia terenu inwestycji	5221 m ² / 0,5221 ha	100
Powierzchnia zabudowy terenu	2320 m ²	44,44
Powierzchnia terenów utwardzonych (ogółem) w tym:	865,0 m ²	16,57
- komunikacji kołowej	270,5 m ²	5,18
- komunikacji pieszej (chodników)	410 m ²	7,85
- powierzchnia miejsc postojowych	184,5	3,53
Powierzchnia terenów zielonych (ogółem) w tym:	2036 m ²	39,0
- biologicznie czynna (100%)	2036 m ²	39,0
Wskaźniki		
Wskaźnik intensywności zabudowy	1,68	-
Wskaźnik zabudowy (procent zabudowy)	0,444	-
Wskaźnik gęstości mieszkaniowej	137,9 m/ha	-
Wskaźnik zieleni biologicznie czynnej	0,39	-
Parametry architektoniczne (Pu)		
Po Powierzchnia całkowita budynku	8774,33	100
Pu budynku ogółem (część nadziemna)	6396,3	72 ¹
Pu mieszkań	411,34	64,28 ²
Pu lokali usługowych	0	0 ²
Pu garażu wielostanowiskowego	1814,33	28,37 ²
Pu garaży indywidualnych	-	0
Pu usług (pomieszczenia techniczne, gospodarcze, administracyjne)	71,64	1,12 ²
Pu ruchu (komunikacja, klatki schodowe, korytarze, wiatrołapy)	398,96	6,24 ²
Kubatura	20979,14	-
Charakterystyka struktury funkcjonalno-użytkowej		
Ilość izb	322	-
Ilość mieszkań	72	100
- 1 pokojowych	0	0
- 2 pokojowych	46	63,89
- 3 pokojowych	26	36,11
- 4 pokojowe	0	0
Liczba lokali usługowych	0	-
Ilość miejsc postojowych (ogółem):	93	-
- na powierzchni terenu	20	-
- w garażu podziemnym	73	-
- w garażach indywidualnych	-	-
Ilość klatek schodowych	4	-
Ilość kondygnacji	1+3+1	-
Opracowanie autorskie. ŹRÓDŁO: PROJEKT BUDOWLANY; STRONA INTERNETOWA INWESTORA:		

Czterokondygnacyjny budynek, z ostatnią kondygnacją w poddaszu oraz kondygnacją podziemną garażu wielostanowiskowego, swą formą nawiązuje do otaczającej zabudowy mieszkaniowej tej okolicy, zrealizowanej w większości przez tego samego dewelopera..



Fot.2. Widok od strony zachodniej na budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Cukrowej 20-20a (fot. aut.)

Teren zespołu wydzielony jest ogrodzeniem, wewnątrz urządzono plac zabaw i liczne zasadzenia zielenią niską, krzewami i średniowysoką roślinnością. Na powierzchni terenu zlokalizowano pomieszczenia na odpady stałe, i kilka miejsc postojowych (czasowych) głównie wzdłuż istniejącej ulicy Cukrowej.



Fot.3. Widok od strony wschodniej na budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Cukrowej 20-20a (fot. aut.)

-
1 procentowy udział w powierzchni ogólnej budynku
2 procentowy udział w powierzchni użytkowej całkowitej

	Wartość (jedn.)	Udział %
PARAMETRY URBANISTYCZNE		
Powierzchnia terenu inwestycji	1992 m ² / 0,1992ha	100
Powierzchnia zabudowy terenu	864 m ²	43,37
Powierzchnia terenów utwardzonych (ogółem) w tym:	364,0 m ²	18,27
- komunikacji kołowej	44 m ²	2,21
- komunikacji pieszej (chodników)	153 m ²	7,68
- powierzchnia miejsc postojowych	87	4,37
Powierzchnia częściowo utwardzona	80,0 m ²	4,02
Powierzchnia terenów zielonych (ogółem) w tym:	764m ²	38,35
- biologicznie czynna (100%)	764 m2	38,35
Wskaźniki		
Wskaźnik intensywności zabudowy	2,11	-
Wskaźnik zabudowy (procent zabudowy)	0,434	-
Wskaźnik gęstości mieszkaniowej	140,56 m/ha	-
Wskaźnik zieleni biologicznie czynnej	0,384	-
Parametry architektoniczne (Pu)		
Po Powierzchnia całkowita budynku	4210	100
Pu budynku ogółem (część nadziemna)	3220,6	76,5 ¹
Pu mieszkań	2014	62,53 ²
Pu lokali usługowych	0	0 ²
Pu garażu wielostanowiskowego	754	32,41 ²
Pu garaży indywidualnych	-	0
Pu usług (pomieszczenia techniczne, gospodarcze, administracyjne)	322,6	10,02 ²
Pu ruchu (komunikacja, klatki schodowe, korytarze, wiatrołapy)	130	4,04
Kubatura	20979,14	-
Charakterystyka struktury funkcjonalno-użytkowej		
Ilość izb	89	-
Ilość mieszkań	28	100
- 1 pokojowych	0	0
- 2 pokojowych	0	0
- 3 pokojowych	28	100
- 4 pokojowe	0	0
Liczba lokali usługowych	0	-
Ilość miejsc postojowych (ogółem):	32	
- na powierzchni terenu	4	
- w garażu podziemnym	28	
- w garażach indywidualnych	-	
Ilość klatek schodowych	4	-
Ilość kondygnacji	1+4	-
Opracowanie autorskie. ŹRÓDŁO: PROJEKT BUDOWLANY; STRONA INTERNETOWA INWESTORA:		

Od południowej strony, otwartej na niezabudowane tereny przewidziane pod inwestycje, w niewielkim klinie zielonym zaprojektowano plac zabaw.



Fot.2. Widok od strony południowej na budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Cukrowej 22-22a, na pierwszym planie prowizoryczne miejsce wspólne - plac zabaw (fot. aut.)

¹ procentowy udział w powierzchni ogólnej budynku

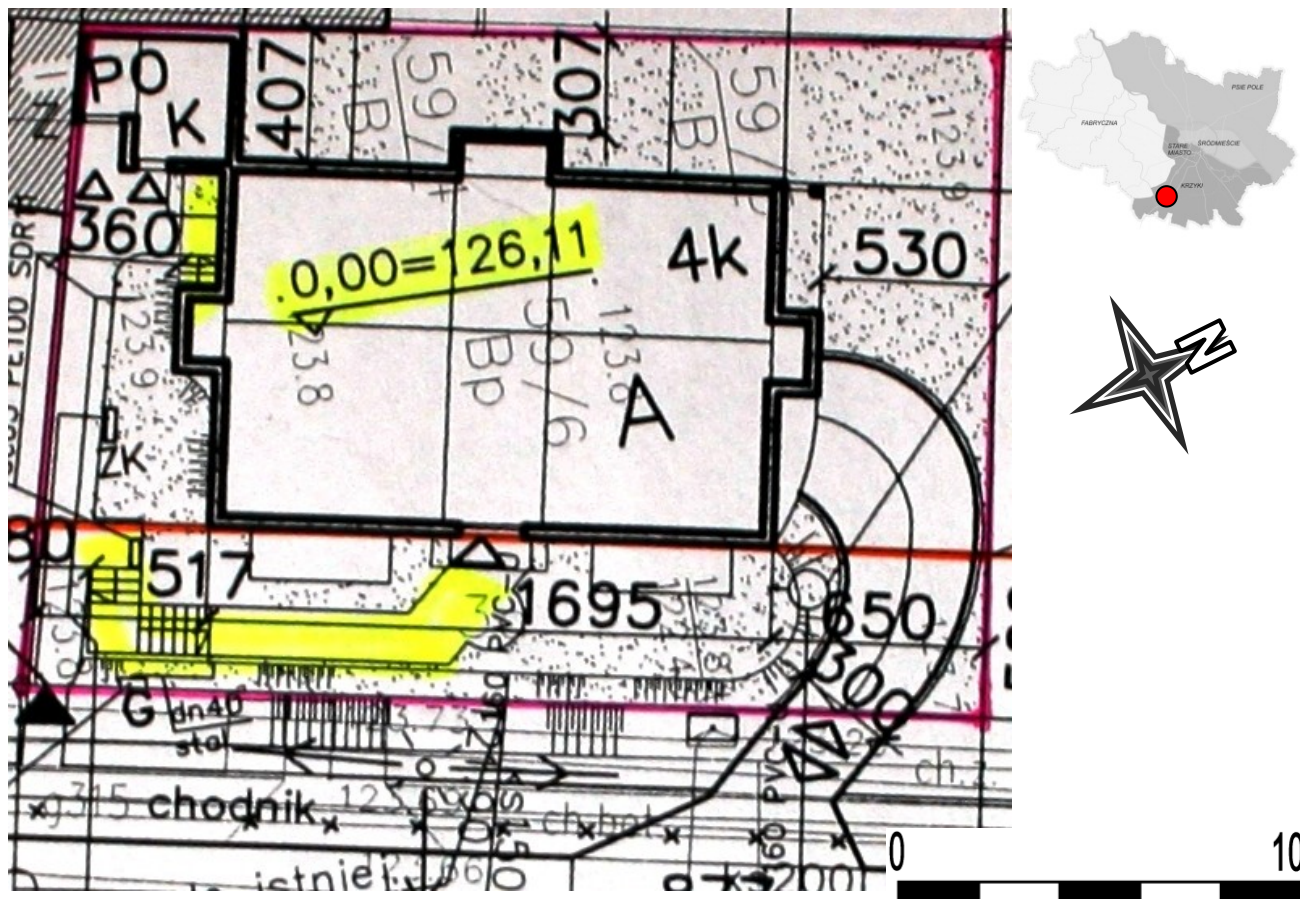
² procentowy udział w powierzchni użytkowej całkowitej

INWESTOR:

Przedsiębiorstwo Budowlane BUDOTEX sp. z o.o.

PROJEKT, architektki:

STUDIO ARCHITEKTONICZNE PRYMON
arch.: Andrzej Prymon



Rys. 1. Fragment z planu zagospodarowania terenu budynku mieszkalnego przy ulicy Słupińskiego 6-6a (źródło: projekt budowlany)



Fot.1. Widok na budynek przy ulicy Dożynkowej 3a od strony północno-wschodniej (fot. aut.)

Budynek mieszkalny wielorodzinny przy ulicy Dożynkowej zrealizowany został w 2010, na terenie niezabudowanym, w pobliżu istniejącej z jednej strony zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej osiedla Klecina.

Na terenie poza budynkiem, zrealizowano pomieszczenie na odpady stałe i kotłownię. poza ciągami pieszymi i wjazdem do garażu wielostanowiskowego częściowo zanurzonego w gruncie (suterena).

Na powierzchni terenu brak jest przestrzeni wspólnej urządzonej czy placu zabaw.

Wszystkie miejsca postojowe zlokalizowane zostały w kondygnacji podziemnej, zawierającej również pomieszczenia techniczne i gospodarcze.

	Wartość (jedn.)	Udział %
PARAMETRY URBANISTYCZNE		
Powierzchnia terenu inwestycji	579 m² / 0, 0579ha	100
Powierzchnia zabudowy terenu	208 m²	35,9
Powierzchnia terenów utwardzonych (ogółem) w tym:	163 m ²	28,15
- komunikacji kołowej	48 m ²	8,29
- komunikacji pieszej (chodników)	72 m ²	12,44
- powierzchnia utwardzona pozostała	43 m ²	7,43
Powierzchnia terenów zielonych (ogółem) w tym:		
- biologicznie czynna (100%)	184 m ²	31,78
- biologicznie czynna (50%)	24	4,15
Wskaźniki		
Wskaźnik intensywności zabudowy	1,683	-
Wskaźnik zabudowy (procent zabudowy)	0,359	-
Wskaźnik gęstości mieszkaniowej	189,98 M/ha	
Wskaźnik zieleni biologicznie czynnej	0,359	-
Parametry architektoniczne (Pu)		
Po Powierzchnia całkowita budynku	974,63	100
Pu budynku ogółem (część nadziemna)	823,6	84,5 ¹
Pu mieszkań	561,2	68,14 ²
Pu lokali usługowych	0	0
Pu garażu wielostanowiskowego	148,7	18,1 ²
Pu garaży indywidualnych	-	0
Pu usług (pomieszczenia techniczne, gospodarcze, administracyjne)	25,2	3,06 ²
Pu ruchu (komunikacja, klatki schodowe, korytarze, wiatrołapy)	88,5	10,75
Kubatura	2985	-
Charakterystyka struktury funkcjonalno-użytkowej		
Ilość izb	31	-
Ilość mieszkań	11	100
- 1 pokojowych	0	0
- 2 pokojowych	11	100
- 3 pokojowych	0	0
- 4 pokojowe	0	0
Ilość miejsc postojowych (ogółem):	11	
- na powierzchni terenu	0	-
- w garażu podziemnym	11	-
Ilość klatek schodowych	1	-
Ilość kondygnacji	5	-
Opracowanie autorskie. ŹRÓDŁO: PROJEKT BUDOWLANY; STRONA INTERNETOWA INWESTORA:		

Architektura budynku formą nawiązuje do otaczającej małogabarytowej zabudowy mieszkaniowej, w przeważającej części jednorodzinne, z dachami spadzistymi.



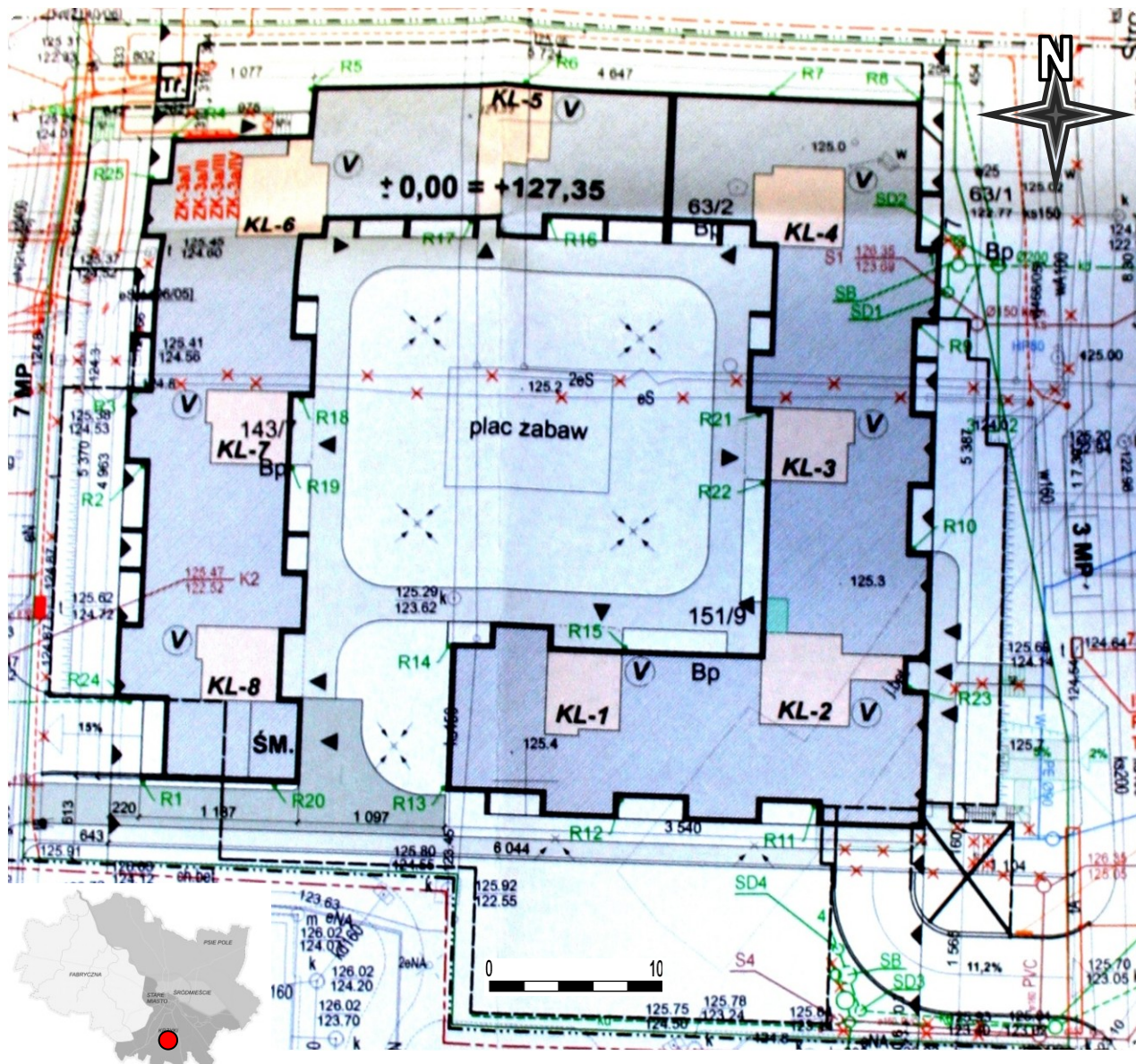
Fot.2. Widok od strony południowo-wschodniej, od strony skrzyżowania wjazdu w ulicę Dożynkową z ulicy Buraczanej (fot. aut.)

¹ procentowy udział w powierzchni ogólnej budynku

² procentowy udział w powierzchni użytkowej całkowitej

INWESTOR: Przedsiębiorstwo Budowlane BUDOTEX sp. z o.o.

PROJEKT, architektki: PRO-ART. PRZEDSIĘBIORSTWO PROJEKTOWO-WYKONAWCZE
arch.: Jacek Kowalski, Aleksandra Ponkało



Fot.1. Widok od strony południowej na budynek mieszkalno-usługowy przy ul. Strońskiej (fot. aut.)

Budynek mieszkalno-usługowy wielorodzinny przy ulicy został zrealizowany w latach 2008-2009, na terenie niezabudowanym, w pobliżu istniejącej z jednej strony zabudowy mieszkaniowej i centrum handlowego FERIO GAJ.

Na terenie zaprojektowano budynek, z infrastrukturą techniczną, w oparciu o wymagania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Obiekt zrealizowano u układzie zabudowy obrzeżnej, w kształcie litery G. Na terenie inwestycji zlokalizowano wolnostojąca trafostację, oraz miejsce na odpady stałe wbudowane w realizowany budynek mieszkalny.

	Wartość (jedn.)	Udział % %
PARAMETRY URBANISTYCZNE		
Powierzchnia terenu inwestycji	5207 m ² / 0,5207 ha	100
Powierzchnia zabudowy terenu	1645,41 m ²	31,6
Powierzchnia terenów utwardzonych (ogółem) w tym:	2254,73 m ²	43,3
- komunikacji kołowej	940,4 m ²	18,06
- komunikacji pieszej (chodników)	115,65 m ²	21,43
- powierzchnia miejsc postojowych	190,3	3,65
- inne powierzchnie utwardzone	8,38	0,16
Powierzchnia terenów zielonych (ogółem) w tym:	1306,9 m ²	25,1
- biologicznie czynna (100%)	1306,9 m ²	25,1
Wskaźniki		
Wskaźnik intensywności zabudowy	3,009	-
Wskaźnik zabudowy (procent zabudowy)	0,316	-
Wskaźnik gęstości mieszkaniowej	224,7 m/ha	-
Wskaźnik zieleni biologicznie czynnej	0,251	-
Parametry architektoniczne (Pu)		
Po Powierzchnia całkowita budynku	15668,82	100
Pu budynku ogółem (część nadziemna)	12436,66	79,4 ¹
Pu mieszkań	7139,59	57,4 ²
Pu lokali usługowych	146,94	1,18 ²
Pu garażu wielostanowiskowego	3704	29,8 ²
Pu garaży indywidualnych	-	0
Pu usług (pomieszczenia techniczne, gospodarcze, administracyjne)	230,58	1,85 ²
Pu ruchu (komunikacja, klatki schodowe, korytarze, wiatrołapy)	1215,55	9,77 ²
Kubatura	42682,16	-
Charakterystyka struktury funkcjonalno-użytkowej		
Ilość izb	251	-
Ilość mieszkań	117	100
- 1 pokojowych	4	3,42
- 2 pokojowych	77	65,81
- 3 pokojowych	29	24,79
- 4 pokojowe	8	6,84
Liczba lokali usługowych	2	-
Ilość miejsc postojowych (ogółem):	179	-
- na powierzchni terenu	10	-
- w garażu podziemnym	169	-
Ilość klatek schodowych	8	-
Ilość kondygnacji	1+5	-
Opracowanie autorskie. ŹRÓDŁO: PROJEKT BUDOWLANY; STRONA INTERNETOWA INWESTORA:		

We wnętrzu osiedla stworzono miejsce wspólne z placem zabaw.

W kondygnacji podziemnej znajdują się miejsca postojowe – garaż wielostanowiskowy, oraz pomieszczenia techniczne. w kondygnacji parteru od strony ul. Strońskiej znajdują się lokale usługowe o łącznej powierzchni 200 mkw.



Fot.2. Widok dziedzińca budynku mieszkalno-usługowego z placem zabaw na pierwszym planie (fot. aut.)

W 6 kondygnacyjnym budynku z poddaszem użytkowym na cele mieszkalne, znajduje się 117 mieszkań, których struktura została przedstawiona w tabeli. Mieszkania obsługuje 8 klatek schodowych. Dla 117 mieszkań przewidziano 169 miejsc postojowych w garażu podziemnym.



Fot.3. Widok od strony ulicy Czerniawskiej (od strony północnej) budynku mieszkalno-usługowego (fot. aut.)

¹ procentowy udział w powierzchni ogólnej budynku

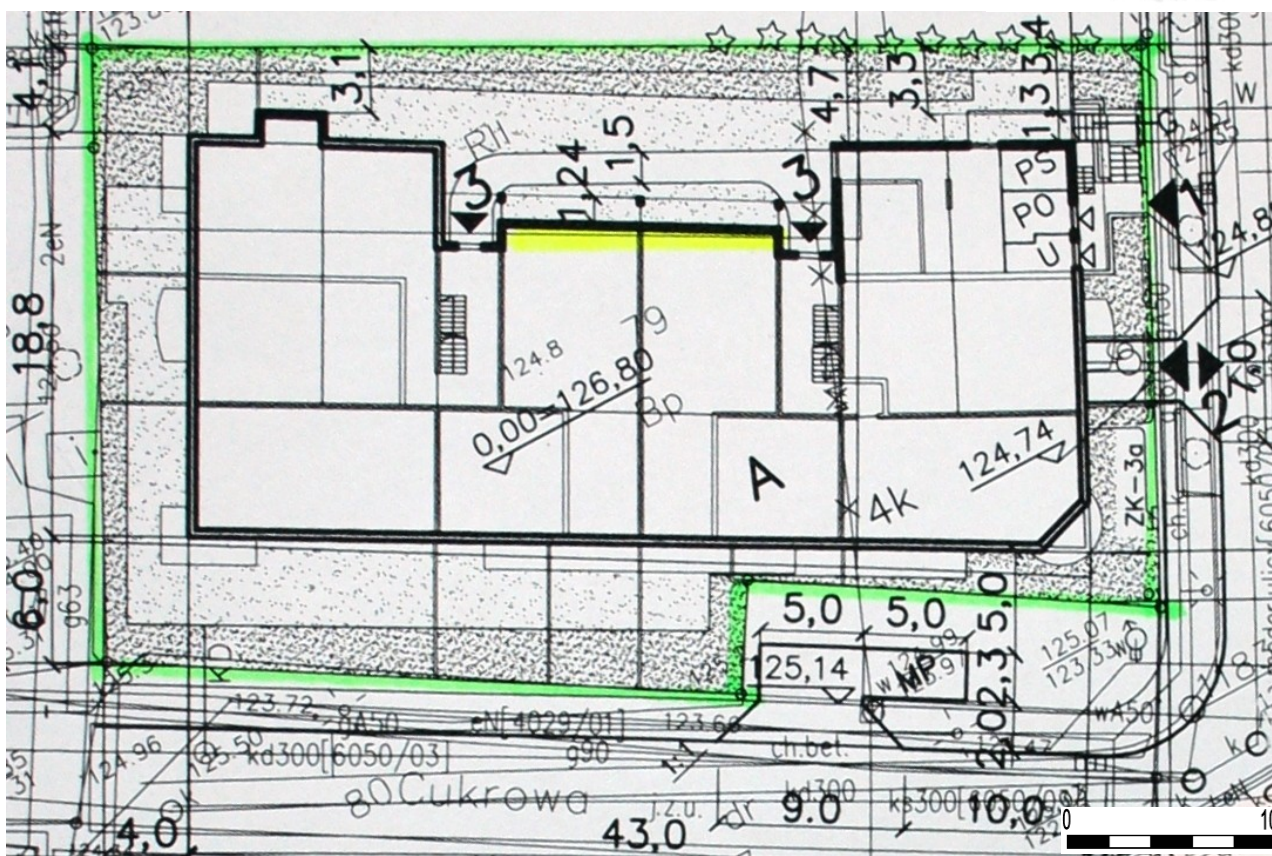
² procentowy udział w powierzchni użytkowej całkowitej

INWESTOR:

Przedsiębiorstwo Budowlane BUDOTEX sp. z o.o.

PROJEKT, architektki:

STUDIO ARCHITEKTONICZNE PRYMON
arch.: Andrzej Prymon



Rys. 1. Fragment z planu zagospodarowania terenu budynku mieszkalnego przy ulicy Supińskiego 6-6a (źródło: projekt budowlany)



Fot.1. Widok od strony południowo-wschodniej, skrzyżowania ulicy Cukrowej z ulicą Supińskiego (fot. aut.)

Przedmiotem inwestycji jest budynek mieszkalny wielorodzinny w zabudowie niskiej z wielostanowiskowym parkingiem podziemnym. działka zlokalizowana jest na osiedlu Klecina, wśród zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej (do 12 m wysokości w myśl przepisów techniczno budowlanych).

Teren przed inwestycją był niezabudowany, porośnięty nieuporządkowaną zielenią niską. Budynek w kształcie litery U, wypełnia całkowicie teren inwestycji, z uwzględnieniem minimalnych odległości od sąsiedniej zabudowy (odległości od granicy działki). Inwestycja została zrealizowana w oparciu o wytyczne zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru.

	Wartość (jedn.)	Udział %
PARAMETRY URBANISTYCZNE		
Powierzchnia terenu inwestycji	1421 m² / 0, 1421 ha	100
Powierzchnia zabudowy terenu	725 m²	51,02
Powierzchnia terenów utwardzonych (ogółem) w tym:	140 m²	9,85
- komunikacji kołowej	10 m ²	0,7
- komunikacji pieszej (chodników)	107 m ²	7,53
- powierzchnia miejsc postojowych	23 m ²	1,62
Powierzchnia terenów zielonych (ogółem) w tym:	556 m²	39,13
- biologicznie czynna (100%)	411 m ²	28,92
- biologicznie czynna (50%)	145	10,2
Wskaźniki		
Wskaźnik intensywności zabudowy	2,741	-
Wskaźnik zabudowy (procent zabudowy)	0,51	-
Wskaźnik gęstości mieszkaniowej	246,31 M/ha	
Wskaźnik zieleni biologicznie czynnej	0,391	-
Parametry architektoniczne (Pu)		
Po Powierzchnia całkowita budynku	3895,46	100
Pu budynku ogółem (część nadziemna)	3093,6	79,42 ¹
Pu mieszkań	2176,1	70,34 ²
Pu lokali usługowych	0	0
Pu garażu wielostanowiskowego	565	18,3 ²
Pu garaży indywidualnych	-	0
Pu usług (pomieszczenia techniczne, gospodarcze, administracyjne)	34,12	1,15 ²
Pu ruchu (komunikacja, klatki schodowe, korytarze, wiatrołapy)	181	5,85 ²
Kubatura	11865	-
Charakterystyka struktury funkcjonalno-użytkowej		
Ilość izb	98	-
Ilość mieszkań	35	100
- 1 pokojowych	0	0
- 2 pokojowych	9	25,71
- 3 pokojowych	22	62,86
- 4 pokojowe	4	11,43
Ilość miejsc postojowych (ogółem):	35	
- na powierzchni terenu	0	-
- w garażu podziemnym	35	-
Ilość klatek schodowych	2	-
Ilość kondygnacji	5	-
Opracowanie autorskie. ŹRÓDŁO: PROJEKT BUDOWLANY; STRONA INTERNETOWA INWESTORA:		

Budynek zaprojektowany jako 4 kondygnacyjny z jedną kondygnacją w podziemiu. Ostatnia kondygnacja znajduje się w poddaszu użytkowym o funkcji mieszkalnej, zaś sama bryła budynku nawiązując do kontekstu charakteryzuje się dachem o spadku 60°.

W kondygnacji podziemia (piwnicy) usytuowano miejsca postojowe, kotłownię gazową i 7 komórek lokatorskich.

Na kondygnacjach nadziemnych zaprojektowano mieszkania dwu-, trzy- i czteropokojowe, łącznie 35, które obsługuje 2 klatki schodowe.

W kondygnacji parteru, przy klatkach schodowych znajdują się pomieszczenia na rowery i wózki.

Pomieszczenie na odpady stałe znajduje się na zewnątrz budynku.

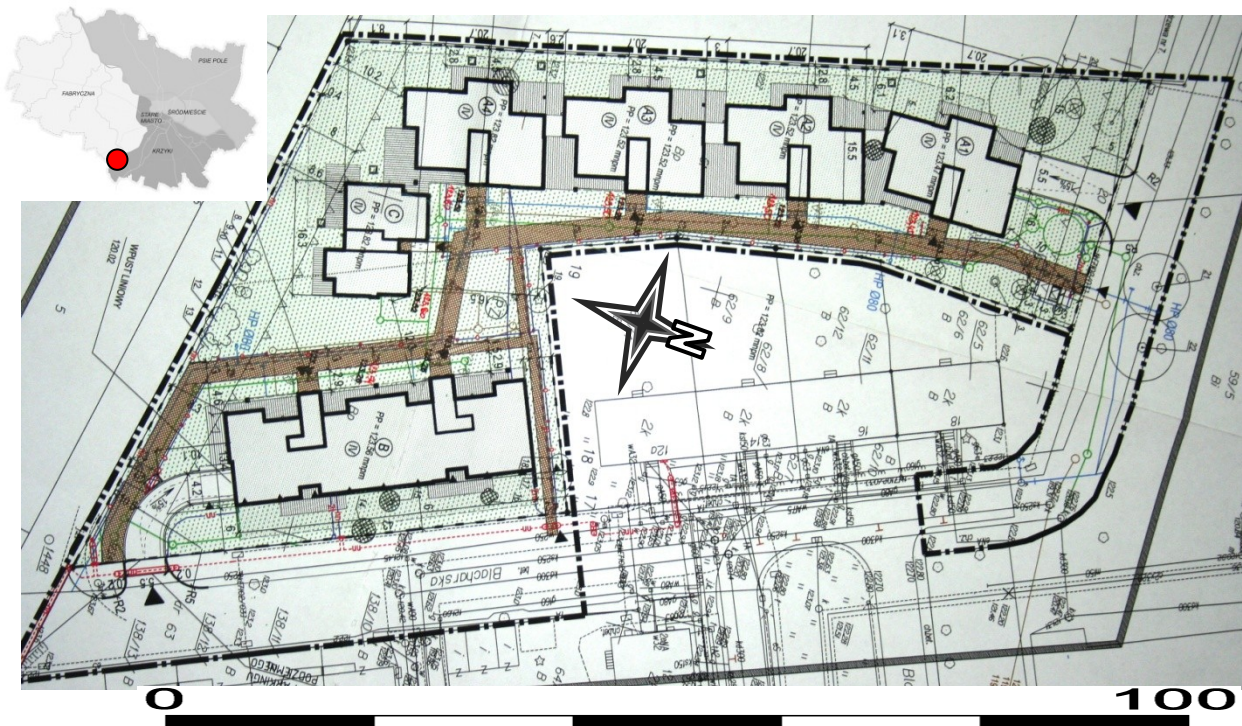
Niestety gabaryty budynku i powierzchnia działki nie pozwoliły na stworzenie przestrzeni wspólnej dla mieszkańców ani też urządzonego placu zabaw, co jak w większości realizowanej zabudowy mieszkaniowej jest zjawiskiem powszechnym, i wykazującym marginalne podejście w realizacji potrzeb przyszłych mieszkańców.

¹ procentowy udział w powierzchni ogólnej budynku

² procentowy udział w powierzchni użytkowej całkowitej

INWESTOR: Blacharska Development sp. z o.o. ,G2 sp. z o.o.

PROJEKT, architektki: OZONE STUDIO ARCHITEKTONICZNE SP.J.
arch.: Dawid Wirth, Agata Duda, Grzegorz Czaus, Gianmaria Bernardi



Fot.1. Widok od południa w kierunku wnętrza zespołu budynków (fot. aut.)

Zespół mieszkalny przy ul. Blacharskiej 12c-28, tworzy sześć budynków mieszkalnych. Całość założenia powstała na niezagospodarowanej działce, porośniętej zielenią wysoka i krzewami, z której większość adaptowano w zagospodarowaniu terenu. Od zachodu znajdują się ogródki działkowe, zaś od południowego zachodu i częściowo od strony południowej znajdują się pola, idąc zaś w kierunku wschodnim – zabudowa mieszkaniowa nowopowstająca.



Fot.2. Widok od południa na zespół budynków przy ul. Blacharskiej (fot. aut.)

Zabudowa mieszkaniowa została zrealizowana w latach 2008-2009. Powstały 5-kondygnacyjne budynki z wbudowanym w kondygnację podziemia garażem wielostanowiskowym.

Cały teren zespołu jest ogrodzony i dozorowany przez firmę ochroniarską. Dostęp do wnętrza możliwy jest poprzez dwa wejścia bramne z wideodomofonem. Teren zespołu pozbawiony dróg wewnętrznych na potrzeby komunikacji kołowej czy miejsc postojowych, które zlokalizowano w garażu podziemnym dostępnym poprzez 2 zjazdy z ulicy Blacharskiej.

	Wartość (jedn.)	Udział %
PARAMETRY URBANISTYCZNE		
Powierzchnia terenu inwestycji	5914,1m ² / 0,5914 ha	100
Powierzchnia zabudowy terenu	1774,2 m ²	30,29
Powierzchnia terenów utwardzonych (ogółem) w tym:	859,0 m ²	14,66
- komunikacji kołowej	186 m ²	3,18
- komunikacji pieszej (chodników)	636 m ²	10,86
- pozostałe powierzchnie utwardzone	37	0,63
Powierzchnia terenów zielonych	3224,8 m ²	55,05
Biologicznie czynna	3275,8 m ²	55,92
Wskaźniki		
Wskaźnik intensywności zabudowy	1,68	-
Wskaźnik zabudowy (procent zabudowy)	0,303	-
Wskaźnik gęstości mieszkaniowej	129,74 m/ha	-
Wskaźnik zieleni biologicznie czynnej	0,55	-
Parametry architektoniczne (Pu)		
Po Powierzchnia całkowita budynku	9879,47	100
Pu budynku ogółem (część nadziemna)	8277,93	83,79 ¹
Pu mieszkań	4846,3	58,82 ²
Pu garażu wielostanowiskowego	2520,8	30,45
Pu garaży indywidualnych	-	0
Pu usług (pomieszczenia techniczne, gospodarcze, administracyjne)	74,61	0,9 ²
Pu ruchu (komunikacja, klatki schodowe, korytarze, wiatrołapy)	813,24	9,82 ²
Kubatura	32260	-
Charakterystyka struktury funkcjonalno-użytkowej		
Ilość izb	328	-
Ilość mieszkań	76	100%
- 1 pokojowych	0	0
- 2 pokojowych	23	30,26
- 3 pokojowych	42	55,26
- 4 pokojowe	11	14,47
Liczba lokali usługowych	0	-
Ilość miejsc postojowych (ogółem):	52	-
- na powierzchni terenu	0	-
- w garażu podziemnym	52	-
- w garażach indywidualnych	-	-
Ilość klatek schodowych	7	-
Ilość kondygnacji	1+4	-
Opracowanie autorskie. ŹRÓDŁO: PROJEKT BUDOWLANY;		

Teren zagospodarowany jest zielenią (niską, istniejącą wysoką) oraz ciągami pieszymi.

Na terenie osiedla zlokalizowano elementy małej architektury i plac zabaw w centralnej części pomiędzy budynkami, oraz 2 pomieszczenia-wiaty na odpady stałe.

Na poziomie terenu wyeliminowano komunikację kołową i miejsca postojowe, które zlokalizowano w garażu podziemnym. We wnętrzu między budynkami zlokalizowano przestrzeń wspólną z placem zabaw.



Fot.3. Widok wnętrza zespołu z placem zabaw na pierwszym planie (fot. aut.)

Większa część mieszkań na parterze ma przydomowe ogródki zielone, pozostałe tarasy lub balkony.

Każda z 7 klatek schodowych wyposażona jest w windę osobową zapewniając dostęp do 2 lub 3 mieszkań na każdym piętrze. Wśród 76 mieszkań dominują mieszkania 3 pokojowe z wydzieloną kuchnią. Średnia powierzchnia mieszkania oscyluje na poziomie 64 m². Dziesięć klatek schodowych z windami obsługuje 76 mieszkań zlokalizowanych na 4 kondygnacjach mieszkalnych.



Fot.4. Wejście do zespołu - widok od strony północnej (fot. autor)

¹ procentowy udział w powierzchni ogólnej budynku

² procentowy udział w powierzchni użytkowej całkowitej

Charakterystyka struktury

Ilość mieszkań	174	szt.	100%
- 1 pokojowych	5	szt.	2,8%
- 2 pokojowych		szt.	81,6%
	142		15,5%
- 3 pokojowych	27	szt.	
Ilość miejsc postojowych (ogółem):			100%
- na powierzchni terenu	35+13	szt.	56%
- w garażu podziemnym	47	szt.	46%
Ilość klatek schodowych	3	-	-
Ilość kondygnacji	1+7	-	-

Źródło: Projekt Budowlany



Rys.1. Widok do wnętrza zespołu – wizualizacja (źródło: od avatorpark.pl)

W kondygnacji podziemnej znajdują się oprócz garażem wielostanowiskowym, pomieszczenia techniczne i gospodarcze: hydrofornia, pomieszczenie węzła cieplnego, pomieszczenia gospodarcze.

Na parterze znajduje się dodatkowo pomieszczenie administracyjne.

Wewnątrz dziedzińca znajduje się przestrzeń wspólna z urządzonym placem zabaw, poza tym poprowadzony jest ciąg pieszojedny, wzdłuż którego umieszczono miejsca postojowe w ilości 9.

Fot.1. Zdjęcie makiety przedstawiającej zespół mieszkaniowy (fot. autor)

Zespół zrealizowana w obrębie osiedla Gadów Mały, w kształcie odwróconej litery G, z płaskim dachem. budynek posiada 4 kondygnacje naziemne oraz jedną podziemną, wewnątrz zabudowy znajduje się dziedzińiec – patio. Budynek posiada 11 klatek schodowych z windami. Na parterze znajdują się lokale usługowe. Częściowo w parterze i w całości na pozostałych kondygnacjach znajdują się lokale mieszkalne.

Wejścia do budynków zlokalizowano, aby zapewnić dostęp z poziomu terenu do przystanku dźwigu osobowego w częściach mieszkalnych i dostęp do lokali usługowych z poziomu terenu.

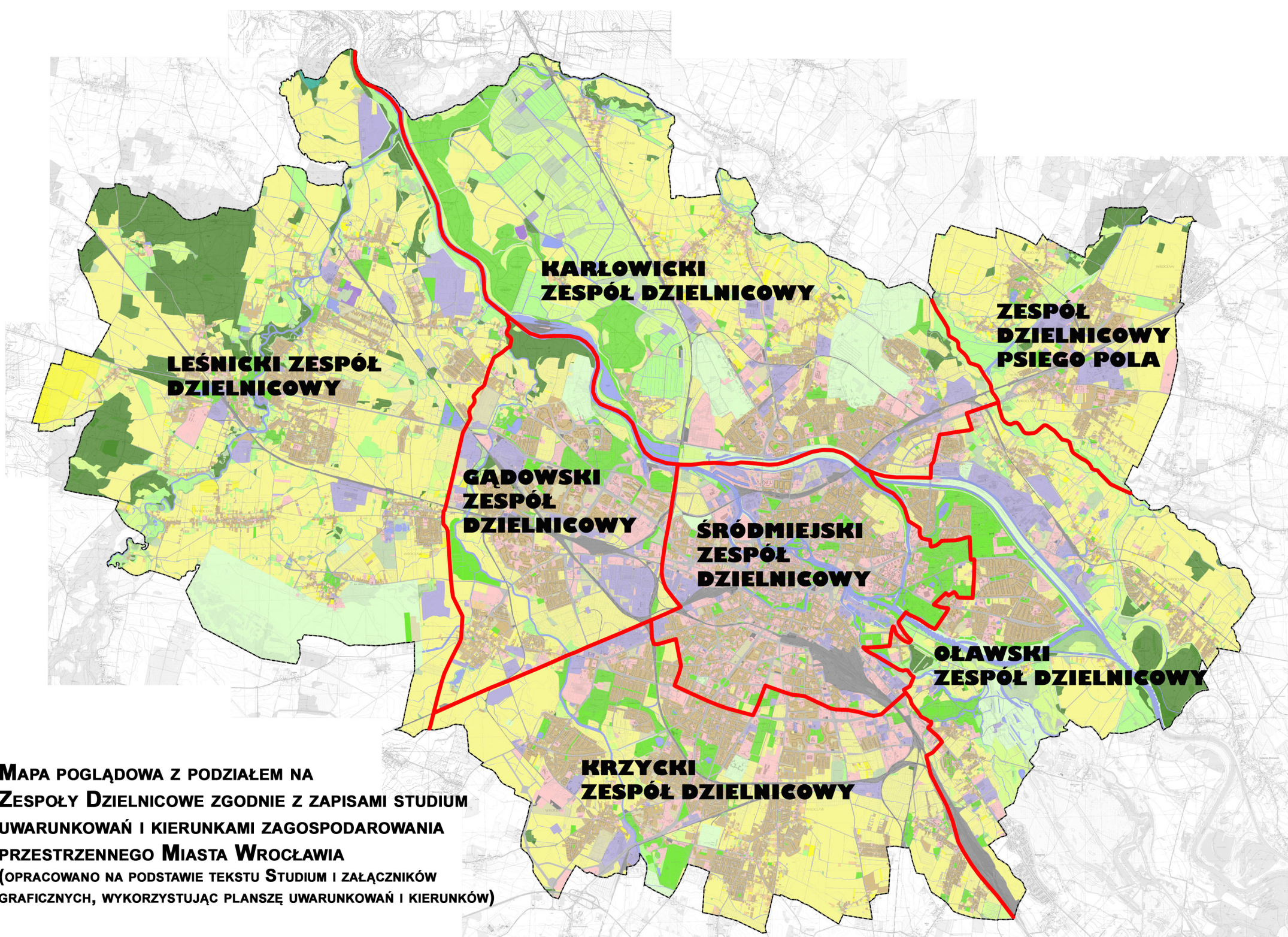
W przejściu prowadzącym do dziedzińca zlokalizowano w budynku pomieszczenie na odpady stałe.



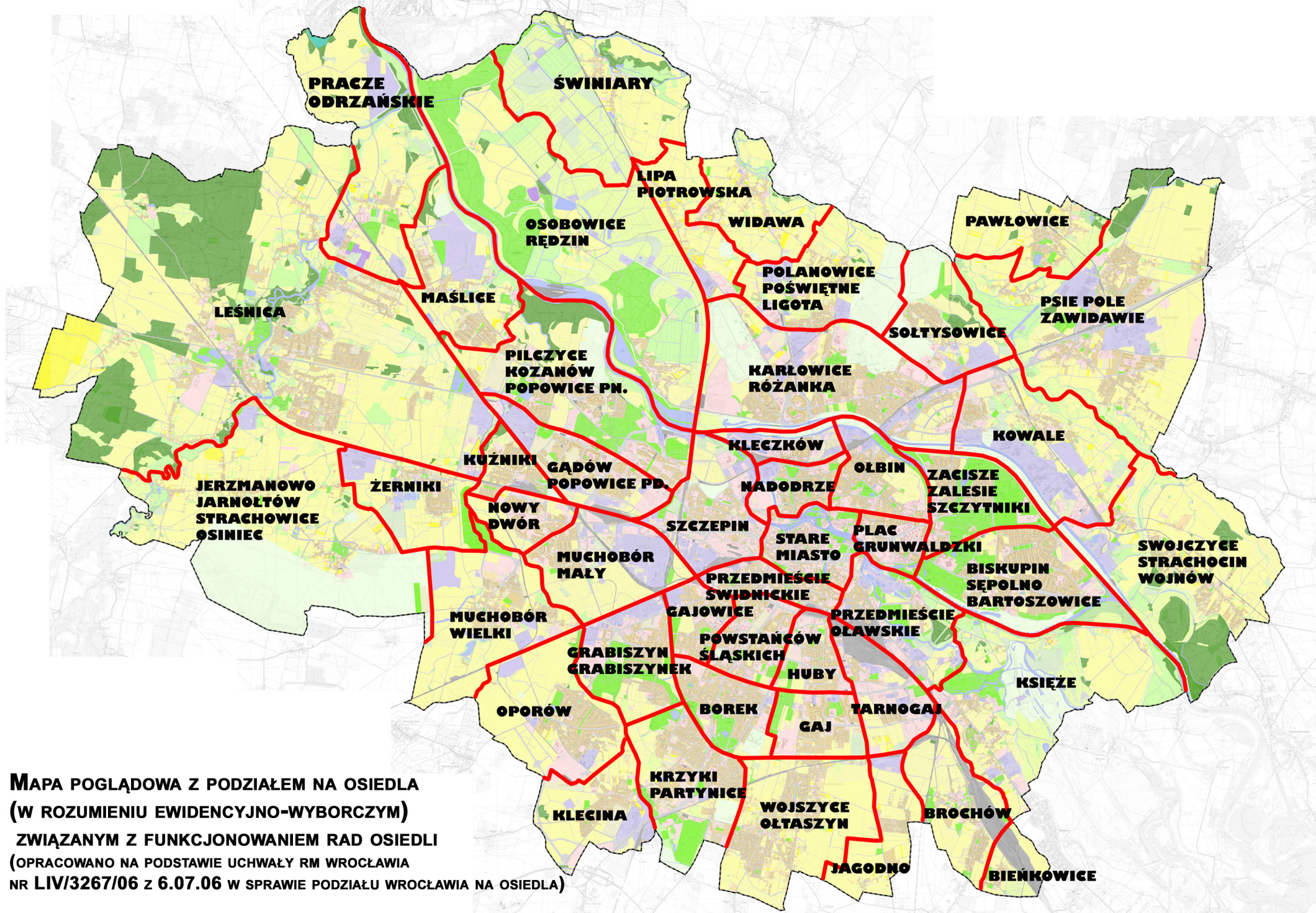
Część II

MAPY POGLĄDOWE

1. Mapa z podziałem na Zespoły Dzielnicowe zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunkami zagospodarowania przestrzennego Miasta Wrocławia
2. Mapa poglądowa z podziałem (według obrębów ewidencyjno-wyborczych) na osiedla w rozumieniu podziału administracyjnego związanym z funkcjonowaniem Rad Osiedli



MAPA POGLĄDOWA Z PODZIAŁEM NA ZESPOŁY DZIELNICOWE ZGODNIE Z ZAPISAMI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKAMI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA WROCŁAWIA (OPRACOWANO NA PODSTAWIE TEKSTU STUDIUM I ZAŁĄCZNIKÓW GRAFICZNYCH, WYKORZYSTUJĄC PŁANSZĘ UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW)



**MAPA POGLĄDOWA Z PODZIAŁEM NA OSIEDLA
(W ROZUMIENIU EWIDENCYJNO-WYBORCZYM)
ZWIĄZANYM Z FUNKCJONOWANIEM RAD OSIEDLI
(OPRACOWANO NA PODSTAWIE UCHWAŁY RM WROCŁAWIA
NR LIV/3267/06 Z 6.07.06 W SPRAWIE PODZIAŁU WROCŁAWIA NA OSIEDLA)**