

**Barbara E. Gronostajska**

# **KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA MIESZKANIOWEGO DLA SENIORÓW**





**BARBARA EWA GRONOSTAJSKA**

**KSZTAŁTOWANIE  
ŚRODOWISKA MIESZKANIOWEGO  
DLA SENIORÓW**



**OFICyna WYDAWNICZA POLITECHNIKI WROCŁAWSKIEJ  
WROCŁAW 2016**

*Recenzenci*

Teresa Bardzińska-Bonenberg

Janusz Stankowski

*Opracowanie redakcyjne i korekta*

Hanna Jurek

*Projekt okładki i zdjęcie na okładce*

Barbara Ewa Gronostajska

*Rysunek na okładce na podstawie*

[http://pl.123rf.com/photo\\_19686426\\_stock-photo.html](http://pl.123rf.com/photo_19686426_stock-photo.html)

Wszelkie prawa zastrzeżone. Żadna część niniejszej książki, zarówno w całości, jak i we fragmentach, nie może być reprodukowana w sposób elektroniczny, fotograficzny i inny bez zgody wydawcy i właściciela praw autorskich.

© Copyright by Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej, Wrocław 2016

OFICyna WYDAWNICZA POLITECHNIKI WROCŁAWSKIEJ

Wybrzeże Wyspiańskiego 27, 53-370 Wrocław

[www.oficyna.pwr.edu.pl](http://www.oficyna.pwr.edu.pl)

[oficwyd@pwr.edu.pl](mailto:oficwyd@pwr.edu.pl)

[zamawianie.ksiazek@pwr.edu.pl](mailto:zamawianie.ksiazek@pwr.edu.pl)

ISBN 978-83-7493-930-0

Druk i oprawa: beta-druk, [www.betadruk.pl](http://www.betadruk.pl)



*Daremne żale, próżny trud,  
Bezsilne złorzeczenia!  
Przeżytych kształtów żaden cud  
Nie wróci do istnienia.*

*Adam Asnyk, Daremne żale*

*Mojej Mamie*



# SPIS TREŚCI

<b>1. WSTĘP</b> .....	<b>9</b>
1.1. Stan badań .....	12
1.2. Plan badań .....	15
1.3. Metodologia .....	18
<b>2. SYTUACJA DEMOGRAFICZNA POLSKI</b> .....	<b>21</b>
2.1. Informacje ogólne .....	21
2.2. Osoby stare w polskim środowisku .....	25
2.3. Potrzeby osób starych .....	31
2.4. Wnioski .....	34
<b>3. WYBRANE PRZYKŁADY OBIEKTÓW DLA OSÓB STARSZYCH – CASE STUDIES</b> <b>(STUDIA PRZYPADKU)</b> .....	<b>35</b>
3.1. Analiza polskich rozwiązań – <i>case studies</i> (studia przypadku) .....	35
3.1.1. Rewitalizacja kwartału nr 23 w Szczecinie .....	37
3.1.2. Zespół Segmentów Mieszkalnych dla osób 55+ w Stargardzie Szczecińskim .....	40
3.1.3. Projekt Zespołu Mieszkaniowego dla Seniorów Wrocławskich Wyższych Uczelni we Wrocławiu .....	42
3.2. Analiza rozwiązań europejskich – <i>best practices</i> (dobre praktyki) .....	44
3.2.1. WoZoCo – asymilacja – mieszkania adresowane .....	45
3.2.2. Alcácer do Sal Residences – izolacja – pomiędzy hotelem a szpitalem .....	49
3.2.3. OASE 22 – integracja – zróżnicowana społeczność .....	52
3.3. Wnioski .....	56

<b>4. TRZY PAŃSTWA – TRZY REWITALIZACJE – TRZY SKALE – RESEARCH BY DESIGN</b> .....	<b>59</b>
4.1. Berlin, Hellersdorf – modernizacja w skali osiedla .....	59
4.2. Brno – modernizacja w skali zespołu budynków .....	63
4.3. Rimavska Sobota – modernizacja w skali budynku .....	67
4.4. Wnioski .....	70
<b>5. OSOBY STARE A DOSTĘPNOŚĆ</b> .....	<b>75</b>
5.1. <i>Universal Design</i> .....	75
5.2. Bariery .....	76
5.3. Problemy wybranej grupy osób niepełnosprawnych .....	79
5.4. Media .....	83
5.5. Wnioski – kreowanie przestrzeni dla osób starszych .....	87
<b>6. ANALIZY GERONTOLOGICZNE</b> .....	<b>95</b>
6.1. Ogólna charakterystyka starości .....	95
6.2. Klasyfikacja osób starszych .....	97
6.3. Główne problemy osób starych – psychiczne, fizyczne, społeczne .....	99
6.4. Wnioski .....	111
<b>7. COHOUSING – PRÓBA POPRAWY JAKOŚCI ŻYCIA W WIEKU SENIORALNYM</b> .....	<b>113</b>
7.1. Färdknäppen – zabudowa uzupełniająca w mieście .....	115
7.2. Boo Seniorhem – zabudowa zmodernizowana na obrzeżach miasta .....	120
7.3. Sjöfarten – zabudowa w nowej dzielnicy .....	122
7.4. Wnioski .....	126
<b>8. STARY DOM – STARY UŻYTKOWNIK – STAROŚĆ W DWÓCH WYMIARACH.</b>	
<b>ANALIZA WYBRANYCH WROCŁAWSKICH OSIEDLI Z WIELKIEJ PŁYTY</b> .....	<b>127</b>
8.1. Szczepin .....	129
8.1.1. Historia osiedla objętego analizą .....	129
8.1.2. Szczepin 1 .....	131
8.1.3. Szczepin 2 .....	144
8.1.4. Rozwiązania mieszkań .....	153
8.2. Popowice .....	161
8.2.1. Historia osiedla objętego analizą .....	161
8.2.2. Popowice północne .....	162
8.2.3. Rozwiązania mieszkań .....	180
8.3. Analiza badanych osiedli pod kątem <i>Universal Design</i> i <i>Age-friendly Cities</i> .....	183

<b>9. PODSUMOWANIE I WNIOSKI</b> .....	<b>189</b>
<b>ANEKS – PRACE STUDENCKIE</b> .....	<b>195</b>
<b>LITERATURA</b> .....	<b>207</b>
<b>STRESZCZENIE W JĘZYKU ANGIELSKIM</b> .....	<b>215</b>





# 1. WSTĘP



Kiedy ponad 10 lat temu zaczynałam prowadzić badania nad stanem budownictwa osiedli z wielkiej płyty oraz możliwością jej modernizacji, temat był bardzo popularny. Zagadnienia te podejmowane były przez wielu badaczy, omawiane na konferencjach, opisywane w wielu opracowaniach oraz nagłaśniane w mediach. Dziś temat jest coraz mniej popularny, choć w ciągu ostatnich lat niewiele się zmieniło na korzyść. W swoich badaniach przeprowadzonych 10 lat temu skonstruowałam algorytm działań modernizacyjnych. Działania miały być prowadzone w trzech obszarach, od przekształceń urbanistyczno-architektonicznych (skala makro), dotyczących całych osiedli, przez przekształcenia w mniejszych obszarach, które można określić przestrzeniami sąsiedzkimi (skala mezo), do przekształceń indywidualnych obejmujących zmiany funkcjonalno-przestrzenne mieszkań, a więc w skali mikro. Badania, które przeprowadziłam w ostatnich latach, ukazały pewne zmiany, które zaszły na badanych wcześniej osiedlach z wielkiej płyty w ciągu ostatnich lat. Są to zmiany w skali mezo, a więc w przestrzeniach sąsiedzkich. Na badanych osiedlach głównie zajęto się poprawą stanu przestrzeni publicznych i półpublicznych, co przyczyniło się do poprawy jakości życia. Główne działania polegały na modernizacji terenów rekreacyjnych, placów zabaw, poprawiono nawierzchnie, zadbano o zielenie oraz częściowo uporządkowano kwestię samochodów, parkingów oraz śmieci<sup>1</sup>. W kilku przypadkach zadbano również o potrzeby osób niepełnosprawnych, wprowadzając pochylnie, usuwając progi oraz znakując miejsca postojowe.

Jeżeli natomiast wziąć pod uwagę skalę makro, to zauważone działania naprawcze/modernizacyjne ograniczyły się do różnego rodzaju termomodernizacji. Nowym zjawiskiem, które wymagałoby odrębnych badań, jest kwestia dogęszczania zabudowy osiedli wielkopłytowych. Osiedla te lokalizowane w bliskim

<sup>1</sup> Na osiedlach wystawione są pojemniki umożliwiające segregację śmieci. Jest to związane z ustawą, która weszła w życie w roku 2013.



II. 1. Wrocław, Osiedle Bartoszowice, widok miejsc postojowych w kwartale zabudowy: a) stan w roku 2006, b) stan w roku 2014 (fot. autor)

sąsiedztwie centrów miast z dużą ilością „wolnej” przestrzeni<sup>2</sup>, stały się „takimym kąskiem” rabunkowej działalności deweloperów. Najczęściej dogęszczenie odbywa się kosztem istniejących przestrzeni publicznych (rekreacja, zieleń). Skrajnym przykładem tego typu działalności jest powstawanie wewnątrz osiedli blokowych *gates communités*. W związku z czym powstają nieharmonijnie wkomponowane, ogrodzone enklawy tzw. apartamentowców, które oferują mieszkańcom niewielką wydzieloną przestrzeń rekreacyjną oraz często źle rozwiązane mieszkania (np. ciemne kuchnie w formie aneksów). Jest to bardzo niekorzystne zjawisko, którego konsekwencją jest brak przestrzeni publicznych oraz postępujący proces separacji, który może nawet prowadzić do segregacji<sup>3</sup>.

Warto również zwrócić uwagę, że wraz z wiekiem osiedli, zmienił się wiek ich mieszkańców – struktura społeczna. Osiedla te w latach 70. i 80. XX wieku zamieszkiwały osoby młode, najczęściej rodziny z dziećmi. Dzieci po uzyskaniu samodzielności opuściły mieszkania, pozostawiając w nich starzejących się rodziców. Tak więc osiedla te w dużym procencie zamieszkiwane są obecnie przez osoby starsze, często samotne, w związku z czym pojawiły się nowe problemy związane z zaspokojeniem potrzeb właśnie tej grupy lokatorów/mieszkańców. Przeprowadzone w pracy analizy stanowią kontynuację badań nad problemami pojawiającymi się

<sup>2</sup> Osiedla z wielkiej płyty projektowane były kompleksowo. Plan urbanistyczny przewidywał ich kształtowanie jako osiedli społecznych (jednostek sąsiedzkich), które miały być wyposażone w tereny zielone oraz obiekty oświatowe, handlowe, kulturalne, sportowe, zdrowotne; żłobek, przedszkole, ogródek. Każde mieszkanie powinno mieć dostęp do zieleni i słońca. Ze względu na szybkie, jak na owe czasy, tempo budowy oraz kwestie finansowe osiedla te oddawane były do użytku bez przewidywanej infrastruktury. Z czasem jednak została ona uzupełniona i dziś osiedla te są kompleksowo rozwiązane osiedlami społecznymi.

<sup>3</sup> Badania pokazują, że osoby zamieszkujące osiedla grodzkie mają poczucie własnej wyższości, lepszej sytuacji materialnej oraz pozycji społecznej. Jest to jedna z głównych przyczyn nienawiązywania kontaktów z mieszkańcami spoza ogrodzonej przestrzeni.

w zabudowie z wielkiej płyty, prowadzonymi przeze mnie od ponad dziesięciu lat. Osiedla z wielkiej płyty, pomimo wciąż rosnącej liczby nowych mieszkań, wciąż zamieszkiwane są przez wysoki odsetek ludności Polski (ok. 12 mln mieszkańców, co stanowi ok. 30%). Warto również zwrócić uwagę, że stan techniczny tych budynków nie jest tak zły, jak czasami można usłyszeć w mediach czy przeczytać<sup>4</sup> w czasopiśmie. Ważnym aspektem podjętych badań jest fakt, iż ich mieszkańcy starzeją się, w związku z czym zmieniają się ich potrzeby.

Celem przedstawionych badań jest ukazanie przemian społecznych, zachodzących na osiedlach mieszkaniowych z wielkiej płyty, związanych ze starzeniem się społeczeństwa. Ważnym elementem pracy jest wyłonienie przesłanek, umożliwiających poprawę jakości życia osób starszych na osiedlach z wielkiej płyty, opierając się na rzeczywistych potrzebach oraz kondycji psychofizycznej. Psychologia społeczna ma ścisły związek z człowiekiem i środowiskiem życia. Bezpieczna, przyjazna, przystosowana do potrzeb użytkowników przestrzeń wpływa korzystnie na jakość życia<sup>5</sup>. Można zatem uznać, że istnieje zależność między jakością środowiska zamieszkania a jakością życia osób starszych. Oczywiście jest, że zadowolenie z miejsca zamieszkania jest ściśle powiązane ze specyficznymi wymaganiami związanymi z wiekiem. Ważne jest więc poznanie wszystkich problemów i aspektów związanych z procesem starzenia się.

W krajach Europy Zachodniej przez lata wykształcił się model domów opieki, które są najbardziej powszechną formą zamieszkania osób starych. Realia polskie nieco odbiegają od tych zachodnich. Należy podkreślić, że nie wszystkie osoby stare trafią do domów opieki<sup>6</sup>. Są one albo za drogie, albo oferują

<sup>4</sup> Badania prowadzone przez Wydział Budownictwa PWR pokazują, że po przeprowadzeniu remontów, wzmocnieniu łączy, przeprowadzeniu odpowiedniej termomodernizacji mogą stanowić wartościową tkankę mieszkaniową.

<sup>5</sup> Znane są teorie Masłowa czy Gehla. Według Masłowa, motywacja działania człowieka zmienia się w miarę zaspokajania potrzeb na coraz wyższych szczeblach rozwoju osobowości. Potrzeby człowieka mają charakter hierarchiczny, muszą więc być zaspokajane w odpowiedniej kolejności: najpierw musi być zaspokojona potrzeba niższa, aby można było efektywnie zaspokoić potrzebę wyższą. Najbardziej elementarna jest potrzeba przetrwania, czyli utrzymania się przy życiu: potrzeba pożywienia, schronienia i ubrania. Druga w hierarchii, potrzeba bezpieczeństwa, staje się istotna dopiero, kiedy pierwsza jest w miarę zaspokojona. Człowiek w stanie skrajnego głodu (potrzeba przetrwania) będzie myślał przede wszystkim o jedzeniu i dopiero po jego zaspokojeniu może zająć się wyższą potrzebą bezpieczeństwa. Kiedy zapewnione jest bezpieczeństwo: fizyczne, finansowe, jak również emocjonalne, pojawia się potrzeba przynależności i miłości. Człowiek jest istotą socjalną i potrzebuje być kochany, lubiany i uznawany przez innych. Czwartą w hierarchii jest potrzeba poczucia własnej wartości, wiążąca się z szacunkiem dla samego siebie, a najwyżej ustawiono potrzebę samorealizacji [[www.simplypsychology.org/maslow](http://www.simplypsychology.org/maslow) (dostęp: 14.10.2011)]. Z kolei duński psycholog I. Gehl, zajmujący się również podobnym zagadnieniem, wyszczególnia trzy inne typy potrzeb, które powinny satysfakcjonować mieszkańców, są to następujące potrzeby: poczucie bezpieczeństwa (dom, izolacja od zanieczyszczeń i hałasu, bezpieczeństwo ruchu), fizjologiczne (odpoczynek, jedzenie, picie, sen, powietrze, światło, higiena), psychologiczne (kontakt, przynależność, możliwość orientacji, identyfikacja).

<sup>6</sup> Obecne większość ośrodków dla osób starych można potocznie nazwać „umieralniami”, do których trafiają osoby starsze nie z własnej woli, lecz najczęściej kierowane przez rodziny. Stan takich ośrodków jest fatalny, a warunki lokalowe sprawiają, że osoby starsze czują się osamotnione, opuszczone i często zapadają na różne choroby.



II. 2. Wrocław, Osiedle Bartoszowice, widok pochylni dla osoby niepełnosprawnej prowadzącej do mieszkania na parterze, obok miejsce postojowe: a) stan w roku 2006, b) stan w roku 2014 (fot. autor)

złe warunki bytowe. Większość osób starych nie chce opuszczać swojego miejsca zamieszkania. W związku z tym powinno się możliwie długo pozostawić ich we własnym środowisku zamieszkania. Tym bardziej że liczne badania pokazują, iż warunkiem zachowania dobrej kondycji w podeszłym wieku jest między innymi samodzielność. Taką samodzielność zapewnia przede wszystkim własne mieszkanie, o które dbamy, wyposażamy, upiększamy i czujemy się w nim „jak u siebie”. Mówi się, że „starość jest źle pomyślana”, ale niestety czeka nas wszystkich i powinniśmy już dziś pomyśleć o tym, w jakich warunkach spędzimy ostatnie lata życia. Dlatego wszelkie głosy, które promują godne starzenie się, pokazują jak można mieszkać oraz spędzać czas wolny, zasługują na uwagę.

### 1.1. Stan badań

Podjęty temat pracy oprócz zagadnień związanych z architekturą i urbanistyką obejmuje szeroki obszar badań związany z innymi dziedzinami nauki, tj.: psychologią, socjologią, ekonomią, gerontologią czy medycyną. Analizując literaturę przedmiotu, należy stwierdzić, że jest bogata, ale prezentuje badania bardzo specjalistyczne, obejmujące wąskie grupy dyscyplin naukowych. Tak więc mamy liczne pozycje z dziedziny architektury, psychologii, socjologii, gerontologii oraz medycyny. Natomiast w odniesieniu do podjętego tematu badań, przedstawione w literaturze analizy obejmują bardzo wąski zakres. Są one wycinkowe i nie prezentują badań interdyscyplinarnych, ukazujących potrzeby osób starych w użytkowanym przez nich środowisku mieszkaniowym.

Problematyka pracy związana jest z dwoma głównymi blokami tematycznymi: zagadnieniami związanymi z osobami starymi i ich funkcjonowaniem w środowisku zbudowanym oraz środowiskiem mieszkaniowym blokowisk z wielkiej płyty z lat 70. i 80. XX wieku. Dlatego też analiza stanu badań dotyczy szeroko ujętych tych dwóch grup tematycznych.



W polskich i zagranicznych ośrodkach naukowych badania nad zagadnieniami związanymi z mieszkalnictwem i kształtowaniem środowiska mieszkaniowego są prowadzone szeroko. W tym kontekście należy podkreślić doświadczenia Wydziału Architektury Politechniki Wrocławskiej<sup>7</sup>, Instytutu Projektowania Urbanistycznego Politechniki Krakowskiej<sup>8</sup>, a także badania prowadzone przez jednostki Wydziału Architektury Politechniki Warszawskiej<sup>9</sup> i Politechniki Śląskiej<sup>10</sup>. W ramach tej grupy można wydzielić wąski nurt badań nad blokowiskami z wielkiej płyty. Ważną publikacją omawiającą problemy osiedli wielkopłytytowych na terenie Śląska jest książka Beaty Komar pt. *Współczesna jakość spółdzielczej przestrzeni osiedlowej w świetle zasad zrównoważonego rozwoju*, a także zespołowe opracowanie pod redakcją Damiana Radwańskiego *Rewitalizacja osiedli mieszkaniowych – wybrane zagadnienia*. Przykłady zagranicznych modernizacji wielkiej płyty przedstawione zostały w książce J.M. Chmielewskiego i M. Mireckiej pt. *Modernizacja osiedli mieszkaniowych*. Instytut Rozwoju Miasta Krakowa w 2011 roku przeprowadził badania dziesięciu osiedli blokowych, które zostały zaprezentowane w opracowaniu *Wielokryterialna analiza dziesięciu osiedli zabudowy blokowej położonych na terenie gminy miejskiej Kraków*. W kontekście prowadzonych analiz niezmiernie ważne są badania jakościowe, którymi zajmuje się Elżbieta Niezabitowska<sup>11</sup> oraz te, mówiące o kształtowaniu zdrowego środowiska mieszkaniowego<sup>12</sup> reprezentowane przez Grażynę Schneider-Skalską.

Istotne opracowania związane z modernizacją osiedli wielkopłytytowych znaleźć można w zagranicznych placówkach, głównie na terenie Niemiec<sup>13</sup> i Czech.

Aspektami problemowymi osiedli mieszkaniowych zajmuje się prof. Hanka Zaniewska. W publikacji *Mieszkaniowe obszary problemowe w Polsce – identyfikacja cech architektoniczno-przestrzennych* wyróżnia kilka rodzajów obszarów problemowych<sup>14</sup>. Do jednych z nich zalicza blokowiska z wielkiej płyty z lat

<sup>7</sup> Konferencje naukowe z serii „Habitat”, cykliczna konferencja „Architektura bez granic” oraz nowa formuła spotkań „Miasto dla ludzi”.

<sup>8</sup> Prace wykonywane w zespole W. Cęckiewicza i W. Serugi.

<sup>9</sup> Istotne i związane z przedmiotem pracy są opracowania: H. Skibniewskiej, S. Gzella, J. M. Chmielewskiego.

<sup>10</sup> W obszar badań wpisuje się praca E. Niezabitowskiej, *Metody i techniki badawcze w architekturze*, Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice 2004.

<sup>11</sup> Ibidem.

<sup>12</sup> Schneider-Skalska G., *Kształtowanie zdrowego środowiska mieszkaniowego – wybrane zagadnienia*, Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, Kraków 2004.

<sup>13</sup> Badania nad niemieckimi osiedlami z wielkiej płyty prowadzone są m.in. przez Lehrstuhl für Wohnbau, Aachen. Zaprezentowane zostały w publikacji *Zukunft wohnen* (<http://arch.rwth-aachen.de/go/id/cmqs/file/97207>).

<sup>14</sup> „W polskich miastach można wyróżnić kilka rodzajów takich obszarów. Są to: blokowiska z wielkiej płyty z lat 60. i 70. XX w.; zasoby komunalne wybudowane przed 1944 rokiem; adaptowane na lokale mieszkalne obiekty zakwaterowania zbiorowego (hotele robotnicze, bursy, szkoły); zasoby z dawnymi mieszkaniami zakładowymi; budynki lub ich zespoły wyłącznie z mieszkaniami socjalnymi wzniesione po 1989 roku; obiekty tymczasowe, takie jak: baraki, kontenery itp.”; H. Zaniewska, M. Thiel, *Mieszkaniowe obszary problemowe w Polsce – identyfikacja cech architektoniczno-przestrzennych*, *Architecturae et Artibus*, 1/2009, 99.

60. i 70. XX wieku. Podkreśla, że najczęściej występującym negatywnym zjawiskiem na tych osiedlach jest przewaga udziału osób starszych oraz słabo uposażonych (słabych ekonomicznie).

Ze względu na interdyscyplinarny charakter pracy, sięgnięto do doświadczeń socjologii, psychologii środowiskowej oraz gerontologii i medycyny. Tak więc od strony socjologicznej osiedla wrocławskie badane były przez Eugeniusza Bagińskiego, *Wrocław w opinii swoich mieszkańców*. Jakość środowiska mieszkaniowego badała Iwona Borowik i przedstawiła je w książce, pt. *Blokowiska, miejski habitat w oglądzie socjologicznym*.

Kwestią kształtowania środowiska dla osób starszych zajmują się nauki społeczne, a szczególnie gerontologia, socjologia i pedagogika społeczna. Szeroko problemy tej grupy osób omówione zostały przez Adama Zycha w *Leksykonie gerontologicznym*. Ciekawą, przekrojowo traktującą potrzeby osób starych pozycją jest *Encyklopedia seniora*. Ważnymi opracowaniami są wydawnictwa konferencyjne, które prezentują wiele badań nad zachowaniami, potrzebami oraz aktywnościami osób starych.

Warto podkreślić, że od strony architektonicznej liczba polskich publikacji na ten temat jest wciąż niewystarczająca, zwłaszcza mała jest liczba wydanych książek. Do najważniejszych z nich należy publikacja Instytutu Gospodarki Mieszkaniowej *Mieszkania starszych ludzi w Polsce. Sytuacja i perspektywy zmian*, prezentująca wyniki pracy badawczej realizowanej w latach 1999–2001, pod kierownictwem I. Ogonowskiej i H. Zaniewskiej. Rozwiązaniami domów społecznych zajmuje się Maria Bielak<sup>15</sup> oraz Monika Magdziak-Grabowska<sup>16</sup>.

Pisząc tę książkę, opierałam się również na swoich wieloletnich badaniach i doświadczeniach związanych z podjętym tematem. Oprócz prowadzenia badań związanych ze środowiskiem mieszkaniowym blokowisk z wielkiej płyty<sup>17</sup>, nawiązałam współpracę z Wydziałem Socjologii Uniwersytetu Wrocławskiego, senioralnymi organizacjami nonprofit – Aktywny Senior<sup>18</sup> oraz z Zakładem Andragogiki i Gerontologii Społecznej Uniwersytetu Łódzkiego, a także Polskim Towarzystwem Gerontologicznym.

W ostatnich latach coraz obszerniej jest omawiana sytuacja demograficzna oraz problemy gerontologiczne. Jednak, pomimo obecnie dużego zainteresowania tą problematyką, relatywnie mało jest dostępnych publikacji naukowych poświęconych potrzebom osób starych. Brak jest również opraco-

<sup>15</sup> Bielak M., *Optymalne środowisko życia i zamieszkania w ośrodkach pobytu stałego dla osób starszych oraz Badania jakościowe nad środowiskiem zamieszkania w domach opieki społecznej dla ludzi starszych. Wybrane przykłady*, Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice 2011.

<sup>16</sup> Magdziak-Grabowska M., *Formy mieszkaniowe dla osób starszych*, Rozprawa doktorska wykonana pod kierunkiem naukowym dr hab. inż. arch. Grażyny Dąbrowskiej-Milewskiej, prof. PB, 2014.

<sup>17</sup> Praca habilitacyjna *Kreacja i modernizacja przestrzeni mieszkalnej. Teoria i praktyka na przykładzie wybranych realizacji wrocławskich z lat 1970–1990*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej, Wrocław 2007.

<sup>18</sup> Podpisany w 2013 roku list intencyjny o współpracy poskutkowało otwarciem przez nowego przedmiotu z autorskim programem dla studentów V roku WAPWr – Projektowanie dla osób starszych.

wań kompleksowych, które łączą problemy gerontologii z mieszkalnictwem, architekturę z naukami społecznymi.

Przedstawione opracowanie traktujące o budownictwie z wielkiej płyty pod kątem osób starych (stary dom – stary człowiek) jest unikatowe, ponieważ nikt do tej pory nie podjął się przeprowadzenia takich kompleksowych badań.

## 1.2. Plan badań

W niniejszym opracowaniu przeprowadzono analizę trzech wrocławskich osiedli mieszkaniowych z lat 70. XX wieku wykonanych w technologii wielkoplity (Szczepin 1 i Szczepin 2, Popowice) pod kątem oceny jakości środowiska mieszkaniowego przeznaczonego dla ludzi starych. Ocenę przeprowadzono na podstawie wielu analiz omówionych w rozdziałach 2–7.

Praca składa się z czterech zasadniczych części:

### 1. W pierwszej części zawarto zwięzłą informację dotyczącą demografii i gerontologii.

Ukazano w niej najważniejsze zmiany zachodzące obecnie w strukturze ludności oraz problemy starzejących się społeczeństw. Ważnym elementem pracy są analizy gerontologiczne, ponieważ mówiąc o starości, najczęściej mamy na uwadze zdrowie. Jest ono najważniejszym aspektem tego okresu życia człowieka. Wraz z wiekiem rośnie liczba występowania różnych schorzeń. Osoby powyżej 65 roku życia w 86% cierpią przynajmniej na jedną chorobę przewlekłą, a w 50% na więcej niż jedną<sup>19</sup>. Dlatego w kontekście badań podjętych w pracy ważne jest prześledzenie poszczególnych etapów starości oraz zmian psychofizycznych zachodzących w cyklu życia osób starych. Warto podkreślić, że komfort życia wraz z wiekiem ulega zmianie i jest to w dużym stopniu uzależnione od stanu zdrowia. Z wiekiem zauważyć można wzmożoną zachorowalność na wiele chorób, z których wyszczególnia się pewną grupę, traktowaną jako choroby wieku starszego. Omówione choroby zostały przeanalizowane pod kątem wymagań mieszkaniowych. Osoby cierpiące na nie, aby prawidłowo funkcjonować w mieszkaniu oraz środowisku zamieszkania, muszą często dostosowywać je do własnych potrzeb.

Ważnym elementem tej części są zagadnienia związane z *Universal Design*, które obejmują projektowanie obiektów i przestrzeni tak, aby mogły być wykorzystywane przez najszerzy z możliwych wachlarz użytkowników. *Universal Design* bierze pod uwagę szerokie spektrum ludzkich potrzeb i możliwości. Każda, nawet najbardziej sprawna, osoba przechodzi okres dzieciństwa, choroby, rekonwalescencji oraz okres starości. Projektując dla ludzi o różnorodnych możliwościach, można stworzyć rzeczy łatwiejsze do użytkowania przez wszystkich.

Oddzielną grupę, którą należy wziąć pod uwagę, stanowią osoby niedowidzące bądź niewidome, którym również należy zapewnić odpowiednie warunki mieszkaniowe. Nie jest niczym odkrywczym stwierdzenie, że wraz z wiekiem wzrok ulega osłabieniu. Tak więc jeden z pięciu zmysłów (wzrok, słuch, smak,

<sup>19</sup> Zych A.A., *Leksykon gerontologii*, Oficyna Wydawnicza „Impuls”, Kraków 2007, 211.

węch i dotyk)<sup>20</sup>, bezpośrednio świadczących o jakości życia, przestaje funkcjonować poprawnie, w związku z czym zostaje zaburzone postrzeganie otoczenia i pojawiają się związane z tym utrudnienia.

## **2. W kolejnej, drugiej, części zawarto case studies (studia przypadku) obiektów dla ludzi starych oraz przedstawiono best practices (dobre praktyki) zagranicznych modernizacji osiedli z wielkiej płyty.**

Na podstawie przeprowadzonych badań krótko scharakteryzowano wzorcowe obiekty przeznaczone dla osób starszych, uwzględniając rozwiązania polskie oraz zagraniczne. Warto zaznaczyć, że w Europie Zachodniej problem mieszkaniowy dla seniorów jest już rozwiązany. Polska, pomimo alarmującej sytuacji demograficznej, jest dopiero na początku trudnej drogi, w ramach której wypracowuje się obecnie pewne modele zamieszkania. W związku z tym nie możemy pochwalić się wieloma równie atrakcyjnymi, jak te zagraniczne, realizacjami. Mieszkania adresowane seniorom, pomimo dużego zapotrzebowania, stanowią dziś w Polsce bardzo mały odsetek substancji mieszkaniowej. Większość polskich obiektów dla osób starych to domy pomocy społecznej charakteryzujące się bardzo zróżnicowanym standardem<sup>21</sup>.

Ta część pracy jest również poświęcona przykładowym, wzorcowym rewitalizacjom budynków z wielkiej płyty. Obserwując cechy zmodernizowanych przestrzeni w krajach sąsiednich, tj.: Czechach, Słowacji i Niemczech, można stwierdzić, że są one prawidłową odpowiedzią na współczesne potrzeby mieszkaniowe. Pomimo różnic w skali i lokalizacji prezentowanych projektów wyróżnić można pewne wspólne elementy, którymi kierują się ich twórcy. Nawiązują one do wzorców wypracowanych przez teoretyków architektury i nie ograniczają się jedynie do interwencji w ramach samej struktury budowlanej, a sięgają znacznie dalej, do struktury przestrzennej osiedla, która wpływa na aktywności mieszkańców. Aktywności te Gehl nazywa *działaniami koniecznymi, działaniami opcjonalnymi i działaniami społecznymi*<sup>22</sup>, które ak-

<sup>20</sup> Badania z ostatnich lat, oprócz 5 zmysłów opisanych przez Arystotelesa, wygenerowały 4 inne: zmysł temperatury, czyli odczuwanie ciepła (lub jego braku) przez skórę, zmysł równowagi, nocycepcja, czyli odczuwanie bólu skóry, stawów i narządów (z wyjątkiem mózgu), propriocepcja, czyli świadomość ciała, czyli wiedza o położeniu części naszego ciała, nawet jeśli nie mamy możliwości zobaczenia ich lub poczucia. Ulokowany jest w mięśniach i ścięgnach. Wystarczy na przykład zamknąć oczy i pomachać ręką. Nadal wiemy, gdzie się ona znajduje w stosunku do reszty ciała: Lloyd J., Mitchinson J., *Księga wiedzy i niewiedzy*, Wydawnictwo Świat Książki, Warszawa 2008.

<sup>21</sup> Domy pomocy społecznej w Polsce szczegółowo zostały omówione w pracach, M. Magdziak-Grabowskiej, *Formy mieszkaniowe dla osób...*, op. cit., M. Bielak, *Optymalne środowisko życia...*, op. cit.

<sup>22</sup> „Działania konieczne to takie, które są mniej lub bardziej obowiązkowe – chodzenie do szkoły lub do pracy, robienie zakupów, oczekiwanie na autobus – innymi słowy, wszystkie czynności, których wykonanie jest od ludzi w mniejszym lub większym stopniu wymagane”. „Działania opcjonalne – to znaczy takie, które zachodzą, jeśli powstaje do nich chęć i jeśli czas oraz miejsce na nie pozwalają [...]. Do tej kategorii należą czynności takie jak przechadzka, siedzenie, opalanie się. Takie zachowania mają miejsce jedynie wtedy, gdy warunki zewnętrzne są sprzyjające”. „Zachowania społeczne to takie, które zależą od obecności innych ludzi w przestrzeniach publicznych. Do zachowań społecznych zaliczamy zabawy dzieci, powitania i rozmowy [...]. Zachowania społeczne zachodzą spontanicznie jako bezpośredni wynik poruszania się i przebywania ludzi w tych samych przestrzeniach”, J. Gehl, *Życie między budynkami*, Wydawnictwo RAM, Kraków 2009, 11–12.

tywizują tereny wspólne, bez których, jak pisze Alexander, *żaden system społeczny nie może przetrwać*<sup>23</sup>. Powinny one występować w harmonijnych przestrzeniach, które zapewnią poczucie komfortu oraz pozytywne odczuwanie otoczenia.

### **3. Trzecia część pracy to charakterystyka wybranych wrocławskich osiedli mieszkaniowych – Szczepin 1, Szczepin 2 i Popowice.**

Wybrane osiedla omówiono pod kątem kontekstu historycznego, środowiska kulturowego oraz rozwiązań architektoniczno-urbanistycznych, m.in.: położenia, podstawowych parametrów, zagospodarowania terenu, morfologii zabudowy oraz badań społecznych, obejmujących analizę struktury społecznej, gospodarstw domowych, statusu rodziny, kondycji fizycznej, oceny aktywności ruchowej, sposobów spędzania czasu wolnego

Do pracy wykorzystano badania przeprowadzone wśród mieszkańców, tj.: wyniki ankiet oraz partycypacyjnych warsztatów przeprowadzonych z mieszkańcami osiedla. Ważną metodą prowadzenia warsztatów było użycie nowej techniki badawczej PFR<sup>24</sup>.

Na podstawie podanych analiz (zebrania informacji eksperckich i partycypacyjnych) został sformułowany zestaw kryteriów, które powinny być spełnione na osiedlach przeznaczonych dla osób w „trzecim wieku”. Następnie zostały przeprowadzone badania jakościowe (ewaluacyjne) w celu rozpoznania jakościowego środowiska zbudowanych osiedli (Szczepin 1, Szczepin 2, Popowice) pod kątem potrzeb i interesów ludzi starych.

Na podstawie przeprowadzonych badań uzyskano odpowiedzi na następujące problemy badawcze:

1. Jaka struktura demograficzna występuje na badanych osiedlach.
2. Jakie są potrzeby mieszkańców w wieku senioralnym (diagnoza potrzeb).
3. Jaka jest kondycja badanych osiedli pod kątem osób starych.
4. Jakie rozwiązania architektoniczne należy zastosować, aby poprawić jakość środowiska mieszkaniowego oraz przystosować do obecnych potrzeb starzejącego się społeczeństwa.

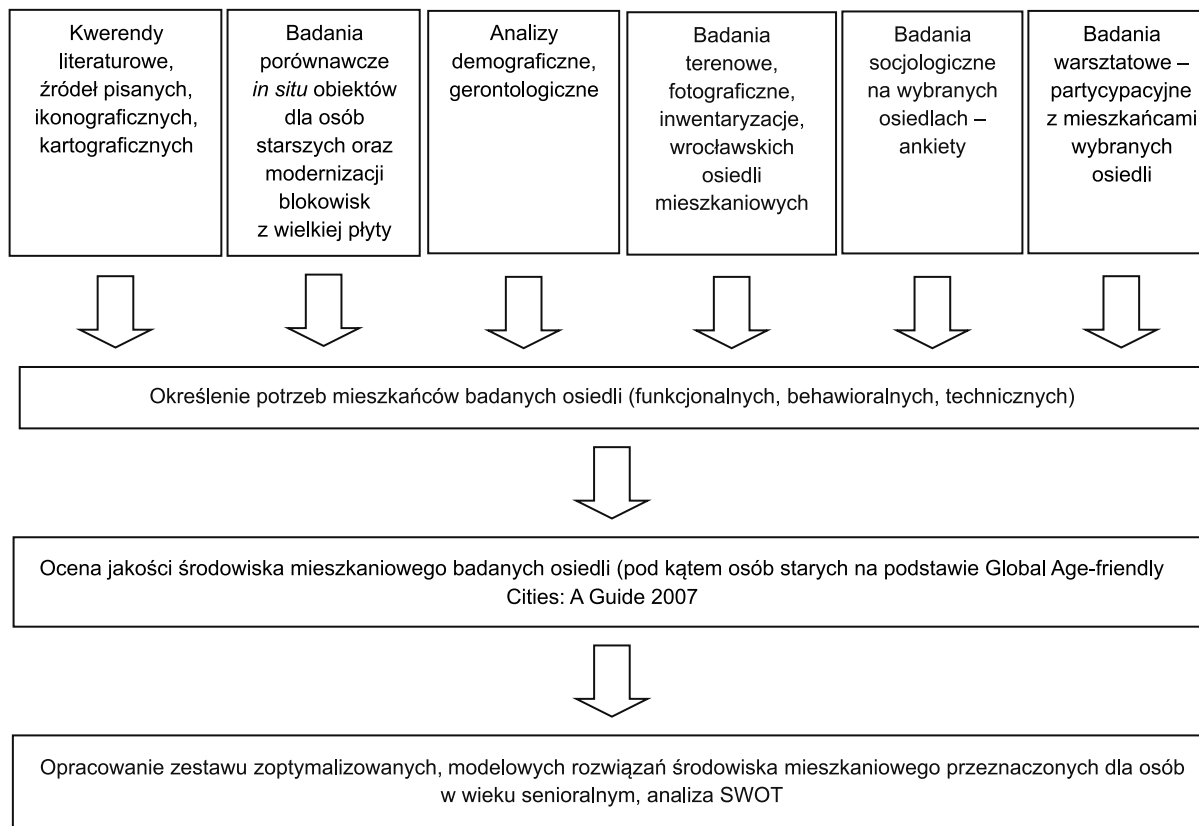
### **4. W ostatniej, czwartej części, zawarto opracowanie zestawu zoptymalizowanych, modelowych rozwiązań środowiska mieszkaniowego przeznaczonego dla osób w wieku senioralnym.**

Przedstawiono bank danych umożliwiający wybór rozwiązań modelowych dostosowanych do indywidualnych preferencji i zasobów finansowych mieszkańców.

<sup>23</sup> „Wspólny teren ma dwie specyficzne funkcje społeczne. Po pierwsze, pozwala ludziom czuć się dobrze na zewnątrz budynków i poza swoim prywatnym terytorium. Tym samym pomaga im odczuwać więź w szerszym systemie społecznym, chociaż niekoniecznie z jakimś konkretnym sąsiadem. Po drugie, teren ten działa jako miejsce spotkań”, Ch. Alexander, *Język wzorców. Miasta, budynki, konstrukcja*, Gdańsk 2008, 343.

<sup>24</sup> PFR jest nową metodą badań partycypacyjnych wykorzystującą modele 3D. Proces umożliwia mieszkańcom zarejestrować swoje poglądy na temat wielu kwestii związanych z miejscem zamieszkania lub użytkowaną przestrzenią.





## II. 3. Plan realizacji badań

### 1.3. Metodologia

W pracy oparto się na kilku metodach badawczych: kwerendach literaturowych, studiach porównawczych, badaniach terenowych, badaniach ankietowych, analizach przestrzenno-funkcjonalnych – studia przypadku (ang. *case studies*) oraz analizie i syntezie danych.

- Na początku przeanalizowano dane GUS i Eurostat, które ukazują obecną sytuację demograficzną Polski oraz prognozy na przyszłość.
- Następnie przeprowadzono badania socjologiczne w celu uzyskania informacji, jak kształtuje się struktura demograficzna osób zamieszkujących osiedla z wielkiej płyty. Takie badania są nowatorskie i nie zostały jeszcze przeprowadzone. Do badań wybrano trzy osiedla zlokalizowane w zachodniej części Wrocławia, na obszarze Wrocław-Popowice oraz Wrocław-Szczepin (podzielony na dwie części). Są to osiedla wybudowane w technologii „wielkiej płyty” i są jednymi z najstarszych osiedli tego typu we Wrocławiu. Osiedle Popowice powstało w latach 1972–1975, natomiast Szczepin na przełomie lat 60. i 70. Autorem obydwu osiedli był znany wrocławski architekt prof. W. Molicki. Dziś osiedla te wymagają wielu

badań, a także działań modernizacyjnych, które są w planach inwestycyjnych spółdzielni zarządzających. Warto zwrócić uwagę, że „mieszkańcy bardzo je sobie chwalą. Wielu nazywa je oazą spokoju i miasteczkiem samym w sobie. Zgodnie podkreślają zalety Popowic, takie jak bliskość parków, sklepów i punktów usługowych, a także to, że dzięki dobrej komunikacji autobusowej i tramwajowej mogą szybko dojechać niemal do każdej części miasta”<sup>25</sup>.

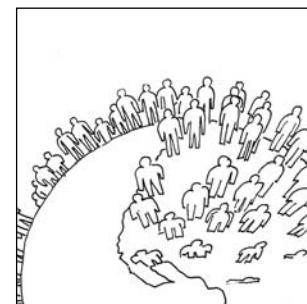
- Kolejny krok to analiza polskiej oferty mieszkaniowej dla osób starszych przeprowadzona na podstawie kwerend literaturowych oraz badań *in situ*. Studia porównawcze obejmują zarówno wzorcowe rozwiązania modernizacyjne osiedli z wielkiej płyty, jak i bardzo dobrze oceniane polskie oraz zagraniczne przykłady zabudowy mieszkaniowej, zorientowanej na potrzeby ludzi starych. Pośrednie wyniki badań skonfrontowano z potrzebami osób starszych, które zostały wyłonione na podstawie ankiet, warsztatów z użyciem metody PFR (ang. *Planning for Real*) oraz badań gerontologicznych. W wyniku tych analiz powstał zestaw kryteriów, które powinny być spełnione na osiedlach przeznaczonych dla osób w „trzecim wieku”.

- Ponadto dokonano analizy rozwiązań osiedli oraz przeprowadzono badania terenowe na wybranych osiedlach. Z użyciem przedstawionych metod opracowano zestaw zaleceń architektonicznych uwzględniających potrzeby osób starszych.

- Podsumowaniem badań jest analiza SWOT badanych osiedli z wielkiej płyty pod kątem dostosowania do potrzeb osób starych.

<sup>25</sup> Gazeta Wrocławska, 20.08.2010.





## 2. SYTUACJA DEMOGRAFICZNA POLSKI

### 2.1. Informacje ogólne

Według danych szacunkowych liczba ludności Polski na koniec roku 2013 wynosiła 38 496 tys. osób. Bilans ten uwzględnia wszystkie osoby, które są zameldowane w Polsce na stałe. Wzięto tu pod uwagę również osoby, które czasowo wyemigrowały za granicę, choć część spośród osób przebywających za granicą (ok. 77%) prawdopodobnie nie jest już polskimi rezydentami, ponieważ ich czas pobytu za granicą wynosi co najmniej 1 rok. Jednocześnie w bilansie ludności nie zostali uwzględnieni imigranci przebywający w Polsce czasowo – bez względu na okres przebywania. Jeśli czas ich pobytu w Polsce wynosi co najmniej 1 rok powinni być zaliczeni do polskich rezydentów<sup>26</sup>.

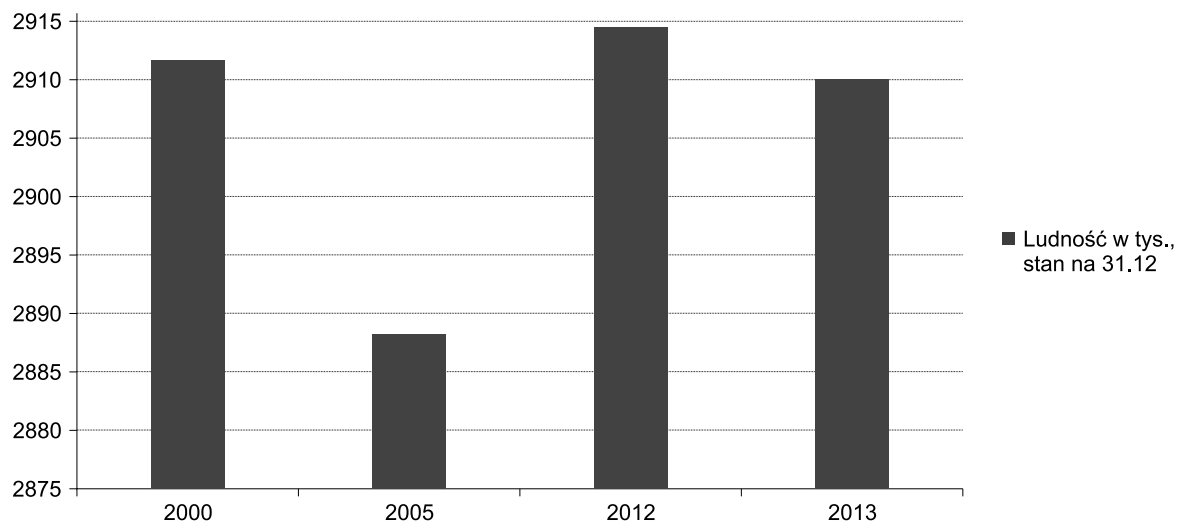
Liczba Polaków w stosunku do roku poprzedniego zmniejszyła się o około 37 tys. Warto wspomnieć, że tempo przyrostu rzeczywistego wynosiło -0,1%, czyli na każde 10 tys. mieszkańców ubyło 10 osób. Na liczbę mieszkańców Polski ma wpływ przede wszystkim:

- liczba urodzeń,
- ruchy migracyjne.

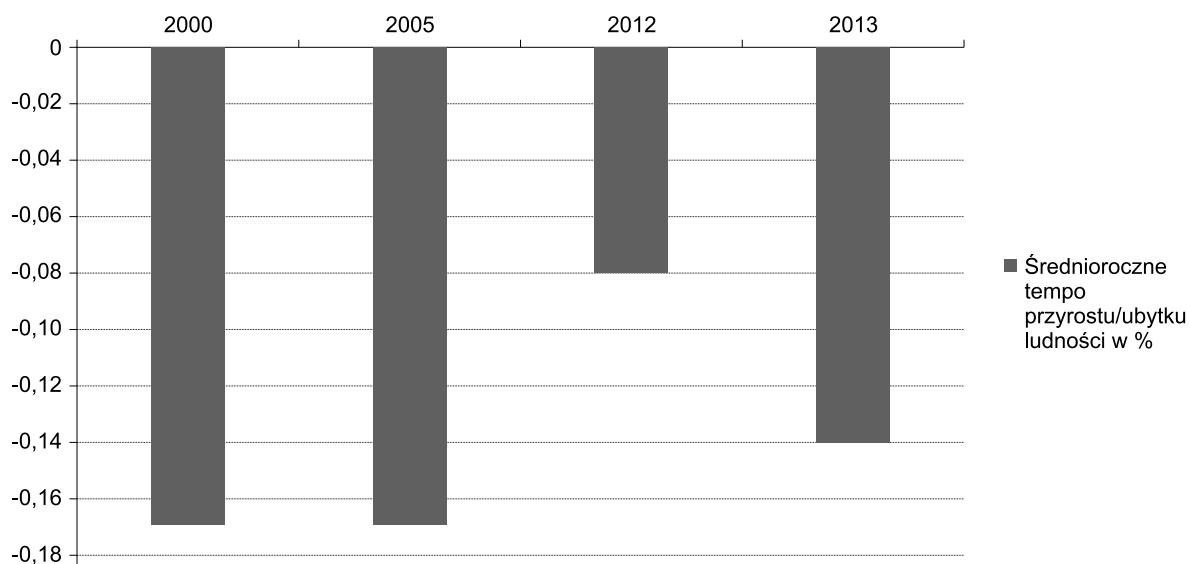
Współczynnik przyrostu naturalnego jest zdecydowanie wyższy na wsi aniżeli w miastach i wynosi odpowiednio 0,7% i -0,4%. Kolejnym ważnym wskaźnikiem są ruchy migracyjne. Największy odpływ ludności przypada na lata 1997–2007, kiedy to liczba ludności zmniejszyła się o około 179 tys. osób.

Dla prowadzonych badań ważne są również analizy zmian społecznych, które można zaobserwować w Polsce w ostatnich kilkudziesięciu latach, przy czym nasz kraj nie jest wyjątkiem, zmiany te zachodzą

<sup>26</sup> Notatka informacyjna GUS (Departament Badań Demograficznych i Rynku Pracy) przygotowana na konferencję prasową w dniu 30 stycznia 2014 roku. [http://stat.gov.pl/cps/rde/xbcr/gus/L\\_podst\\_inf\\_o\\_rozwoju\\_dem\\_pl\\_do\\_2013.pdf](http://stat.gov.pl/cps/rde/xbcr/gus/L_podst_inf_o_rozwoju_dem_pl_do_2013.pdf), [dostęp:1.10.2014].



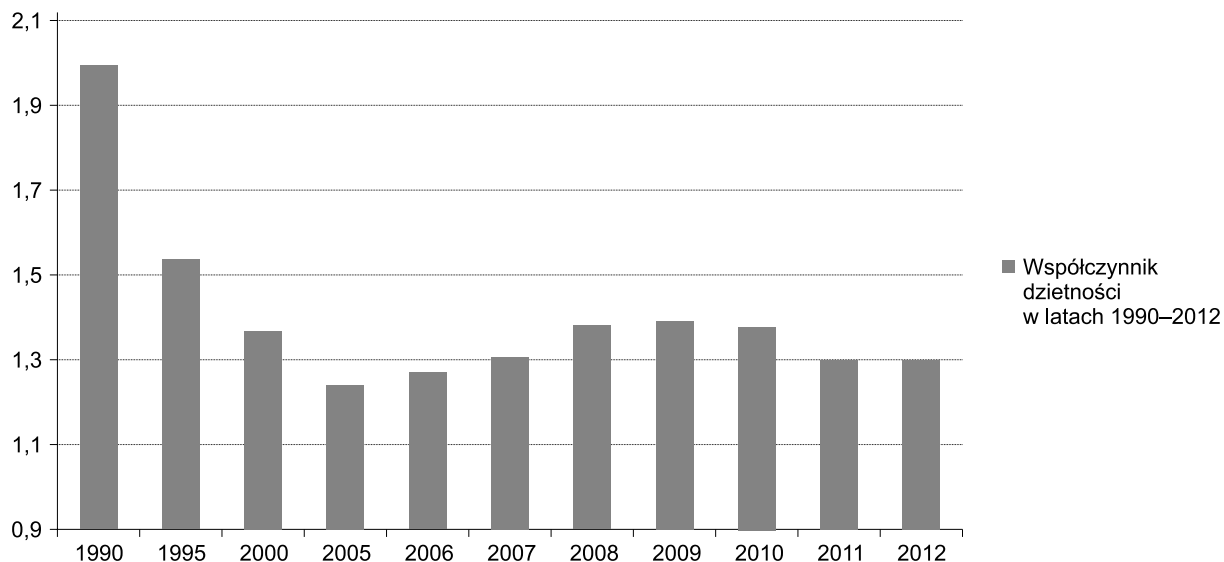
II. 4. Ludność województwa dolnośląskiego w latach 2000–2013 (oprac. własne na podst. danych GUS, <http://stat.gov.pl>)



II. 5. Średnioroczne tempo przyrostu/ubytku ludności w Polsce (oprac. własne na podst. danych GUS, <http://stat.gov.pl>)

we wszystkich krajach. Należy jednak zauważyć, że w Polsce są one znacznie bardziej gwałtowne aniżeli w krajach zachodnich, gdzie proces był znacznie bardziej rozciągnięty w czasie. Socjologowie twierdzą, że przyczyną tych zmian jest przede wszystkim proces globalizacji społeczeństwa i proces zmian zachodzących w obrębie rodziny.





II. 6. Średni współczynnik dzietności w latach 1990–2012 (źródło: oprac. własne na podst. danych GUS, <http://stat.gov.pl>)

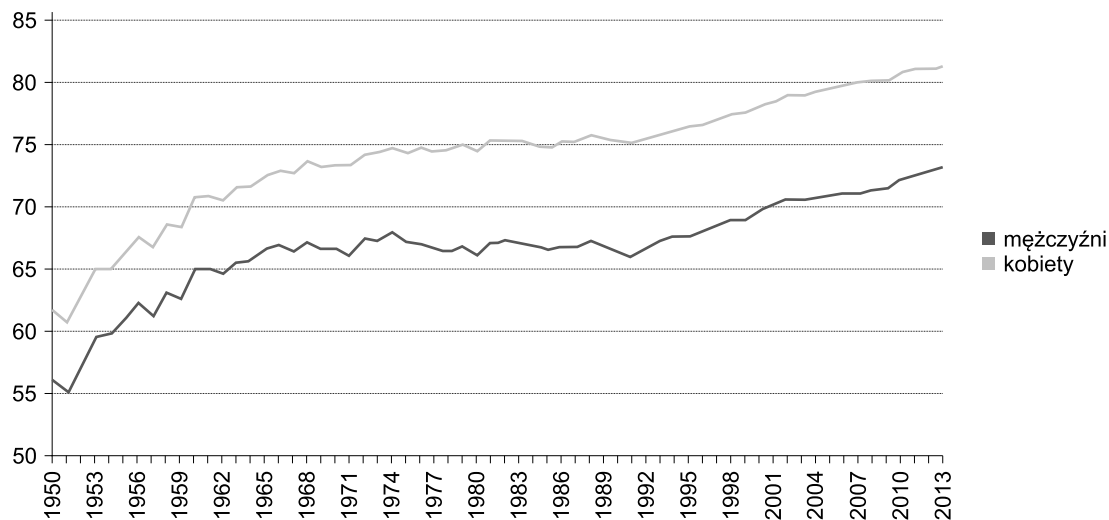
Zauważyć można 3 główne elementy wpływające na kształt współczesnej rodziny:

1. przesunięcie się wieku zawierania związków małżeńskich – coraz powszechniejszy staje się model „singla”,
2. obniżenie dzietności kobiet – kobiety rodzą coraz mniej dzieci w coraz późniejszym wieku,
3. wydłużenie długości życia ludzi – a co za tym idzie zwiększająca się liczba osób starych.

Przesunięcie wieku zawierania związków małżeńskich ma ścisły związek ze zmniejszeniem dzietności kobiet oraz przesunięciem w czasie decyzji o posiadaniu dzieci. I tak w roku 2013 zawarto około 181 tys. związków małżeńskich, było ich o 22 tys. mniej niż w roku poprzednim. Zauważyć można również, że liczba ta systematycznie maleje przez ostatnie 5 lat, a zdecydowanie podwyższył się wiek „nowożeńców”. Na początku lat 90. wiek 50% mężczyzn nie przekraczał 25 lat, podczas gdy już w roku 2012 zmniejszył się do 20%. Podobną sytuację można zauważyć wśród kobiet, których udział ten zmniejszył się z 73% w 1990 roku do 36% obecnie. W końcu 2012 roku w Polsce istniało ponad 9 087 tys. małżeństw, tj. o ponad 22 tys. mniej niż rok wcześniej. W związku z takim stanem rzeczy zmniejsza się liczba urodzeń, choć zauważyć można rosnący odsetek urodzeń pozamałżeńskich.

Na początku lat 90. XX wieku ze związków pozamałżeńskich rodziło się około 6–7% dzieci, w ostatnich latach zaś 20–22%. Odsetek ten jest wyższy w miastach – w 2012 roku wynosił około 25%, na wsi – 19%. Rosnący współczynnik dzietności pozamałżeńskiej wynika ze zwiększenia się liczby rodzin tworzonych przez związki nieformalne. Wzrasta również liczba matek samotnie wychowujących dzieci, tworząc rodziny niepełne.

Najważniejszym aspektem w prowadzonych badaniach jest fakt wydłużania się życia ludzi w Polsce.



Il. 7. Trwanie życia w latach 1950–2013 (źródło: oprac. własne na podst. danych GUS, <http://stat.gov.pl>)

Wiąże się to ściśle z rosnącą liczbą osób starszych. Zmniejszenie umieralności obserwowane od lat 90. XX wieku wpływa bezpośrednio na długość trwania życia. Nadal jednak zaobserwować można duże różnice między trwaniem życia mężczyzn i kobiet. Różnica ta w roku 2012 wynosiła 8,3 lat, dla kobiet był to wiek 81 lat, podczas gdy mężczyźni przeżywali tylko 72,7 lat. Różnica ta jest wynikiem nadumieralności mężczyzn i jest wyższa na wsi. W 2012 roku przeciętne trwanie życia mężczyzn zamieszkałych w miastach wynosiło 73,1 lata, czyli o rok więcej niż mężczyzn na wsi, natomiast mieszkanki zarówno miast, jak i wsi żyły średnio 81,0 lat. Dane te należy analizować w powiązaniu ze stanem zdrowia, czyli życiem bez niepełnosprawności. Te informacje opisuje wskaźnik przeciętnego trwania życia w zdrowiu. Dodaje on wymiar jakościowy życia i umożliwia obserwację stanu zdrowia w poszczególnych latach życia. Badania<sup>27</sup> prowadzone w 2012 roku wykazały następujące współczynniki trwania w zdrowiu, dla kobiet – 77%, dla mężczyzn – 80%. Można to zinterpretować w następujący sposób: w przypadku kobiet wiek 63 lata będzie okresem bez ograniczeń spowodowanych niepełnosprawnością (maksymalny wiek 81 lata), a w przypadku mężczyzn ten wiek wynosi 59 lat. Warto podkreślić, że wraz z wiekiem, wskaźniki te ulegają obniżeniu w związku z czym dla kobiet w wieku 50 lat dalsze życie w zdrowiu dotyczy już tylko 53% pozostałych lat życia, a dla mężczyzn 60%. Wskaźniki dla osób wieku starszego w przypadku Polski są niższe niż średnie dla krajów Europy Zachodniej.

Obserwowane wydłużenie przeciętnego życia jest wynikiem wielu czynników. Jednym z nich jest postęp w medycynie oraz dostępność środków farmakologicznych. Nie można zapomnieć również o propagowanym od początku lat 90. prowadzeniu zdrowego trybu życia, który wpłynął na zmianę jego stylu.

<sup>27</sup> Badania prowadzone przez Eurostat.

Coraz więcej uwagi zwraca się na sposób odżywiania, ruch oraz używki. Wśród osób dorosłych znacznie zmniejszyła się liczba osób palących, a mocne alkohole wypierane są przez wino i piwo.

W związku z omówionymi zmianami, czyli zmniejszeniem przyrostu naturalnego oraz wydłużeniem życia w ostatnich latach obserwowany jest także dalszy wzrost liczby osób w wieku poprodukcyjnym. Z analizowanych danych wynika, że w końcu 2013 roku ludność w wieku poprodukcyjnym liczyła ponad 7 mln osób, a jej udział w ogólnej populacji wyniósł 18,2%, podczas gdy w 2000 roku odpowiednio: 5,7 mln i prawie 15%, a w 1990 roku niespełna 13%.

Zwiększa się także odsetek osób starszych w wieku 65 lat i więcej (razem mężczyzn i kobiet). Obecnie osoby starsze stanowią 14,3% ogólnej populacji, podczas gdy w 2000 roku ich udział wynosił 12,4%, a w 1990 roku – 10,2%.

Większość osób starszych znajduje się na emeryturach lub rentach. W 2013 roku liczba emerytów i rencistów w Polsce wyniosła 8 951,8 tys. osób, co stanowi 23,3% liczby ludności.

Na podstawie przedstawionych analiz można stwierdzić, że sytuacja demograficzna Polski jest dość trudna. Obserwowane zmiany związane z liczbą urodzeń, trwającym procesem starzenia się polskiego społeczeństwa i wydłużaniem długości życia wpłyną istotnie na sytuację mieszkaniową i sposób zamieszkania. Całe społeczeństwo będzie musiało zrewidować swoje poglądy związane ze środowiskiem zamieszkania. Szczególnie dotyczyć to będzie osób w wieku starszym.

## 2.2. Osoby stare w polskim środowisku

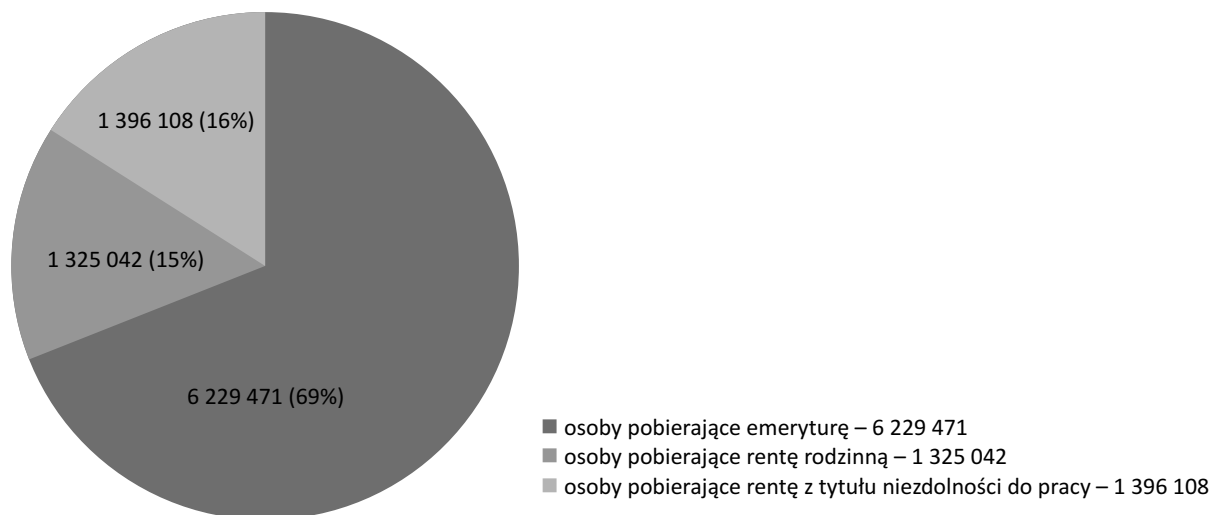
Kierunki przyszłej polityki społecznej muszą brać pod uwagę przyspieszenie tempa starzenia się populacji, a co za tym idzie wzrost różnego rodzaju chorób przewlekłych prowadzących do niepełnosprawności oraz pojawianie się nowych zjawisk, które mogą prowadzić do wykluczenia społecznego. Dlatego opracowywane strategie działań obejmować muszą m.in.<sup>28</sup>:

- promowanie zdrowia i funkcjonalnej sprawności starzejących się ludzi,
- wydłużanie okresu aktywności zawodowej osób po 60 roku życia,
- zapewnienie świadczeń i usług dobrej jakości adresowanych do osób starszych,
- gwarantowanie bezpieczeństwa finansowego ludziom starym.

W województwie dolnośląskim liczba emerytów i rencistów w 2013 roku wynosiła 650 942 co stanowi 22,4% populacji mieszkańców i jest nieco niższa niż średnia krajowa (23,3%).

Jedną z najbardziej istotnych kwestii, wymagających systematycznego monitorowania, jest sytuacja rodzinna osób starszych i struktura ich gospodarstw domowych. W kontekście prowadzonych badań bardzo ważne są informacje dotyczące stanu, wyposażenia oraz jakości gospodarstw domowych tej grupy osób.

<sup>28</sup> Raport. Instytucje wobec potrzeb osób starszych, Warszawa, grudzień 2010.



II. 8. Liczba osób pobierających emeryturę lub rentę w skali kraju (oprac. własne na podst. danych GUS, <http://stat.gov.pl>)

Warto przytoczyć prognozy dotyczące liczby gospodarstw jednoosobowych w grupie wiekowej 65+. I tak w 2002 roku gospodarstw takich było 37,8%, natomiast w 2030 roku ma wzrosnąć do 53,3%. Tak więc ponad połowa gospodarstw domowych będzie jednoosobowa. Warto również przeanalizować wielkość zajmowanych lokali przez osoby starsze (emerytów i rencistów). Co prawda powierzchnia mieszkania jest o około 8 m<sup>2</sup> mniejsza, jednak liczba metrów przypadających na użytkownika jest większa o 8 m<sup>2</sup> i wynosi 34,8 m<sup>2</sup> (tab. 1).

**Tabela 1.** Mieszkania użytkowane przez gospodarstwa domowe emerytów i rencistów wraz z opiniami o zajmowanych mieszkaniach (źródło: oprac. własne na podst. *Raport. Instytucje wobec potrzeb osób starszych*, Warszawa, grudzień 2010)

WYSZCZEGÓLNIENIE	Gospodarstwa domowe	
	ogółem	emerytów i rencistów razem
Przeciętna powierzchnia użytkowa zajmowana przez gospodarstwo domowe w m <sup>2</sup>	74,5	66,2
Przeciętna liczba pokoi użytkowanych przez gospodarstwo domowe	2,9	2,6
Przeciętna powierzchnia użytkowa zajmowana przez gospodarstwo domowe na 1 osobę w m <sup>2</sup>	26,5	34,8
Przeciętna liczba osób na 1 pokój	1,0	0,7
Jest zbyt małe, %	16,3	7,7
Jest zbyt duże, %	4,8	7,8
Jest wystarczająco ciepłe w zimie, %	83,7	81,5
Jest wystarczająco chłodne w lecie, %	74,6	74,6

Kolejne analizy ukazują stan techniczny mieszkań (tab. 2) zajmowanych przez emerytów i rencistów, z których wynika, że co 10 mieszkanie wymaga remontu, co w przypadku osób o niższych dochodach bez wsparcia z zewnątrz jest bardzo trudne do przeprowadzenia. Warto zwrócić również uwagę na hałas. Jest on zauważany zarówno przez emerytów i rencistów, jak i pozostałych użytkowników gospodarstw domowych. Średnio co szóste mieszkanie ma problem z nadmiernym hałasem.

**Tabela 2.** Stan mieszkań zajmowanych przez gospodarstwa domowe emerytów i rencistów (źródło: oprac. własne na podst. [http://stat.gov.pl/cps/rde/xbcr/gus/pw\\_emerytury\\_i\\_renty\\_w\\_2010\\_r.pdf](http://stat.gov.pl/cps/rde/xbcr/gus/pw_emerytury_i_renty_w_2010_r.pdf), [dostęp:11.01.15])

UŻYTKOWANE MIESZKANIE	Gospodarstwa domowe	
	ogółem	emerytów i rencistów razem
	% odpowiedzi tak	
Ma przeciekający dach, zawilgocone ściany, podłogi, fundamenty, butwiejące okna i podłogi	9,8	9,8
Jest narażone na nadmierny hałas pochodzący od sąsiadów lub z zewnątrz	15,2	16,1
Jest położone w szczególnie uciążliwym otoczeniu ze względu na zanieczyszczenie środowiska (np. pył, dym, nieprzyjemne zapachy, zanieczyszczona woda)	11,6	11,6
Jest położone w rejonie zagrożonym przestępczością, przemocą, wandalizmem	7,4	7,4
Jest położone w rejonie o złej infrastrukturze	7,2	6,8
Ma balkon (taras), ogródek	79,9	78,3

Istotnym elementem jest wyposażenie gospodarstw domowych emerytów i rencistów. Badania (tab. 3) pokazały, że były one słabiej wyposażone w przedmioty trwałego użytkowania w porównaniu z wyposażeniem gospodarstw domowych ogółem.

Znaczne różnice zauważyć można w przypadku komputerów osobistych oraz dostępie do Internetu. Jest to dość niekorzystne zjawisko, ponieważ urządzenia te mogą w dobie rozwoju mediów być istotne w funkcjonowaniu i komunikowaniu się osób starych. Kreśląc portret społeczeństwa w przyszłości nie można zapomnieć o wciąż rosnącym wpływie mediów na kształtowanie życia, zachowań, postaw współczesnego człowieka. Zmiany zachodzące w świecie coraz dobitniej pokazują kierunek rozwoju, który prowadzi ku społeczeństwu informacyjnemu. Technologie informacyjne stają się coraz istotniejszym czynnikiem we współczesnym funkcjonowaniu człowieka. Przesądzony wydaje się ich wpływ na otaczającą nas przestrzeń, a przed projektantami otwiera się szeroki wachlarz możliwości ich wykorzystania. Przedstawiona wizja społeczeństwa przyszłości to także osoby starsze, które w dużym procencie to społeczeństwo będą współtworzyły. Pojawia się jednak konflikt na granicy wiek–nowe technologie. Ogólnie przyjęte postawy osób starszych bardzo sceptycznie podchodzą do wszelkich „nowości”, które niosą ze sobą potrzebę zdobycia dodatkowej wiedzy o ich funkcjonowaniu i użytkowaniu. Konflikt jest tym większy, im więcej jest „nowości” i wszelkiego rodzaju utrudnień w „obsłudze” życia. Rodzi się zatem pytanie, jak odnajdzie się senior w nowej, informacyjnej cywilizacji?

Podobne różnice, lecz na niższym poziomie, zauważyć można w przypadku pozostałych urządzeń. Warto jednak zwrócić uwagę na wzrost liczby gospodarstw wyposażonych w poszczególne dobra w 2013 roku w porównaniu z rokiem poprzednim. Największą dynamikę odnotowano w przypadku telewizorów plazmowych lub ciekłokrystalicznych (wzrost o 37,1%), zmywarek do naczyń (wzrost o 17,2%), komputerów osobistych z dostępem do Internetu (wzrost o 15,1%).

**Tabela 3.** Wyposażenie gospodarstw domowych emerytów i rencistów w niektóre przedmioty trwałego użytkowania (źródło: oprac. własne na podst. *Raport. Instytucje wobec potrzeb osób starszych...*, op. cit.)

PRZEDMIOTY TRWAŁEGO UŻYTKOWANIA	Gospodarstwa domowe wyposażone w dane dobro	
	ogółem, %	emerytów i rencistów razem, %
Odbiornik kineskopowy	44,6	55,1
Odbiornik plazmowy lub ciekłokrystaliczny	66,5	55,4
Urządzenie do odbioru TV satelitarnej lub kablowej	66,3	59,8
Zestaw kina domowego	14,2	5,1
Zestaw do odbioru, rejestracji i odtwarzania dźwięku (wieża)	32,8	17,8
Odtwarzacz DVD	45,2	30,8
Kamera wideo	9,2	3,6
Aparat fotograficzny cyfrowy	50,8	24,6
Komputer osobisty	71,5	39,5
z dostępem do Internetu	68,8	37,4
bez dostępu do Internetu	4,9	2,9
Drukarka	35,8	14,7
Telefon komórkowy	93,5	83,1
Pralka i wirówka elektryczna lub pralka automatyczna	98,10	97,5
pralka i wirówka elektryczna	9,9	13,4
pralka automatyczna	93,2	89,1
Odkurzacz elektryczny	93,7	93,3
Chłodziarka lub zamrażarka	98,5	98,5
chłodziarka	98,1	98,1
zamrażarka	25,1	21,9
Kuchenka mikrofalowa	56,2	39,7
Robot kuchenny	60,4	51,0
Zmywarka do naczyń	22,3	10,2
Rower	62,2	47,9
Samochód osobowy	61,2	37,3

Omówione czynniki można podsumować, odwołując się do opinii respondentów na temat oceny sytuacji materialnej ich gospodarstw (tab. 4). Około 16,8% gospodarstw domowych emerytów i rencistów uważało, że ich sytuacja materialna jest bardzo dobra lub raczej dobra, 58% uważało, że sytuacja ta jest przeciętna, a pozostałe 25,7% oceniało ją jako złą lub raczej złą. Rozkład odpowiedzi dotyczących oceny sytuacji materialnej gospodarstw emerytów nie odbiegał znacznie od ogółu polskich gospodarstw domowych.

**Tabela 4.** Subiektywna ocena sytuacji materialnej gospodarstw domowych emerytów i rencistów  
(źródło: oprac. własne na podst. Badania GUS, *Mieszkańcy Polski o swojej jakości życia*, Warszawa, 3.09.2014)

SYTUACJA MATERIALNA JEST	Gospodarstwa domowe oceniające swoją sytuację	
	ogółem, %	emerytów i rencistów razem, %
Bardzo dobra	2,1	1,2
Raczej dobra	20,6	15,6
Przeciętna	56,8	58,0
Raczej zła	14,3	18,0
Zła	6,2	7,3

Warto również prześledzić, jak rozkładają się wydatki emerytów i rencistów. Z tabeli 5 wynika, że wydatki na zdrowie są większe w stosunku do ogółu polskich gospodarstw domowych. Bardzo dużo wydatków pochłaniają opłaty mieszkaniowe, bo ¼ dochodów, i są wyższe od ogólnej średniej. Natomiast mniejsze wydatki można zauważyć na wszelkiego rodzaju rozrywki oraz edukację, co nie jest dobrym zjawiskiem. Osoby na emeryturze, mając więcej czasu wolnego, powinny intensywniej korzystać z życia.

**Tabela 5.** Przeciętne miesięczne wydatki na 1 osobę w gospodarstwach domowych emerytów i rencistów  
(źródło: oprac. własne na podst. Badania GUS, *Mieszkańcy Polski o swojej jakości życia*, op. cit.)

LOKALIZACJA	Gospodarstwa domowe			
	ogółem	emerytów i rencistów razem	emerytów	rencistów
	w zł na osobę			
<b>WYDATKI OGÓŁEM</b>	<b>1061,70</b>	<b>1144,22</b>	<b>1197,83</b>	<b>944,93</b>
	w % wydatków			
Towary i usługi konsumpcyjne w tym:	95,8	94,6	94,4	95,1
żywność i napoje bezalkoholowe	24,9	27,5	27,1	29,4
napoje alkoholowe i wyroby tytoniowe	2,6	2,5	2,5	2,5

Tab. 5 cd.

LOKALIZACJA	Gospodarstwa domowe			
	ogółem	emerytów i rencistów razem	emerytów	rencistów
	w zł na osobę			
<b>WYDATKI OGÓŁEM</b>	<b>1061,70</b>	<b>1144,22</b>	<b>1197,83</b>	<b>944,93</b>
	w % wydatków			
Towary nieżywnościowe i usługi w tym:	66,7	63,6	63,8	62,3
odzież i obuwie	5,1	3,0	3,0	2,9
Użytkowanie mieszkania i nośniki energii w tym:	20,8	24,4	23,9	27,1
nośniki energii	12,2	15,6	15,3	17,1
Wyposażenie mieszkania i prowadzenie gospodarstwa domowego	4,7	4,2	4,3	4,0
<b>Zdrowie w tym:</b>	5,1	8,3	8,5	7,3
artykuły farmaceutyczne	3,1	5,9	6,0	5,5
usługi ambulatoryjne i medycyny niekonwencjonalnej	1,5	1,6	1,6	1,2
Transport	9,6	6,3	6,8	4,2
Łączność	5,1	4,7	4,6	5,0
Rekreacja i kultura	6,5	5,1	5,2	4,7
Edukacja	1,2	0,2	0,2	0,3
Restauracje i hotele	2,9	1,6	1,6	1,7
Pozostałe towary i usługi w tym:	5,8	5,6	5,7	5,2
higiena osobista	2,8	2,2	2,2	2,2
Wydatki pozostałe	4,1	5,4	5,6	4,9
w tym dary przekazane innym Gospodarstwom domowym	3,0	4,0	4,2	3,4

Interesująco przedstawia się subiektywna ocena stanu zdrowia emerytów i rencistów (tab. 6). Tylko 5,4% respondentów uznało swoje zdrowie jako bardzo dobre, a co 4 osoba uważa swoje zdrowie jako złe. W związku z tak niską oceną zdrowia należałoby poczynić działania, które z jednej strony wpłynęłyby na ocenę swojego zdrowia (np. organizowanie grup wsparcia), z drugiej zaś strony wpłynęły na poprawę zdrowia (np. najprostszym rozwiązaniem może być wprowadzanie aktywności ruchowej, polegające na organizowaniu różnego rodzaju grup uprawiających, np. gimnastykę, nordic-walking czy wycieczki rowerowe).



**Tabela 6.** Subiektywna ocena stanu zdrowia emerytów i rencistów (źródło: oprac. własne na podst. Badania GUS, *Mieszkańcy Polski o swojej jakości życia ...*, op. cit.)

STAN ZDROWIA JEST	Ogółem, %	Emerytów i rencistów razem, %
Bardzo dobry	17,5	5,4
Dobry	40,9	23,6
Taki sobie, ani dobry, ani zły	27,4	40,6
Zły	12,0	24,8
Bardzo zły	2,3	5,6

### 2.3. Potrzeby osób starych

W prowadzonych analizach ważnym aspektem jest dokonanie diagnozy potrzeb osób starych. W tabeli 7 zaprezentowano cztery grupy usług prowadzonych w środowisku zamieszkania.

**Tabela 7.** Potrzeba realizacji usług dla osób starszych związanych z poprawą bezpieczeństwa (źródło: *Raport. Instytucje wobec potrzeb osób starszych...*, op. cit.)

Nazwa usługi	Liczba respondentów twierdzących, że usługa jest potrzebna	Liczba respondentów twierdzących, że usługa nie jest potrzebna
Program: <i>Bezpieczeństwo seniorów w domu i na ulicy</i> przygotowany we współpracy z policją, strażą miejską i strażą pożarną	780	369
Funkcjonowanie systemu wczesnej sygnalizacji zagrożenia w mieszkaniu (dostęp do telefonu, specjalne taryfy dla tzw. telefonów socjalnych, sieci alarmowe itp.)	826	310
Usuwanie barier w otoczeniu fizycznym, w mieszkaniu osób starszych, służące bezpieczeństwu i utrzymywaniu samodzielności życiowej seniorów	1147	240
Porady prawne dla osób starszych z zakresu prawa spadkowego, rodzinnego itp.	1238	194

Z przeprowadzonych badań wynika, że w zakresie poprawy bezpieczeństwa wśród osób starszych najczęściej oferowaną usługą jest udzielanie porad prawnych z prawa spadkowego, rodzinnego itp. Pokrywa się to z potrzebami tej grupy osób, które uważają, że usługa ta jest potrzebna. W opinii respondentów ważne również jest usuwanie barier w otoczeniu zarówno zewnętrznym, jak i wewnętrznym (mieszkaniu). W związku z czym projektanci oraz zarządcy powinni pamiętać o projektowaniu zgodnie z zasadami *Universal Design*.

W tabeli 8 przedstawiono potrzeby osób starych związanych z rekreacją i rozwojem zainteresowań. W dobie szybko rozwijających się mediów zastanawia niskie zapotrzebowanie na zajęcia komputerowe. Takie stanowisko osób starych można tłumaczyć tym, że grupa ta jest stosunkowo słabo wykształcona. W związku z tym osoby te nie mają potrzeb realizowania zajęć związanych z doksztalcaniem intelektualnym, natomiast odczuwają potrzeby poszerzania wiedzy rzemieślniczej, np.: rękodzieło, malarstwo itp. Optymistyczny jest fakt, że zgłaszają oni chęć uczestniczenia w ofertach turystyczno-rekreacyjnych. Jest to ważne ze względu na możliwość utrzymania na wyższym poziomie sprawności fizycznej oraz rozwinięcie nowych zainteresowań. Warto również podkreślić, że na rynku jest coraz więcej ofert biur turystycznych skierowanych do osób starych.

Najmniejsze zainteresowanie zauważyć można w przypadku zajęć językowych. Wynika to prawdopodobnie z tego, że osoby stare nie odczuwają już potrzeby znajomości języków, która jest obecnie niezbędna w pracy oraz kontaktach zagranicznych. Brak zainteresowania tą usługą wynika również z sytuacji, że niewielka jest oferta tego typu zajęć dla ludzi starych, ponieważ jest ona dość kosztowna.

**Tabela 8.** Potrzeba realizacji usług dla osób starszych w zakresie rekreacji i rozwoju zainteresowań (źródło: *Raport. Instytucje wobec potrzeb osób starszych...*, op. cit.)

Nazwa usługi	Liczba respondentów twierdzących, że usługa jest potrzebna	Liczba respondentów twierdzących, że usługa nie jest potrzebna
Zajęcia językowe	463	553
Zawody sportowe adresowane do osób starszych	518	505
Zajęcia kulturoznawcze	660	340
Zajęcia komputerowe	710	358
Udostępnianie osobom starszym obiektów rekreacyjno-sportowych na preferencyjnych warunkach	770	395
Zajęcia rękodzielnicze (np. szydełkowanie, gobelinarstwo, hafciarstwo, rzeźba)	1039	227
Zajęcia ruchowe (np. taniec, gimnastyka relaksacyjna, nordic-walking)	1059	237
Inne zajęcia umożliwiające rozwój hobby	920	222
Zajęcia artystyczne (np. malarskie, teatralne, muzyczne)	1068	280
Spotkania z ciekawymi osobami	1163	162
Oferty turystyczno-rekreacyjne dla osób starszych (np. organizowanie wycieczek)	1330	178

W celu zapobieżenia wykluczenia osób starych ważne jest, aby dbać o ich rozwój osobowy. Według respondentów ważnymi elementami są *działania edukacyjne w zakresie nowych technologii usprawniających codzienne funkcjonowanie*. Co prawda wynik badania ujęty w tabeli 9 jest sprzeczny z wynikiem za-

prezentowanym w tabeli 8. Tłumaczyć to można rozróżnieniem pomiędzy zainteresowaniami a wzmocnieniem własnego potencjału, które nie zawsze są spójne. Zainteresowania mają zabarwienie związane z przyjemnościami, podczas gdy wzmocnienie potencjału wiąże się z potrzebami. Warto również zauważyć, że najważniejszą usługą, umieszczoną na samym szczycie hierarchii ważności usług w zakresie wzmocniania potencjału osób starszych, znajdują się *szkolenia służące poprawie utrzymania przez osoby starsze higieny osobistej i zadbanego wyglądu*. Potrzebę realizacji tej usługi dostrzega blisko 1000 (50%) respondentów. W przypadku tej usługi zauważalna jest największa dysproporcja między liczbą faktycznie realizowanych usług a potrzebą ich realizacji. Potrzeba ta związana jest ze zwiększającą się niepełnosprawnością w wieku starszym, co z kolei pociąga za sobą trudności we „własnej obsłudze”.

**Tabela 9.** Wzmacnianie potencjału osób starszych w celu rozwoju osobowego, aktywności i samorealizacji najstarszego pokolenia (źródło: *Badania GUS, Mieszkańcy Polski o swojej jakości życia...*, op. cit.)

Nazwa usługi	Liczba respondentów twierdzących, że usługa jest potrzebna	Liczba respondentów twierdzących, że usługa nie jest potrzebna
Poradnictwo dla osób w wieku przedemerytalnym przygotowujące do roli emeryta	744	349
Uniwersytet III wieku	784	437
Działania edukacyjne służące przeciwdziałaniu dyskryminacji ludzi starych	881	341
Nowoczesne technologie informatyczne i informacyjne	951	273
Edukacja gerontologiczna adresowana do osób starszych	966	269
Szkolenia osławajające osoby starsze z nowymi technologiami ułatwiającymi codzienne funkcjonowanie	993	276
Szkolenia służące poprawie utrzymania przez osoby starsze higieny osobistej i zadbanego wyglądu	1000	283

W tabeli 10 zobrazowano zasadność realizowanych usług, a także możliwość wpływu na utworzenie hierarchii usług bardziej i mniej oczekiwanych. Warto zauważyć, że zdaniem respondentów usługą, na którą jest najmniejsze zapotrzebowanie jest *działanie włączające osoby starsze w proces wychowawczy w przedszkolach*. Usługę tę zgłosiło 26% (550) respondentów i nie oznacza to, że jest niepotrzebna, ale że jest mało rozpowszechniona. W krajach Europy Zachodniej coraz popularniejsze jest tworzenie zróżnicowanych wiekowo wspólnot, w których osoby starsze, niepracujące, zajmują się dziećmi<sup>29</sup>. Jeżeli natomiast chodzi o usługi, które w opinii respondentów są najbardziej potrzebne, to na pierwszym miejscu znalazła się po-

<sup>29</sup> Przykłady takich rozwiązań przedstawiono w rozdziale 3.2.

trzeba rozwoju wolontariatu na rzecz osób starszych, ponieważ aż 65% (1369) respondentów jest takiego zdania. Warto zauważyć, że prowadzenie wolontariatu na rzecz osób starszych należy do jednych z częściej realizowanych działań na terenie gmin. Prawie na równi z potrzebą tworzenia wolontariatu respondenci zgłaszają potrzebę integrowania pokoleń przez realizację programów kulturalnych. W tym przypadku zwolenników takiego działania jest 1336 (63%).

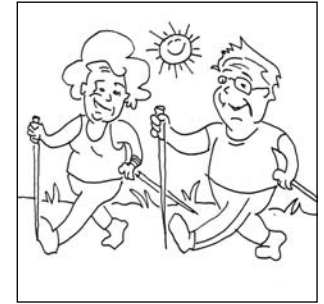
**Tabela 10.** Potrzeba realizacji usług w wykorzystaniu potencjału oraz doświadczeniu osób starszych (źródło: *Raport. Instytucje wobec potrzeb osób starszych...*, op. cit.)

Nazwa usługi	Liczba respondentów twierdzących, że usługa jest potrzebna	Liczba respondentów twierdzących, że usługa nie jest potrzebna
Działania włączające osoby starsze w proces wychowawczy w przedszkolach	550	465
Funkcjonowanie grupy doradczej w strukturze władz samorządowych	585	343
Działania włączające osoby starsze w proces dydaktyczny w szkołach	756	323
Działania samopomocowe wśród osób starszych	767	296
Rozwój wolontariatu wśród osób starszych	973	256
Działania wspierające więzi sąsiedzkie osób starszych	982	270
Działania wspierające więzi rodzinne osób starszych	1033	228
Działania promujące pozytywny wizerunek osoby starszej	1040	224
Działania integrujące pokolenia w przedsięwzięciach sportowo-turystycznych	1118	225
Działania integrujące pokolenia w programach kulturalnych	1336	167
Rozwój wolontariatu na rzecz osób starszych	1369	143

## 2.4. Wnioski

Z przeprowadzonych analiz wynika, że społeczeństwo polskie będzie się starzało. Jest o tym również coraz głośniejsze w mediach. W związku z takim stanem rzeczy należy coraz baczniej przyjrzeć się potrzebom i możliwościom tej grupy społecznej. Zagadnienie to jest bardzo skomplikowane, ponieważ łączy ze sobą wiele problemów. Rozwiązanie problemu osób starych w Polsce wiąże się przede wszystkim ze stworzeniem polskich wzorców postępowania, ponieważ sytuacja ekonomiczna, społeczna, filozoficzna, religijna odbiega od wypracowanych na zachodzie rozwiązań, których nie da się bezpośrednio zaimplementować. Przedstawione analizy pokazują, że działania należy skierować na trzy zasadnicze zagadnienia:

- poprawę i dostosowanie do zmieniających się potrzeb środowiska zamieszkania,
- edukację osób starych odbywającą się na różnych poziomach, uwzględniającą realne możliwości,
- szeroko rozumiane uaktywnienie osób starych.



### 3. WYBRANE PRZYKŁADY OBIEKTÓW DLA OSÓB STARSZYCH – CASE STUDIES (STUDIA PRZYPADKU)

W celu zapoznania się z funkcjonowaniem oraz rozwiązaniami architektonicznymi budynków przeznaczonych dla osób starszych, dokonano rozpoznania takich obiektów i przeprowadzono badania *in situ* w kilku z nich. Wybrano po trzy przykłady z terenu Polski oraz Europy Zachodniej. Warto zaznaczyć, że w Polsce istnieją tylko nieliczne przykłady tzw. „dobrych” ośrodków dla osób starych. Sytuacja w Europie Zachodniej jest zgoła inna. Problem mieszkań dla seniorów jest rozwiązany, a oferta jest bardzo szeroka i urozmaicona. Wyróżnić tam można kilka typów zamieszkania senioralnego<sup>30</sup>: wspólnoty mieszkaniowe, mieszkania w zespołach lub domach kolektywnych, mieszkania niezależne, państwowe domy opieki społecznej, pielęgnacyjne domy spokojnej starości zapewniające kompleksową opiekę i pomoc w podstawowych czynnościach życiowych, wielofunkcyjne zespoły urbanistyczne składające się z niezależnych mieszkań, domu opieki i ośrodka geriatrycznego, szpitalne oddziały geriatryczne. Polska, pomimo alarmującej sytuacji demograficznej, jest dopiero na początku tej skomplikowanej drogi, w ramach której muszą zostać wypracowane pewne modele zamieszkania, w związku z czym nie może pochwalić się równie atrakcyjnymi, jak te zagraniczne, realizacjami.

#### 3.1. Analiza polskich rozwiązań – case studies (studia przypadku)

Mieszkania adresowane do seniorów, pomimo dużego zapotrzebowania, stanowią dziś w Polsce bardzo mały odsetek substancji mieszkaniowej. Większość polskich obiektów dla seniorów to domy pomocy

<sup>30</sup> Kurowska S., Szlauer M., *Sytuacja mieszkaniowa ludzi starszych w Polsce i na świecie*, rękopis pracy zaliczeniowej na Wydziale Zarządzania i Komunikacji Społecznej SUM.

społecznej, charakteryzujące się bardzo zróżnicowanym standardem<sup>31</sup>, lub mieszkania socjalne. Domy opieki nie są pozytywnie oceniane przez wielu seniorów, albowiem kojarzą się głównie z zakładami opiekuńczo-leczniczymi, w których dominują funkcje lecznicze. Samodzielni seniorzy nie potrzebują takiego poziomu opieki, w związku z czym nie są zainteresowani tymi rozwiązaniami. Należy również dodać, że ośrodki takie są kosztowne i w przypadku osób samodzielnych nie ma potrzeby, aby ponosili takie wysokie koszty<sup>32</sup>. Grupa seniorów mogących mieszkać samodzielnie z niewielkim wsparciem, zmuszona jest obecnie do mieszkania w domach opieki, ponieważ nie mają alternatywnego rozwiązania. Jeśli mieliby inną ofertę i możliwość samodzielnego zamieszkania, to zwolniliby miejsca w domach opieki dla tych, którzy naprawdę ich potrzebują. Mieszkania socjalne również nie są dobrym rozwiązaniem, ze względu na wielkość (małe mieszkania), stan techniczny (stare rzadko modernizowane przez gminy, nieprzystosowane dla osób starszych), a poza tym wielu seniorów dysponuje środkami powyżej kryteriów przydziału takich mieszkań.

Warto podkreślić, że w Polsce, pomimo braku spójnych strategii i polityki mieszkaniowej ukierunkowanej na osoby stare, można znaleźć pierwsze realizacje, które powinny stanowić wzorzec do naśladowania<sup>33</sup>. Są to budynki, oferujące nieszablonowe rozwiązania, które można uznać za wzorcowe ze względu na ciekawe rozwiązania architektoniczne i funkcjonalne. Ich głównym atutem jest wysoka jakość zamieszkania, na którą składają się atrakcyjne układy funkcjonalne mieszkań, przemyślane zagospodarowanie przestrzeni wspólnych, estetyka elewacji. Trzy takie przykłady zostaną omówione w tym rozdziale, czyli

- rewitalizacja kwartału w Szczecinie z włączeniem do istniejącej tkanki mieszkań dla seniorów,
- dom dla seniorów 55+ w Stargardzie Szczecińskim,
- projekt Zespołu Mieszkaniowego Dla Seniorów Wrocławskich Wyższych Uczelni we Wrocławiu.

<sup>31</sup> Domy pomocy społecznej w Polsce szczegółowo zostały omówione w pracach, Magdziak-Grabowskiej M., *Formy mieszkaniowe dla osób...*, op. cit., Bielak M., *Optymalne Środowisko życia...*, op. cit.

<sup>32</sup> Koszt pobytu w domu opieki waha się w granicach 2–5 tys. złotych.

<sup>33</sup> Obecnie we Wrocławiu powstaje pilotażowa inwestycja skierowana do seniorów, która obecnie wyszła z fazy projektowej. Jest to obiekt nazwany – Angel Care i ma być wysokiej klasy kompleksowym centrum opieki i równocześnie nowoczesnym ośrodkiem badań. Jest on zlokalizowany przy ulicy Dyrekcyjnej, w dawnej Klinice Ginekologii i Położnictwa Uniwersytetu Medycznego. Budynek z przylegającym do niego terenem kupiła w 2013 roku firma MD Nursing. Budynek powstał w 1898 roku i jest pod ochroną konserwatora zabytków, dlatego przedzie generalny remont i zostanie odnowiony, z zachowaniem oryginalnej konstrukcji oraz historycznego charakteru. Projekt przewiduje, że „dawny szpital zostanie podzielony na trzy części: specjalnie zaprojektowane apartamenty chronione dla osób starszych, które pozostają samodzielne, dom pomocy społecznej i centrum chorób demencyjnych – twierdzi Ron Ben Shahar – Wszystkie będą działały w obrębie jednego kampusu, ale dla komfortu pacjentów zostały zaplanowane jako całkowicie odrębne i niezależne części. Do każdej z nich poprowadzi osobne wejście”, <http://www.wroclaw.pl/centrum-opieki-dla-seniorow-angel-care-ul-dyrekcyjna> [dostęp: 10.10.15]

### 3.1.1. Rewitalizacja kwartału nr 23 w Szczecinie



II. 9. Szczecin, rewitalizacja istniejącego kwartału przy ulicy Królowej Jadwigi, Bohaterów Getta Warszawskiego i al. Wojska Polskiego (a), plan zagospodarowania terenu (b), wizualizacja założenia ([http://www.szczecin.pl/UMSzczecinSwiat/files/72AF859E12764037BED7E9671B28C1C8/program\\_rewitalizacja\\_razem.pdf](http://www.szczecin.pl/UMSzczecinSwiat/files/72AF859E12764037BED7E9671B28C1C8/program_rewitalizacja_razem.pdf) [dostęp: 18.04.15])

Lokalizacja	Polska, Szczecin
Autor projektu	Studio A4, spółka projektowa z o.o.
Rok realizacji	2012–2014
Typ zabudowy	zabudowa uzupełniająca „plombowa”
Powierzchnia zabudowy	brak danych
Liczba mieszkańców	brak danych
Liczba pokoi/mieszkań	19 mieszkań przeznaczonych dla seniorów i osób niepełnosprawnych
Rozwiązania pokoi/mieszkań	1–2-pokojowe
Dodatkowe udogodnienia	świetlica środowiskowa, punkt konsultacyjny MOPR

W ramach Regionalnego Programu współfinansowanego ze środków unijnych powstał projekt szczecińskiego TBS-u, pt. „Rewitalizacja RAZEM”. Obejmował on rewitalizację kwartału zabudowy zlokalizowanego między ulicami Królowej Jadwigi, Bohaterów Getta Warszawskiego i al. Wojska Polskiego.

Projekt składa się z trzech głównych elementów:

- w budynkach oficynowych zlokalizowanych wewnątrz kwartału nr 23 zaplanowano renowację części wspólnych sześciu budynków istniejących, w tym także likwidację ogrzewania piecowego, wymianę instalacji wewnętrznych, wykonanie ocieplenia ścian zewnętrznych wraz z elewacją, ocieplenie stropu nad ostatnią kondygnacją, wymianę stolarki okiennej,
- stworzenie nowej infrastruktury przez utworzenie świetlicy środowiskowej, punktu konsultacyjnego MOPR, utworzenie lokali usługowych, infrastruktury technicznej oraz wykonanie zagospodarowania terenu,
- projekt własny Szczecińskiego TBS – bez dofinansowania ze środków Unii Europejskiej: rozbudowa i przebudowa oficyn, budowa nowego budynku „spinki”, utworzenie 19 jedno- i dwupokojowych mieszkań dla osób starszych i mieszkań chronionych (mieszkanie treningowe i „inkubator”).



**II. 10.** Szczecin: a) rewitalizacja istniejącego kwartału przy ulicy Królowej Jadwigi, Bohaterów Getta Warszawy i al. Wojska Polskiego, wizualizacja podwórka, b) wizualizacja fragmentu wewnętrznej zabudowy (<http://www.mmszczecin.pl/artukul/23-miliony-na-rewitalizacje-kwartalu-23-wizualizacje,2804490,art,t,id,tm.html> [dostęp: 18.02.14])

Będzie to pierwszy obiekt tego typu w mieście. Nadrzędnym celem projektu było utworzenie wewnątrz kwartału atrakcyjnej przestrzeni dostępnej także dla osób niepełnosprawnych (z wykorzystaniem zasad *Universal Design*), która ma integrować mieszkańców. Zrewitalizowane budynki, zlokalizowane wewnątrz kwartału, tworzą atrakcyjną ofertę mieszkaniową, wykonaną w nowych standardach. Ważnym elementem całego rozwiązania, oprócz przestrzeni mieszkalnej, jest wprowadzenie przestrzeni wspólnotowych, które mają za zadanie aktywizację osób starszych. Tak więc w parterach wprowadzono świetlicę z ofertą kulturalną oraz punkt konsultacyjny. Realizacja ta jest przykładem prawidłowego podejścia projektowego do rewitalizacji zabudowy, uwzględniającego potrzeby osób w wieku senioralnym. Ważnym aspektem takiego rozwiązania jest możliwość integracji wszystkich mieszkańców/grup społecznych.





Il. 11. Szczecin, widok rewitalizowanego wnętrza od ulicy Królowej Jadwigi: a) widok na zmodernizowane budynki, b) wnętrze zabudowy z elementami małej architektury (fot. P. Pater)



Il. 12. Szczecin, widok rewitalizowanego wnętrza od ulicy Królowej Jadwigi: a) widok zmodernizowanego „podwórka”, b) widok na nowy budynek (fot. P. Pater)

Dzięki wprowadzeniu nowej grupy, w tym przypadku osób starszych, w istniejącą strukturę, można uzyskać większe zróżnicowanie wiekowe/mozaikę, które przyczynia się do poprawy samopoczucia psychicznego seniorów oraz wpływa pozytywnie na bezpieczeństwo<sup>34</sup>.

<sup>34</sup> Temat ten był poruszany przez autorkę w książce, pt. *Kreacja i modernizacja przestrzeni mieszkalnej*. Koncepcja O. Newmana, związana z teorią *defensible space*, podkreśla wagę jednego z czynników, który wpływa na bezpieczeństwo zamieszkania. Jest to m.in. naturalna kontrola społeczna użytkowanego wspólnie terenu. Badania pokazują, że najlepiej w tej roli sprawdzają się osoby starsze.

### 3.1.2. Zespół Segmentów Mieszkalnych dla osób 55+ w Stargardzie Szczecińskim



Il. 13. Stargard Szczeciński, zespół mieszkaniowy dla seniorów ([http://www.bryla.pl/bryla/56,85301,10707292,3\\_domy\\_w\\_1,2.html](http://www.bryla.pl/bryla/56,85301,10707292,3_domy_w_1,2.html) [dostęp: 20.03.14].)

Lokalizacja	Polska, Stargard Szczeciński
Autor projektu	DOMINO
Rok realizacji	2008–2009
Typ zabudowy	zabudowa korytarzowa
Powierzchnia zabudowy	brak danych
Liczba mieszkańców	brak danych
Liczba pokoi/mieszkań	22
Rozwiązania pokoi/mieszkań	1–2-pokojowe (kuchnia lub aneks, łazienka)
Dodatkowe udogodnienia	pomieszczenie dla opiekunów, świetlica

W 2008 roku w Stargardzie Szczecińskim powstał niewielki kompleks mieszkalny przeznaczony dla grupy osób 55+. Projekt został wyłoniony w ramach konkursu w 2006 roku, który wygrało biuro architektoniczne DOMINO. Jest to pierwszy tego typu obiekt, realizowany przez stargardzkie TBS-y, dedykowany w całości osobom starszym. W skali kraju jest to unikatowy przykład kompleksowego podejścia do projektowania. Rozwiązania projektowe zostały podporządkowane potrzebom przyszłych użytkow-

ników, w związku z czym, oprócz udogodnień technicznych, oferują mieszkańcom bezpieczeństwo zarówno fizyczne, jak i psychiczne. Jednym z ważnych udogodnień jest elektroniczny system, w który wyposażeni są wszyscy mieszkańcy, za pomocą którego każdy może wezwać pomoc. Architekci, pamiętając o ograniczeniach osób starszych związanych z poruszaniem się, wzrokiem, słuchem i pamięcią, stworzyli czytelny system identyfikacji wizualnej. Wprowadzono system piktogramów, wypukłą numerację na drzwiach, zróżnicowaną kolorystykę poszczególnych segmentów ułatwiającą identyfikację miejsca zamieszkania oraz wykończenie ciągów komunikacyjnych linoleum, które ma stworzyć nastrój „swojskości”.



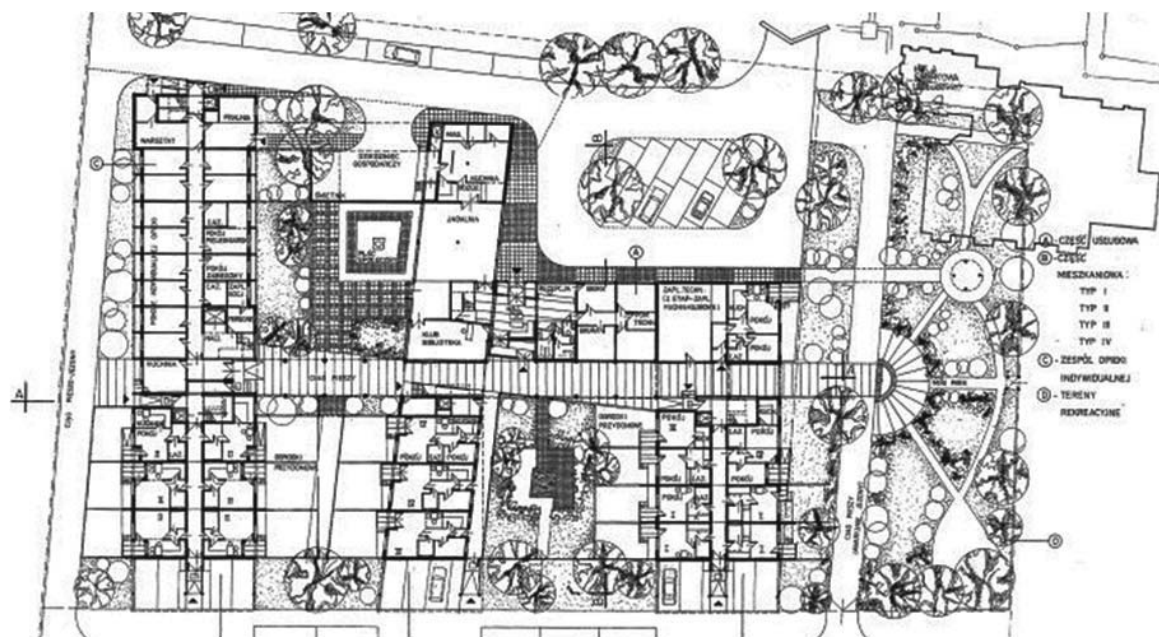
Il. 14. Stargard Szczeciński, zespół mieszkaniowy dla seniorów: a) moduł mieszkalny, b) strefa wejściowa, [http://www.bryla.pl/bryla/56,85301,10707292,3\\_domy\\_w\\_1,,2.html](http://www.bryla.pl/bryla/56,85301,10707292,3_domy_w_1,,2.html) [20.03.14]

Cały obiekt składa się z trzech dwukondygnacyjnych segmentów, w których umieszczono 22 mieszkania. Projektanci wyszli z założenia, że w wieku 55+ rodzina składa się z jednej bądź dwóch osób, w związku z czym przełożyło się to na wielkość mieszkań, które nie mają więcej niż dwa pokoje i powierzchnię nie większą niż 56 m<sup>2</sup>. Każdy segment składa się z 6 mieszkań, po trzy na każdej kondygnacji, do których prowadzą czytelnie oznakowane drzwi. Do dyspozycji mieszkańców są również przestrzenie wspólne, tj.: świetlica z kuchnią oraz dwa tarasy. Obiekt zapewnia całodobową opiekę, ma miejsce dla lekarza, pielęgniarki i wolontariuszy, którzy najczęściej pochodzą z sąsiednich domów. Zatrudniony jest również animator, którego zadaniem jest organizacja i koordynacja wspólnych spotkań. Z pewnością jest to wyjątkowy, w skali Polski, przykład projektowania obiektu senioralnego. Autor Wojciech Dunaj w wywiadzie tak mówi o projekcie: „Było to całkowicie nowe doświadczenie projektowe. Projekt zapadł nam mocno w pamięć ze względu na swoje przeznaczenie, a także na możliwość mniej standardowego podejścia do projektowania zarówno samej architektury, jak funkcji i elementów wyposażenia, włącznie z projektami wnętrz”<sup>35</sup>. Nato-

<sup>35</sup> Wywiad przeprowadzony dla bankier.pl, źródło: <http://www.bankier.pl/wiadomosc/Caly-budynek-tylko-dla-seniorow-2166972.html> [dostęp: 28.04.15].

miast na pytanie: Czy nabyte w ten sposób doświadczenie zaowocowało kolejnymi zleceniami na architekturę dla seniorów? odpowiada: „Do chwili obecnej nie”.

### 3.1.3. Projekt Zespołu Mieszkaniowego dla Seniorów Wrocławskich Wyższych Uczelni we Wrocławiu

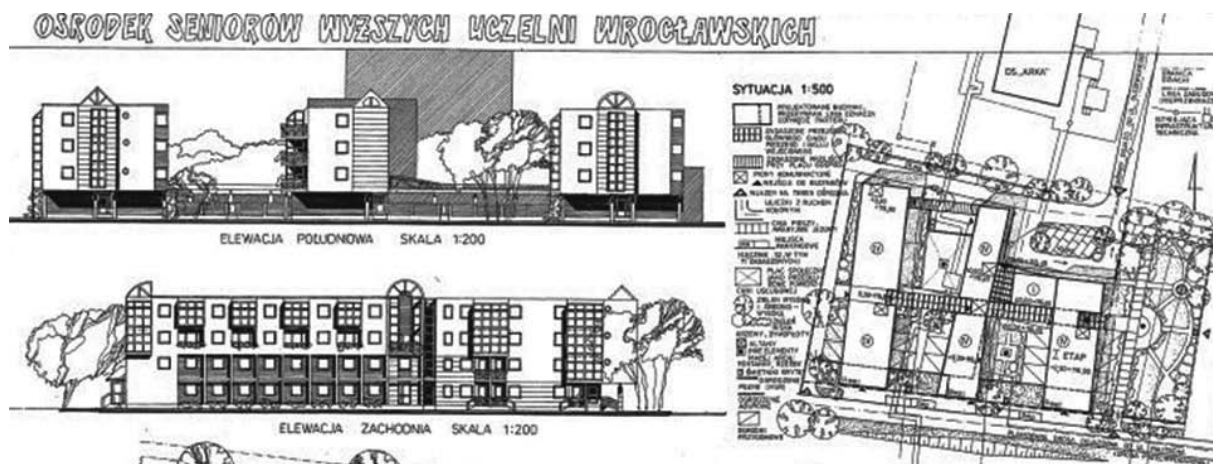


Il. 15. Projekt Zespołu Mieszkaniowego dla Seniorów Wrocławskich Wyższych Uczelni (zbiory własne)

Lokalizacja	Polska, Wrocław
Autor projektu	R. Czajka, B. Gronostajska, A. Sobolewski
Rok realizacji	niezrealizowane, projekt konkursowy 1995
Typ zabudowy	zabudowa wielorodzinna, korytarzowo-galeriowa
Powierzchnia zabudowy	600 m <sup>2</sup>
Liczba mieszkańców	120
Liczba pokoi/mieszkań	80
Rozwiązania pokoi/mieszkań	1-2-pokojowe (kuchnia lub aneks, łazienka)
Dodatkowe udogodnienia	pomieszczenia dla pielęgniarek, stołówka, hotel

Projekt Zespołu Mieszkaniowego dla Seniorów Wrocławskich Wyższych Uczelni jest pracą konkursową, wykonaną w 1995 roku w ramach konkursu ogłoszonego przez Wrocławską Międzyuczelnianą Fundację „Pro Homine” na rzecz emerytów i osób niepełnosprawnych.





II. 16. Projekt Zespołu Mieszkaniowego dla Seniorów Wrocławskich Wyższych Uczelni (zbiory własne)

Zespół zlokalizowany został w zielonej dzielnicy Wrocławia – Biskupinie. Działka ma kształt prostokątny i znajduje się między ulicą Chełmońskiego a domem studenckim Uniwersytetu Przyrodniczego – Arka. Dodatkowym atutem takiej lokalizacji jest sąsiedztwo terenów zielonych i rekreacyjnych, obiektów sportowych – basenu oraz przychodni. Wydaje się idealną lokalizacją dla tego typu obiektu.

Program funkcjonalny zakładał stworzenie przestrzeni przyjaznej osobom starszym, tak aby mogły tam wygodnie mieszkać, wypoczywać i realizować swoje zainteresowania.

Program funkcjonalny obejmuje 4 zespoły: część usługową bezpośrednio powiązaną ze strefą wejściową, część mieszkaniową, zespół opieki indywidualnej i tereny rekreacyjne na wolnym powietrzu.

Ośrodek zaprojektowano w formie grzebieniowej, na który składają się trzy równoległe budynki 4-kondygnacyjne połączone w parterze zadaszonym, częściowo zabudowanym, pasażem, naprowadzającym na zewnętrzne tereny rekreacyjne. Budynki usytuowane są prostopadłe do ulicy Pautscha na osi płn.-płd. Budynek wschodni jest krótszy, dzięki czemu od strony północnej w jego rejonie wygospodarowano główny podjazd w formie placu z czasowymi miejscami postojowymi. Podjazd ten połączony jest bezpośrednio z ulicą Olszewskiego. Budynek wschodni i środkowy w parterze od strony podjazdu połączony jest częścią usługową mieszczącą recepcję i biura ośrodka. Część usługowa kontynuowana jest w budynku środkowym w jego północnym skrzydle i składa się z jadalni z kuchnią oraz klubem, biblioteką w parterze i częścią hotelową na wyższych kondygnacjach.

Część południowa budynku zachodniego mieści zespół opieki indywidualnej, na który składają się pokoje zabiegowe i pielęgniarek, kuchnie, łazienki itp. Północny dziedziniec pomiędzy budynkiem środkowym a zachodnim przeznaczono w części na podjazd gospodarczy oraz w części na plac społeczny połączony z częścią usługową.

Południowe skrzydła wszystkich budynków, zlokalizowane po drugiej stronie pasażu, przeznaczono na mieszkania zaprojektowane w układzie korytarzowym oraz galeriowym. Ich standard ma odpowiadać

potrzebom osób starszych. W związku z czym zaprojektowano 4 typy mieszkań, od 1-pokojowych kawalerek po 2-pokojowe mieszkania rodzinne. Wszystkie mieszkania mają balkony lub przeszklone loggie oraz łazienki z możliwością dostosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych. Mieszkania w zależności od powierzchni i preferencji użytkowników mają kuchnie bądź aneksy kuchenne. Część mieszkań na parterze również przystosowano na potrzeby osób niepełnosprawnych. Przy klatkach schodowych wprowadzono windy. Ważnym elementem jest część hotelowa, znajdująca się w środkowym budynku. Może służyć osobom/rodzinom odwiedzającym albo stanowić, w przypadku wynajęcia osobom niezwiązanym, źródło dodatkowego dochodu ośrodka<sup>36</sup>.

Południowe dziedzińce między budynkami zagospodarowano na ogródki przydomowe, wzbogacając program funkcjonalny mieszkań na parterze i jednocześnie honorując potrzebę posiadania własnego miejsca do wypoczynku. Pomiedzy skrzydłami mieszkalnymi wprowadzono ogólnodostępny plac rekreacyjny będący przedłużeniem strefy wejściowej do ośrodka. Ogólnodostępne tereny rekreacyjne zaprojektowano jako minipark i zlokalizowano we wschodniej części zespołu.

Ze względu na niejednorodny kontekst otaczającej zabudowy: zabudowa jednorodzinna od strony ulicy Pautscha, 11-kondygnacyjny dom studencki Arka, średniowysoka zabudowa mieszkaniowa przy ulicy Olszewskiego, architektura ośrodka nie nawiązuje bezpośrednio do żadnego z wątków otoczenia. W związku z tym zaprojektowano budynki z płaskimi dachami, z estetyką utrzymaną w duchu współczesnego modernizmu ze zmiękczającymi i ożywiającymi detalami postmodernistycznymi. Elewacje łączą partie tynku, boniowania i okładziny klinkierowe, urozmaicają je przeszklone loggie części mieszkalnej.

Projekt uzupełniają starannie dobrane elementy małej architektury, tj.: ogrodzenie, zadaszenie pasażu, altanki, bramki.

Głównym założeniem projektowym było stworzenie czytelnego układu urbanistycznego, umożliwiającego orientację przestrzenną, co jest bardzo ważnym elementem percepcji przestrzeni u osób starszych. Wyraźnie wydzielone przestrzenie półpubliczne, półprywatne i prywatne mają wpływać na poprawę bezpieczeństwa użytkowników, a wewnętrzne przestrzenie wspólne ułatwiać nawiązywanie kontaktów.

Projektowany zespół nie został zrealizowany. Natomiast w tej lokalizacji powstał inny budynek (wyłoniony poza konkursem), który zgodnie z założeniami konkursowymi został zaprojektowany z myślą o osobach starszych. W związku z tym ma wiele udogodnień w postaci opieki medycznej, centrum rehabilitacji oraz klubu seniora. Mieszkańcy bardzo chwalą sobie to miejsce.

### 3.2. Analiza rozwiązań europejskich – *best practices* (dobre praktyki)

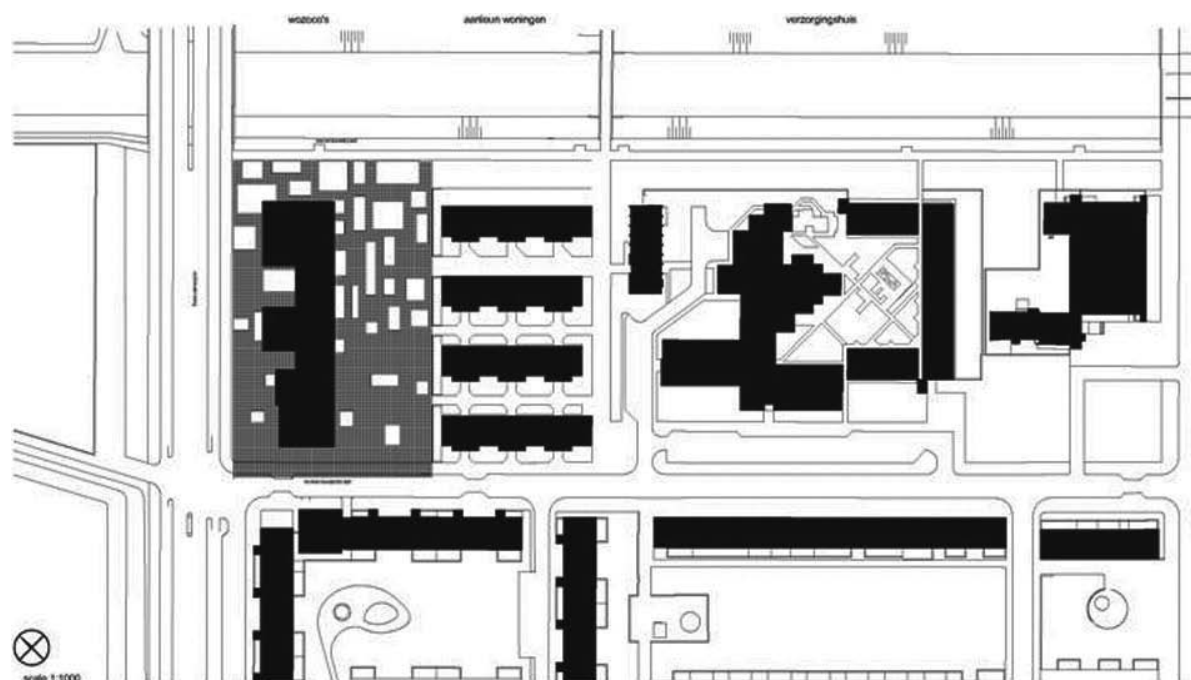
W Europie Zachodniej można spotkać wiele ciekawie rozwiązanych obiektów przeznaczonych dla osób starszych, a ze względu na rosnące zapotrzebowanie powstaje ich coraz więcej, coraz bardziej różno-

<sup>36</sup> W projekcie przewidziano, aby elementem dochodowym była stołówka wydająca domowe obiady.

rodnych. Wszystkie z przedstawionych dalej przykładów to budynki realizowane od podstaw z przeznaczeniem dla tej grupy odbiorców. Zostały one wybrane z całej gamy zagranicznych realizacji ze względu na ciekawe, nowatorskie rozwiązania architektoniczne oraz różne podejścia do kształtowania miejsca zamieszkania osób starszych, a także lokalizację w strukturze miasta. Przedstawione zostaną trzy przykłady:

- WoZoCo – budynek uzupełniający istniejącą strukturę urbanistyczną osiedla w całości ma mieszkania dedykowane osobom starszym. Różnorodność mieszkańców zapewniona jest w większej skali – skali osiedla, zlokalizowanego w spokojnej, zielonej sypialni miasta,
- Alcácer do Sal Residences – budynek będący rozszerzeniem oferty istniejącego szpitala. Brak różnorodności, mieszkańców. Zamieszkują go głównie osoby wymagające stałej opieki. Lokalizacja peryferyjna w małej miejscowości,
- OASE 22 – nowy kwartał zabudowy oferujący tylko kilka procent mieszkań przeznaczonych dla osób starszych, pozostałe mieszkania przeznaczone dla innych grup wiekowych. Różnorodność mieszkańców zapewniona w ramach zespołu mieszkaniowego, jest to intensywnie rozwijający się teren, blisko centrum.

### 3.2.1. WoZoCo – asymilacja – mieszkania adresowane



Il. 17. Amsterdam, WoZoCo, plan sytuacyjny ([http://www.housingprototypes.org/project?File\\_No=NL011](http://www.housingprototypes.org/project?File_No=NL011)) [dostęp: 27.01.14]

Lokalizacja	Holandia, Amsterdam, Ookmeerweg street
Autor projektu	MVRDV
Rok realizacji	1994–1997
Typ zabudowy	budynek płytowy, galeriowy
Powierzchnia całkowita	brak danych
Liczba mieszkańców	brak danych
Liczba pokoi/mieszkań	100
Rozwiązania pokoi/mieszkań	1–2-pokojowe (pom. gosp., kuchnia lub aneks, łazienka)
Dodatkowe udogodnienia	pomieszczenie na rowery

Budynek WoZoCo<sup>37</sup> zaprojektowany został, podobnie jak ten w Stargardzie Szczecińskim, z przeznaczeniem na mieszkania dla osób 55+<sup>38</sup>. Jest to prawdopodobnie jedna z najczęściej opisywanych realizacji, która dała początek grupie budynków z unoszącymi się w powietrzu „kubikami”. Obiekt został zaprojektowany w zielonej dzielnicy Amsterdamu Osdrop – mieście ogrodzie, zrealizowanym w latach 1950–1960 na podstawie planu Cornelius van Eesteren z końca 1920 roku. W sąsiedztwie od strony północnej znajdują się zielone poldery, natomiast od strony południowej działkę ograniczają cztery bloki dwukondygnacyjnych budynków szeregowych z niewielkimi działkami, ustawione prostopadle do WoZoCo. Dzielnica jest zielona i spokojna, idealne miejsce dla osób starszych. Charakter ukształtowanej przestrzeni był wynikiem strategii miejskiej mającej na celu zwiększenie gęstości zabudowy właśnie na tych terenach (zachodnie obszary miasta). Budynek został zlokalizowany na skraju osiedla i stanowi tło dla niskiej zabudowy z lat 60. ubiegłego wieku, a także północne zamknięcie tych terenów. Motywacją i filozofią leżącą u podstaw nadania kształtu i formy budynkowi były zapisy planu miejscowego oraz holenderskie przepisy budowlane, które rygorystycznie określały wysokość zabudowy (9 kondygnacji), wielkość terenu zabudowanego oraz doświetlenie mieszkań<sup>39</sup>. Takie ograniczenia spowodowały, że planowany budynek w głównym trzonie mógł zmieścić tylko 87 mieszkań, obsługiwanych północną, zamkniętą galerią. Inwestycja miała jednak obejmować budowę 100 mieszkań.

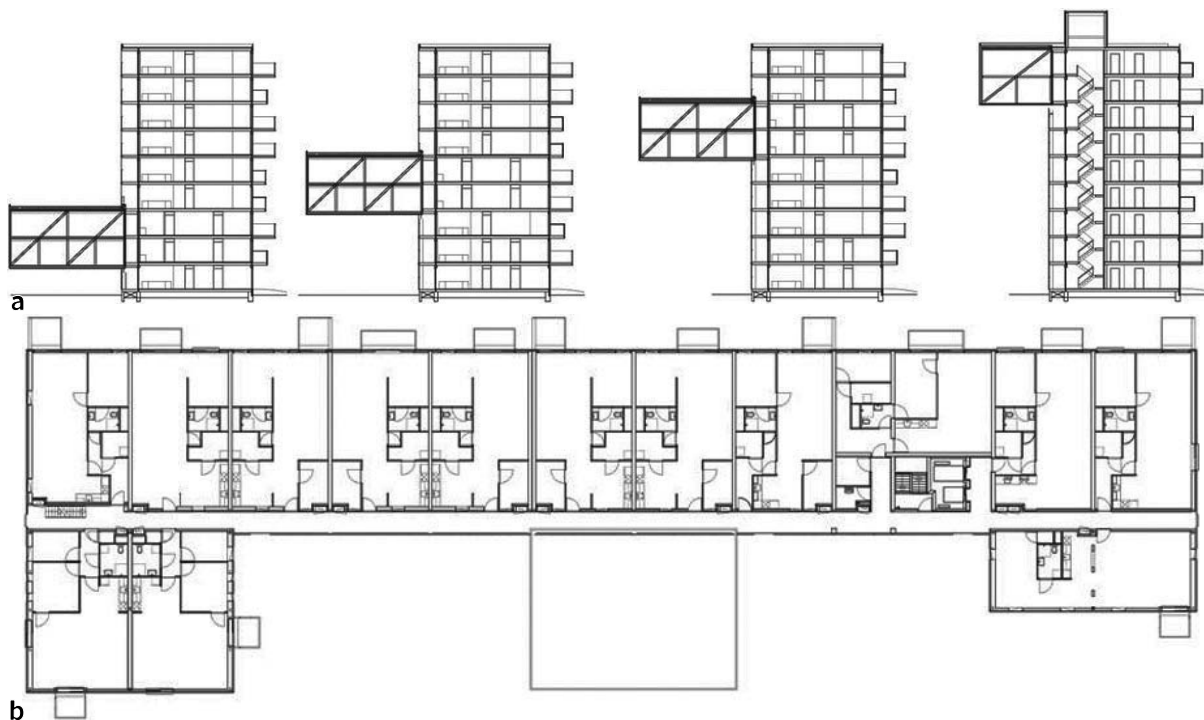
Brakujące 13 mieszkań architekci umieścili w zawieszonych na północnej elewacji przestrzennych kubikach o różnej wysokości i wielkości. Taki zabieg z jednej strony rozbił monotonną, jednorodną elewację północną, z drugiej zaś umożliwił doświetlenie tych mieszkań światłem wschodnim i zachodnim, co było zgodne z holenderskimi przepisami.

<sup>37</sup> WoZoCo jest pierwszym z rodziny dużych budynków zaprojektowanych przez MVRDV, do których należy Parkrand, w zachodniej części miasta Amsterdam; Silodam, na nabrzeżu w Rotterdamie oraz Matador, w jednej z nowych dzielnic w południowej strefie Madrytu.

<sup>38</sup> *Architecture In the Netherlands, 1996–1997*, UAI Publishers, Rotterdam, pp. 120–123.73. El Croquis #87, 1991–1997.

<sup>39</sup> W Holandii nie można doświetlać mieszkań światłem północnym. [http://housingprototypes.org/project?File\\_No=NL011](http://housingprototypes.org/project?File_No=NL011) [dostęp: 04.03.15].





Il. 18. Amsterdam, WoZoCo; a) przekroje, b) rzut piątej kondygnacji. W Holandii nie można doświetlać mieszkań światłem północnym ([http://housingprototypes.org/project?File\\_No=NL011](http://housingprototypes.org/project?File_No=NL011) [dostęp: 04.03.15])

Tak więc charakterystyczna, ekstrawagancka forma budynku była wynikiem ograniczeń, które inspirowująco wpłynęły na jej kształt. Przykład ten dobitnie pokazuje jak w trudnych warunkach przestrzennych, przez innowacyjne i odważne zabiegi projektowe, można uzyskać nieszablonowe efekty. Niestety, takie nietypowe rozwiązanie wpłynęło na podniesienie kosztów budowy o 50%. Architekci, aby zaoszczędzić na konstrukcji, wprowadzili tańsze materiały oraz zmniejszyli liczbę ścianek działowych. Choć i tym razem ograniczenia udało im się przekuć na sukces. Ta agresywna forma została zmiękczona zróżnicowanymi materiałami. Elewacje wykończone drewnem, które z czasem nabrały patyny, kolorowe barierki balkonów oraz szklane ściany osłonowe korzystnie wpływają na estetyczny odbiór całości.

Konstrukcja lewitujących w powietrzu kubików opiera się na kratowych wspornikach połączonych z głównym prostopadłościennym, linearnym trzonem. To właśnie dzięki tym pudełkom przetamana została perspektywa korytarza-galerii z licznymi drzwiami; na każdej kondygnacji wygląda inaczej, kreując różne widoki-kadry na okolicę. Ze względu na formę budynek stanowił, w owym czasie, bardzo nowatorskie i awangardowe rozwiązanie<sup>40</sup>, które wielokrotnie stało się inspiracją dla przyszłych realizacji architektonicznych.

<sup>40</sup> Finalista konkursu im. Miesa van der Rohe w 1999 roku.



Il. 19. Amsterdam, WoZoCo: a) widok budynku od strony południowej na charakterystyczne kolorowe balkony, b) widok budynku od strony północnej z mocno zaakcentowanymi zawieszonymi kubikami (fot. autor)



Il. 20. Amsterdam, WoZoCo: a) widok budynku od strony południowej na charakterystyczne kolorowe balkony oraz nieduże ogródki na parterze, b) widok elewacji północnej z przeszkloną galerią oraz lewitującymi kubikami mieszkalnymi (fot. autor)

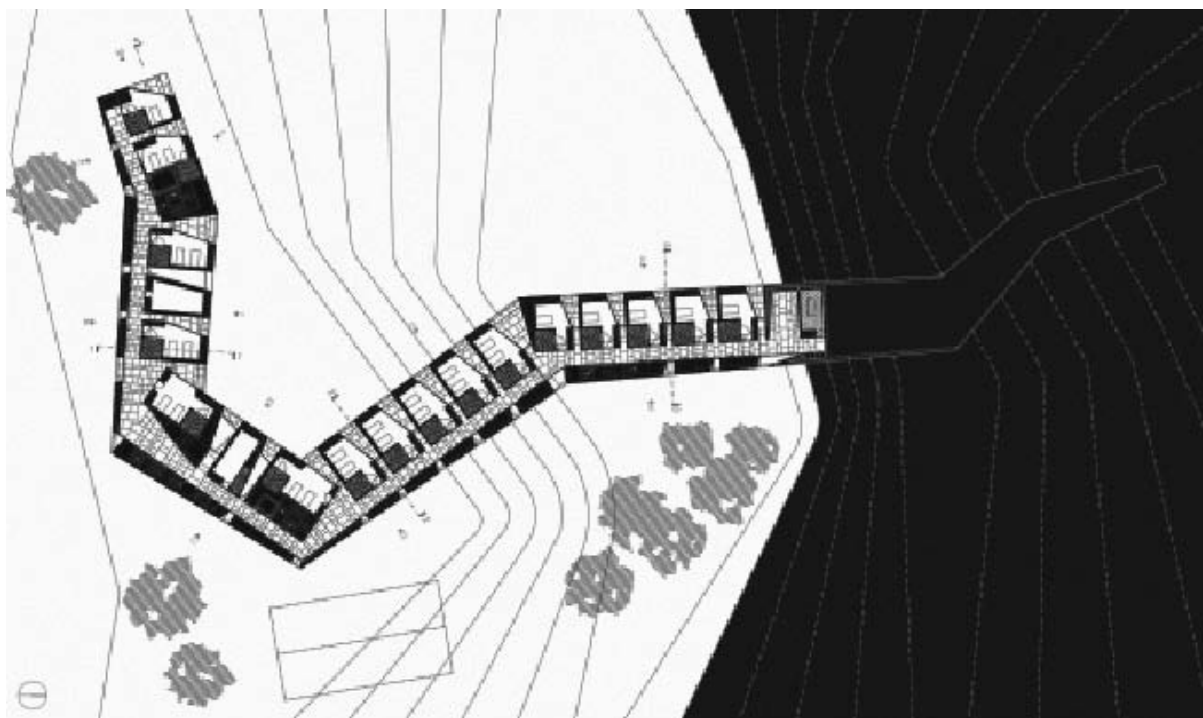
Budynek ten wyraźnie reprezentuje filozofię autorów, przedstawioną w książce FARMAX (FAR: stosunek powierzchni budynku do powierzchni kondygnacji, MAX: maksymalizacja<sup>41</sup>), która brzmi: „zagęszczenie, ilość dostępnej przestrzeni na osobę oznacza przede wszystkim ścieśnianie populacji horyzontalnie i wertykalnie, żeby dać jej więcej przestrzeni”<sup>42</sup>.

<sup>41</sup> Org: FAR = Floor Area Ratio: The ratio of the total floor space of a building area to the total size of its lot, MAX: maximization (stosunek łącznej powierzchni budynku (w obrysie) do powierzchni kondygnacji użytkowej).

<sup>42</sup> Maas W., van Rijs J., Koek R., *FARMAX: Excursions on Density*, MVRDV, 010 Publishers, Rotterdam 1998.

Budynek oferuje małe, ale różnorodne, mieszkania dla seniorów, które swoim układem nawiązują do tradycji holenderskiego funkcjonalizmu<sup>43</sup>. Mieszkania składają się z pokoi lub aneksów sypialnych, łazienek, kuchni, pokoi dziennych z różnej wielkości balkonami otwartymi na południe (lub wschód i zachód w przypadku wiszących kubików) oraz małych pokoi z oknami wychodzącymi na galerie (w większych mieszkaniach). Balkony są na tyle duże, że można tam ustawić doniczki z zielenią, stół i krzesła. Zieleni jest niezmiernie ważna dla Holendrów, w słoneczne dni życie toczy się na balkonach. Kontakt z zielenią, w formie małych ogródków, zapewniają jedynie mieszkania na parterze. Budynek nie wygląda jak dom seniorów. Jest wesołą rzeźbą ze swobodnie porozrzucanymi oknami i szklanymi balkonami, mieniącymi się różnymi kolorami w południowym słońcu oraz beztrudno zawieszonymi kubikami, których głębokie cienie nadają tektonikę elewacji.

### 3.2.2. Alcácer do Sal Residences – izolacja – pomiędzy hotelem a szpitalem



Il. 21. „Dom Świętego Miłosierdzia” w Alcácer do Sal, plan sytuacyjny (<http://www.archdaily.com/328516/alcacer-do-sal-residences-aires-mateus/> [dostęp: 10.10.14])

<sup>43</sup> Podobne rozwiązania spotkać można na osiedlach Bergpolder, Kraingse i Plaslaan w Rotterdamie, lata 1936–1937.

Lokalizacja	Portugalia, Alcácer do Sal
Autor projektu	Aires Mateus
Rok realizacji	2008–2010
Typ zabudowy	budynek z zamkniętymi galeriami
Powierzchnia całkowita	3640 m <sup>2</sup>
Liczba mieszkańców	brak danych
Liczba pokoi/mieszkań	39
Rozwiązania pokoi/mieszkań	moduły 1 pokojowe z łazienką – układ szpitalny, pokoje 1- i 2-osobowe
Dodatkowe udogodnienia	pomieszczenia wspólnotowe, jadalnia, pomieszczenia dla pielęgniarek

Dom Spokojnej Starości o nazwie „Dom Świętego Miłosierdzia” w Alcácer do Sal, zaprojektowany przez Manuela i Francisco Aires Mateus, był jednym z pięciu finalistów nagrody Mies van der Rohe<sup>44</sup> w roku 2010. Architekci z biura Aires Mateus byli zaskoczeni nominacją, częściowo dlatego, że chodziło o projekt, który wyjściowo „nie jest tak atrakcyjny” jak muzeum czy centrum kultury. Manuel Aires Mateus stwierdził, że dom seniorów jest trudnym tematem, ponieważ „nie ma tego punktu zaczepienia, który jest obecny w muzeum lub wyposażeniu, który przedstawiałby weselszą stronę życia. Ta strona jest bardziej rzeczywista”.



II. 22. „Dom Świętego Miłosierdzia” w Alcácer do Sal: a) detal rozwiązania narożnika budynku, b) widok od strony wnętrza-ogrodu (fot. autor)

<sup>44</sup> Nie był to pierwszy raz, kiedy projekt owego duetu architektów został nominowany. W 2007 roku Centrum Sztuki w Sines było jednym z siedmiu „finałowych” dzieł.

Projekt jest tak przemyślany, żeby funkcjonować dla specyficznej społeczności osób starszych: żyjących w niedostatku oraz z problemami rodzinnymi. Oprócz „kuracjuszy zdrowotnych” są tu ludzie ze wsi, pochodzący nie tylko z Alcacer do Sal, ale także z pobliskich miejscowości. W tej nowej społeczności żyją w relacjach, jakich nie mieli w poprzednim środowisku. Ich „świat” powiększa się o nowe doświadczenia, które stanowią istotną zmianę ich przyzwyczajzeń. Jedną z obaw architektów było „wartościowanie doświadczeń” mieszkańców, którzy spędzają dzień po dniu w otoczeniu budynku. Czy to wewnątrz pokoi i przestrzeni mieszkalnej (wspólnej), czy też na jego zewnątrz. Budynek był zaprojektowany do „pełnego wykorzystania”.

Mając na uwadze fakt, że każdy dzień tych osób sprowadza się do poruszania po korytarzach i pomiędzy różnymi przestrzeniami, pomysł organizacji „trasy” był podstawowy w realizacji projektu. „Dystans pomiędzy niezależnymi modułami jest mierzony i projektowany, przekształcając ideę ścieżki życia i zmieniającego się czasu”<sup>45</sup> czytamy w komunikacie firmy. Przemieszczanie się wzdłuż budynku jest rozumiane jako pewna forma promowania relacji międzyludzkich, ważne są relacje między przestrzenią prywatną a publiczną. Dom Starości w Alcacer do Sal „stara się zrozumieć i ponownie interpretować dualizm socjalnoprywatny, odpowiadający z jednej strony za życie w społeczności, a z drugiej za życie w samotności”.

Jednakże ta „relacja pomiędzy życiem socjalnym a prywatnością” nie jest jedyną ideą opracowaną w projekcie. Dom Starców wytycza także granicę pomiędzy przestrzenią miejską a wiejską. Budynek jest położony na skraju miasta i zarazem otwiera się na otaczające pola, graniczy z „wiejskością”.

Architekci z biura Aires Mateus, nie po raz pierwszy zetknęli się z projektowaniem domu dla seniorów. W 1993 roku zaprojektowali Blok II Oddziału dla Starców, Miłosierdzia w Grandoli, paradoksalnie był to ich pierwszy budynek publiczny, poza projektami pojedynczych domów jednorodzinnych i wielorodzinnych. Jednak 20 lat, które oddziela powstanie tych dwóch obiektów, określa zupełnie inny kontekst tworzenia. 20 lat temu nie było przepisów regulujących projektowanie takich obiektów. Obecnie sytuacja jest inna. W pierwszym projekcie – Blok II Oddziału dla Starców – architekci pracowali bez określonych limitów „wymiar, wygoda, sposób rozwiązania - sami poszukiwali i tworzyli program”. Natomiast Dom Starców w Alcacer do Sal (2006) został zaprojektowany zgodnie z nowymi przepisami, które w związku z większym zapotrzebowaniem na podobne obiekty, przez 20 lat, zmieniły się znacznie. Obecnie istnieją normy dla tego rodzaju budynków. Według autorów, oprócz różnicy opisanej wcześniej, projekt z 2006 roku oferuje „większą odporność na użytkowanie/korzystanie, większą klarowność/czystość funkcjonalną i wyższą jakość przestrzeni” oraz „oparty jest na uważnej lekturze życia bardzo szczególnego rodzaju wspólnoty, swego rodzaju mikro-społeczności, kierującej się własnymi zasadami”.

Obiekt powstał przy istniejącym ośrodku zdrowia w Santa Casa de la Misericordia. Ważnym elementem analizy jest jego rozwiązanie funkcjonalne, które jest czymś pomiędzy hotelem a szpitalem. W bu-

<sup>45</sup> Wszystkie cytaty – tłumaczenie A. Wielgus na podstawie: <http://www.publico.pt/culturaipsilon/noticia/imagens-do-projecto-dos-arquitectos-aires-mateus-nomeado-para-o-premio-mies-van-der-rohe-1589062> [dostęp: 4.10.15].

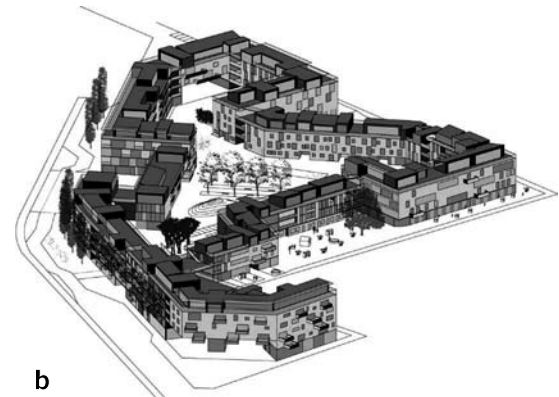
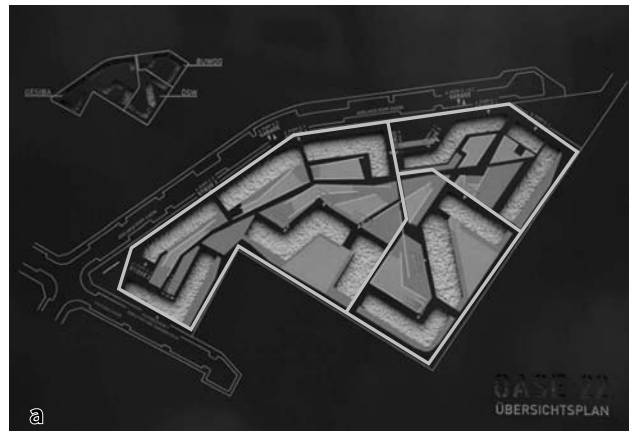


dynku zaprojektowano przestrzeń do wspólnego użytkowania oraz 1- i 2-osobowe pokoje z łazienkami. Każdy pokój otwiera się na własny taras, tak umieszczony, aby chronić przed bezpośrednim południowym słońcem. Funkcja ta pozwala mieszkańcom cieszyć się świeżym powietrzem i prywatnością. Na parterze zlokalizowano wszystkie wspólne pomieszczenia, takie jak: recepcja, pomieszczenia socjalne, jadalnia, kuchnia i pomieszczenia techniczne, a także szatnie itp. Górne piętra są wykorzystywane przede wszystkim jako prywatne sypialnie oraz przestrzenie interakcji.

Podstawowym kolorem jest biel, która z jednej strony odbija intensywne w tamtym obszarze klimatycznym słońce, z drugiej zaś wpływa uspokajająco na odbiór rozróżnionej formy. W budynku zastosowano podstawowe materiały, jakimi jest beton na zewnątrz, ściany murowane wewnątrz. Wszystko otynkowane i pomalowane na biało. Dachy odwrócone, płaskie, zielone. Wewnątrz zastosowano okna z podwójnymi szybami z zastonami, podłogi winylowe lub z białego marmuru. Charakterystycznym elementem estetyki obiektu jest jego szachownicowy układ z naprzemiennie wprowadzoną pustką i pełnią, dodatkowo wzmocnioną mocnym światłocieniem.

Budynek doskonale wpisuje się w pagórkowaty teren, zawijając się wokół przestrzeni ogrodowej, jednoznacznie wytyczając przestrzeń prywatną i zamykając jej południowo-wschodnią granicę.

### 3.2.3. OASE 22 – integracja – zróżnicowana społeczność



Il. 23. Wiedeń, OASE 22: a) rzut zespołu z podziałem na 3 części projektowane przez różne zespoły architektów (fot. autor), b) aksonometria (<https://www.wohnservice-wien.at/home/wohnenansprueche/barrierefrei/from31> [dostęp: 15.10.14])

Lokalizacja	Austria, Wiedeń
Autor projektu	Arge Köb/Pollak/Schmoeger
Rok realizacji	2010–2012, projekt 2009

Typ zabudowy	zabudowa mieszana
Powierzchnia całkowita	brak danych
Liczba mieszkańców	brak danych
Liczba pokoi/mieszkań	346
Rozwiązania pokoi/mieszkań	zróżnicowane, szeroka oferta dla różnych grup odbiorców
Dodatkowe udogodnienia	pomieszczenia wspólnotowe, jadalnia, pomieszczenia dla pielęgniarek

W ostatnich latach pojawia się coraz więcej innowacyjnych rozwiązań przestrzeni dla osób starych. Jednym z ciekawszych i godnych uwagi jest kompleksowa, wiedeńska realizacja OASE 22<sup>46</sup>. Projekt został wyłoniony w wyniku ogólnoeuropejskiego konkursu, którego mottem było „Future Generation”<sup>47</sup>. Ideą główną projektu było stworzenie środowiska mieszkaniowego skierowanego na różne profile użytkowników, oferującego: mieszkania rodzinne, wielopokoleniowe, wspólnoty mieszkaniowe, lofty, mieszkania dostępne, a także pod wynajem. Szeroko zakrojona inwestycja OASE 22 składa się z 4 projektów, realizowanych przez różnych inwestorów. Trzy z nich zawarte są w omawianym i przedstawionym na rysunku kwartale zabudowy, czwarty zlokalizowany w sąsiedztwie, składa się z domów jednorodzinnych i przeznaczony jest dla osób młodszych. Projekt OASE 22 jest kluczową inwestycją miasta Wiedeń, która powstała pod kierownictwem Wien Holding na poprzemysłowych terenach Wagner Biro w 22 dzielnicy. Ten nowy park mieszkaniowy zakłada optymalne współmieszkanie wszystkich pokoleń, przez stworzenie dogodnych warunków zamieszkania. Znalazły się tam zatem wysokiej jakości mieszkania, zaplecze socjalne oraz zróżnicowane przestrzenie rekreacyjne. Szczególny nacisk położono na potrzeby osób starszych. W osiedlu powstało łącznie 346 mieszkań, w tym 30 mieszkań opiekuńczych, przeznaczonych dla seniorów. Uzupełniono je o obiekty przeznaczone na zajęcia sportowe, rekreację i wypoczynek, tereny zielone oraz zaplecze socjalne Centrum Geriatrii Diennej. W bezpośrednim sąsiedztwie stworzono dom opieki geriatrycznej (poziomy pielęgnacji geriatrycznej 3–7<sup>48</sup>) prowadzony przez Caritas.

Na założenie składają się 3 części, których projekty realizowane zostały przez trzech różnych inwestorów; GESIBA, OSW, BUWOG.

**Część 1** – inwestor GESIBA. Projekt zakładał indywidualne mieszkania przeznaczone dla osób w różnych sytuacjach życiowych. Powstało 139 mieszkań na wynajem oraz 30 „mieszkań opiekuńczych”

<sup>46</sup> OASE 22 jest częścią dużego projektu Neu Stadlau o łącznej powierzchni 140 tys. m<sup>2</sup>, w ramach którego ma powstać nowa dzielnica Wiednia. W jego skład wchodzi jeszcze projekty kompleksów mieszkalno-biurowo-usługowych, parku przemysłowego STAR 22, akademika studenckiego BASE 22 oraz obszaru operacyjnego dla wszelkiego rodzaju celów komercyjnych pod tytułem UNIT22. Teren jest bardzo dobrze przygotowany technicznie, jest tam tramwaj, autobus, bardzo blisko szybka kolej, a od 2010 roku nowy odcinek metra.

<sup>47</sup> W konkursie wzięło udział 2000 zespołów z 78 projektami, które oceniało międzynarodowe jury.

<sup>48</sup> W Austrii uwzględnia się różne formy opieki nad osobami starymi, są one uzależnione od poziomu niepełnosprawności.



Il. 24. Wiedeń, OASE 22: a) wizualizacja wnętrza, widok na fragment przeznaczony dla seniorów (<https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/euopan/euopan9.html> [dostęp: 15.10.14]), b) widok od strony wnętrza ogrodu (fot. autor)

(mieszkania bez barier) umieszczonych w 6 różnych budynkach powiązanych ze sobą siecią ścieżek, łączników i ramp, tworząc jedną wspólnotę. Mieszkania są tak rozwiązane, aby była możliwość elastycznej aranżacji wnętrz oraz możliwość łączenia mieszkań w zależności od potrzeb.

Ważną częścią kompleksu z ilustracji 24 są senioralne wspólnoty domowe oraz mieszkania wielopokoleniowe. Założenie jest takie, aby ludzie młodzi, rodziny z dziećmi, pokolenie wieku średniego oraz osoby starsze współtworzyły środowisko zamieszkania, w którym czują się dobrze. Zapewniona jest opieka nad osobami starszymi, która jest wynikiem współpracy zarządcy oraz wiedeńskiego Carita-su. Opieka jest zapewniona w domu geriatrycznym oraz „mieszaniach opiekuńczych”. Oferta terenów



Il. 25. Wiedeń, OASE 22: a) tereny rekreacyjne we wnętrzu zabudowy, b) widok ścianki wspinaczkowej umieszczonej na jednej ze ścian szczytowych (fot. autor)



zewnątrznych będzie uzupełniona o różne przestrzenie uzależnione od potrzeb: place, przestrzenie do komunikacji lub odpoczynku z ławkami. Planuje się też utworzenie miejsca na uroczystości osiedlowe z placem zabaw dla dzieci i młodzieży. W sąsiedztwie mieszkań są ogródki własnościowe oraz na wynajem. Każdy dom ma użytkowe dachy z farmami miejskimi.

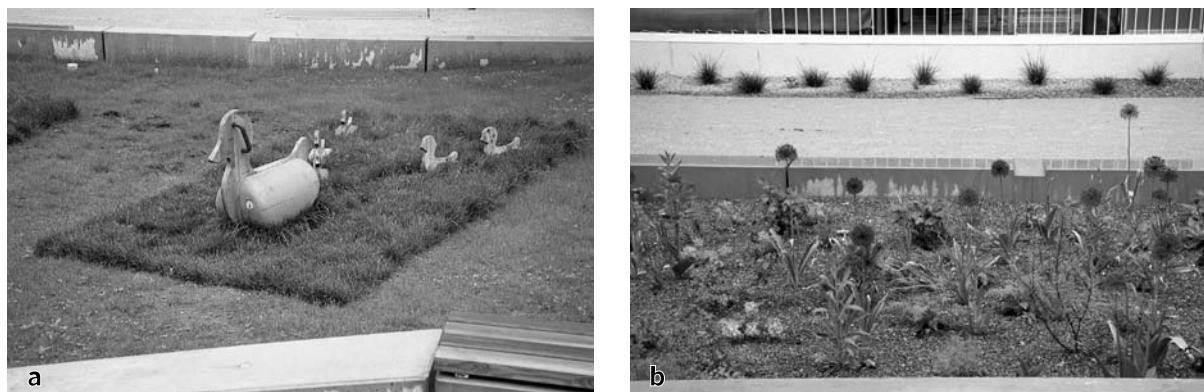
**Część 2** – inwestor OSW „Time Out”. Projekt zakładał stworzenie środowiska dla aktywnego życia nowoczesnych ludzi. Tak więc w dwóch budynkach zaprojektowano 85 mieszkań, których odbiorcą jest grupa tzw. profesjonalistów, dla których życie zawodowe jest równie ważne jak prywatne, spędzają czas równoważąc życie i pracę. Zaprojektowano więc mieszkania od małych kawalerek, przez mieszkania dla par, aż po duże mieszkania rodzinne. W południowym skrzydle znalazły się mieszkania dwupoziomowe z przylegającymi ogrodami, a w środkowej „lofty” wyposażone w tarasy. Wszystkie mieszkania mają balkony lub loggie.

Projekt ten oferuje mieszkańcom różnego rodzaju aktywności w miejscu zamieszkania, szczególnie sportowe. Zapewniony jest kompleksowy program ćwiczeń z aerobiku, pilates czy sztuki walki. Usługi te znajdują się w oddzielnych pomieszczeniach lub na zewnątrz, np. odkryta ścianka wspinaczkowa na jednej ze ścian, czy ścieżka/szlak do joggingu na dachach budynków.

Projekt ponadto jest eksperymentem społecznym, z bardzo młodym stażem, ponieważ pierwsi mieszkańcy wprowadzili się tutaj w 2013 roku. Dopiero czas pokaże czy tego typu rozwiązania są słuszne. Idea samego projektu jest z pewnością frapująca i niesablonowa, a łączenie wszystkich grup społecznych, zarówno pod względem wieku, jak i statusu społecznego wydaje się drogą słuszną, mogącą stworzyć tak ważną w dzisiejszych czasach synergii pomiędzy mieszkańcami.



II. 26. Wiedeń, OASE 22: a) plac wejściowy na teren osiedla z charakterystycznymi „budkami dla ptaków” symbolizującymi podejście ekologiczne do rozwiązania, b) widok ogródków przy mieszkaniach na parterze oraz na drugim planie – farmy miejskie będące do dyspozycji mieszkańców (fot. autor)



II. 27. Wiedeń, OASE 22, tereny zielone rozwiązane jako zbiorniki retencyjne: a) plac zabaw dla dzieci, b) rabatka z zielenią (fot. autor)

**Część 3** – inwestor BUWOG. W ramach projektu zrealizowano 63 mieszkania, umożliwiając połączenie zróżnicowanych form życia dla różnych mieszkańców. Tworzyć ma synergię pomiędzy ekonomią społeczną oraz podniesieniem jakości życia. Dwa budynki oferują nowe formy mieszkaniowe dla różnych grup społecznych i zawierają ofertę dla rodzin, samotnych matek, „singli”, mieszkania „na start”, mieszkania „bez barier”, mieszkania wielopokoleniowe oraz łączące mieszkanie i pracę. Dzięki zastosowaniu odpowiednich konstrukcji mieszkania są elastyczne. Mogą to być jednoprzestrzenne lofty lub mieszkania z pokojami, wszystkie są jednak duże i przewietrzane.

### 3.3. Wnioski

Przykłady zagraniczne prezentują rozmaite podejścia tamtejszych inwestorów do kształtowania środowiska osób starszych oraz różne filozofie projektowe autorów. Rezultatem jednak jest spójna przestrzeń o wysokiej jakości estetycznej i funkcjonalnej.

Oczywiście rodzi się pytanie, czy takie rozwiązania byłyby odpowiednie i do przyjęcia przez polskiego „emeryta”. Być może ich estetyka, biorąc pod uwagę polskie preferencje, jest zbyt odważna, ale należy zwrócić uwagę na rozwiązania funkcjonalne, standard tych obiektów oraz projektowanie zgodnie z potrzebami osób starszych, polegające na wprowadzaniu przestrzeni o różnym charakterze, zapewnieniu odpowiedniej jakości mieszkań oraz kontaktu z zielenią. Mogą one stanowić pewien wzorzec dla polskich obiektów skierowanych do podobnych odbiorców. Tym bardziej że jesteśmy dopiero na początku drogi i musimy wypracować własne wzorce, uwzględniające specyfikę społeczno-ekonomiczną naszego społeczeństwa.

Z przedstawionych analiz przykładów polskich wynika, że współcześnie realizowane budownictwo dla seniorów, co prawda bardzo nieliczne, spełnia kryteria europejskie zarówno od strony funkcjonalnej, użytkowej, jak i estetycznej. Należy również zwrócić uwagę, że oferta, która pojawia się na rynku, co-

raz lepiej wpisuje się w potrzeby Polaków, świadczy o tym bardzo duże zainteresowanie użytkowników, a więc seniorów, takimi formami zamieszkania<sup>49</sup>.

**Tabela 11.** Porównanie omówionych w rozdziale 3 przykładów zabudowy dla seniorów (źródło: oprac. własne)

	Przykłady polskie			Przykłady zagraniczne		
	Szczecin – kwartał 23	Stargard Szczeciński – zespół 55+	Wrocław – zespół dla seniorów	WoZoCo	Alcácer do Sal Residences	OASE 22
Wewnętrzna przestrzeń wspólna	+	+	+	-	+	+
Zewnętrzne tereny rekreacyjne	+	+	+	+	+	+
Dostępność do pomocy medycznej	-	-	-	-	+	-
Dobre powiązanie komunikacyjne z miastem	+	-	+	+	-	+
Dostępność handlu – w zasięgu 10 min	+	-	+	+	-	+
Wyposażenie pokoi/ mieszkań w balkony/ tarasy	+/-	-/+	+	+	+	+
Dostępność dla osób niepełnosprawnych przestrzeni wewnętrznej	+	+	+	+	+	+
Dostępność dla osób niepełnosprawnych przestrzeni sąsiadującej z budynkiem	+	+	+	+	+	+

<sup>49</sup> We Wrocławiu w dawnym szpitalu przy ulicy Dyrekcyjnej powstanie kompleksowe centrum opieki nad osobami starszymi. Więcej informacji w przypisie 33.





## 4. TRZY PAŃSTWA – TRZY REWITALIZACJE – TRZY SKALE – RESEARCH BY DESIGN

Obserwując cechy zmodernizowanych przestrzeni w krajach sąsiednich, tj.: Czechach, Słowacji czy Niemczech, można zauważyć, że są one odpowiedzią na współczesne potrzeby mieszkaniowe. Pomimo różnic w skali i lokalizacji prezentowanych projektów wyróżnić można pewne wspólne elementy, którymi kierują się ich twórcy. Nawiązują one do wzorców wypracowanych przez teoretyków architektury i nie ograniczają się jedynie do interwencji w ramach samej struktury budowlanej, lecz sięgają znacznie dalej, do struktury przestrzennej osiedla, która wpływa na aktywności mieszkańców. Aktywności te Gehl nazywa *działaniami koniecznymi, działaniami opcjonalnymi i działaniami społecznymi*<sup>50</sup>, które aktywizują tereny wspólne, bez których, jak pisze Alexander, *żaden system społeczny nie może przetrwać*<sup>51</sup>. Powinny one mieć miejsce w harmonijnych przestrzeniach, które odczuwane są zarówno fizycznie, jak i poprzez zmysły.

### 4.1. Berlin, Hellersdorf – modernizacja w skali osiedla

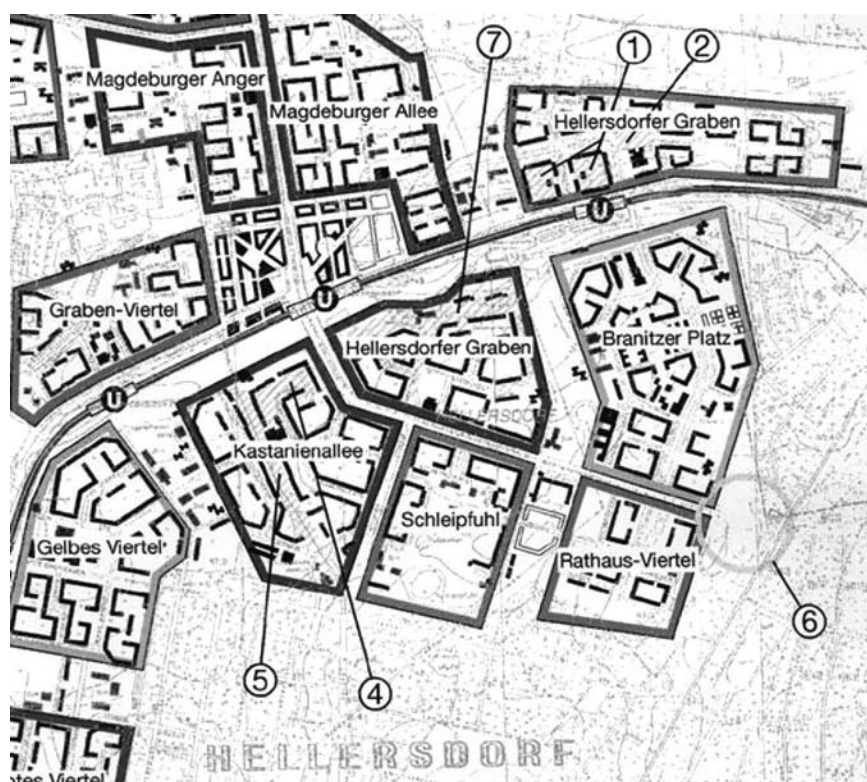
Wschodnie Niemcy, podobnie jak wszystkie kraje socjalistyczne, miały olbrzymie zasoby mieszkaniowe wykonane w technologii wielkopłytowej. Liczba osób zamieszkujących osiedla wielkopłytowe była nieporównywalnie większa we wschodniej części Niemiec. Przez pięćdziesiąt lat polityka mieszkaniowa NRD była zaangażowana w budowę, na dużą skalę, budynków wykonanych z prefabrykowanych płyt betonowych. Celem było rozwiązanie problemów mieszkaniowych dla dużych grup ludności i zaoferowanie tanich mieszkań.

<sup>50</sup> Gehl J., *Życie między budynkami...*, op. cit.

<sup>51</sup> Alexander C., *Język wzorców...*, op. cit.



II. 28. Osiedle Hellersdorf po modernizacji: a) usługi zlokalizowane wewnątrz osiedla, b) kwartał zabudowy z wprowadzonymi do wnętrza ogródkami działkowymi przeznaczonymi dla mieszkańców. Kwartał ten należy do jednostki nazwanej „ogród”; dzięki takiemu rozwiązaniu mieszkańcy mogą korzystać z dobrodziejstw natury w sąsiedztwie miejsca zamieszkania bez potrzeby pokonywania dużych odległości, jak na przykład w polskich miastach (fot. autor)



II. 29. Osiedle Hellersdorf, plan osiedla z zaznaczonymi zespołami zabudowy (<http://www.publicspace.org/en/works/w001-reestructuracio-del-conjunt-de-hellersdorf> [dostęp: 07.01.15])





Il. 30. Osiedle Hellersdorf po modernizacji, rozwiązanie ścian szczytowych: a) drewniane pale porośnięte zielenią, b) schemat osiedla z zaznaczonymi kolorystycznie 18 kwartałami (fot. autor)

Lokalizacja	Niemcy, Berlin
Autor projektu	Seebauer, Wefers und Partner, Kontor, Freiraumplanung Möller-Tradowsky, Hans-Peter Flechner
Rok realizacji	1990
Typ zabudowy	zabudowa mieszana
Powierzchnia zabudowy	8 000 000 m <sup>2</sup>
Liczba mieszkańców	3 396 990 mieszkańców
Liczba pokoi/mieszkań	brak danych

Wyraźnym unaocznieniem tego zjawiska stał się Berlin Wschodni, w którym duże osiedla zamieszkiwało 20% ludności w 273 tysiącach mieszkań, podczas gdy w Berlinie Zachodnim tylko 6% mieszkańców żyło w tego typu mieszkaniach. Jednym z takich problematycznych miejsc było osiedle Hellersdorf zlokalizowane na północno-wschodnich peryferiach Berlina, na opuszczonej ziemi uprawnej. Prace budowlane nad tym olbrzymim osiedlem rozpoczęły się w 1985 roku i były niezakończone, gdy w 1989 roku upadł



II. 31. Osiedle Hellersdorf po modernizacji, rozwiązanie wewnątrz kwartałów: a) plac zabaw dla dzieci, b) tereny sportowe (fot. autor)

mur berliński. Władze, ze względu na skalę prac budowlanych, nie mogły sobie pozwolić na odstępianie od tak olbrzymiej inwestycji, w związku z czym podjęto decyzję o kontynuowaniu budowy z jednoczesną modyfikacją planów, co stało się początkiem procesu modernizacji.

Pierwotny projekt przewidywał realizację 60 tys. mieszkań, z czego 45 tys. zostało rzeczywiście zbudowanych. Układ urbanistyczny zakładał stworzenie, w myśl idei modernizmu, niezależnych jednostek sąsiedzkich tworzących samowystarczalne miasto z olbrzymią gamą ofert społecznych, usługowych, kulturalnych. Mimo że większość budynków mieszkalnych, przedszkoli, szkół i sklepów zostało zbudowanych, to niemal wszystkie przestrzenie publiczne nadal funkcjonowały jako niedokończone place budowy, a realizacji planowanego centrum dzielnicy – serca – nawet nie rozpoczęto.

W 1992 roku Senat Berlina postanowił podjąć działania modernizacyjne na osiedlach dawnego Berlina Wschodniego bez ingerencji w skalę tych olbrzymich struktur. Nadrzędnym celem było przekształcenie ich w przyjemne dzielnice miast, a w szczególności wdrożenie strategii, która zabezpieczy równowagę społeczną, a tym samym nie doprowadzi do masowego opuszczania tych dzielnic przez ludzi młodych. Działania podjęto w ramach modelowego projektu „Urban Design Advancement of Large Development Areas”, a bazę stanowiło proekologiczne podejście do niego. Pomimo że pozostawiono czytelny, kwartałowy układ zabudowy, to skala przedsięwzięcia była ogromna, ponieważ prowadzone interwencje zawierały programy poprawy stanu środowiska uwzględniające zrównoważony rozwój, w których zakres wchodziły:

- remonty mieszkań,
- przebudowa systemów centralnego ogrzewania na bardziej ekonomiczne jako jeden z ważnych elementów planowania,
- rozwój przestrzeni zieleni publicznej i utworzenie miejsca centralnego,
- ingerencja w przestrzenie międzyblokowe.



Ze względu na wielkość osiedla postanowiono podzielić go na pięć mniejszych jednostek o indywidualnym wizerunku przestrzennym. Nazwane zostały symbolicznie: miasto, wieś, krajobraz, sztuka i ogród. Każda z nich miała wyraźny kod przestrzenny, świadczący o przynależności do danej jednostki, w związku z czym można zauważyć charakterystyczne, identyfikujące przestrzeń, *landmarki* w formie rzeźb, detali architektonicznych, reliefów na ścianach szczytowych czy użytej kolorystyki. Pomimo że każdy z 18 kwartałów był przedmiotem oddzielnego projektu, udało się stworzyć jednorodną, wysokiej jakości homogeniczną przestrzeń mieszkaniową ze strefami uspokojonego ruchu, systemem komunikacji pieszej i rowerowej oraz przestrzeniami konsolidującymi mieszkańców. Duży nacisk położono na rozplanowanie zieleni zarówno w formie ogrodów przed blokami (przedogródków), jak i pasów zieleni pomiędzy chodnikami, przy ulicach i parkingach oraz we wnętrzach kwartałów. Łącznie posadzono 3600 drzew na powierzchni 62 000 m<sup>2</sup>. Ważnym elementem modernizacji był program szczegółowy obejmujący utworzenie placów zabaw i miejsc do grania w piłkę na wewnętrznych dziedzińcach bloków. Wynikało to z faktu, że Hellersdorf był najmłodszą dzielnicą w mieście z 1/3 populacji poniżej 18 roku życia.

Celem działań było wyeliminowanie wad wewnętrznych dziedzińców i stworzenie bogatej, zróżnicowanej tematycznie oferty odwołującej się do różnych grup wiekowych. Zostało odnowionych dwanaście boisk i zbudowanych dwadzieścia pięć obszarów sportowych. Jako przykłady interwencji na osiedlu, możemy wyróżnić przypadki Leipziger Tor, Dresdner Viertel i Stollberger Strabe. Natomiast jako przykład tworzący wielofunkcyjną przestrzeń, należy wspomnieć o interwencji w Kastanienallee, prawdziwej alei, która pełni funkcje ulicy handlowej i mieszkaniowej, wyposażonej we wszystkie elementy wymagane w przestrzeni publicznej (miejsca odpoczynku, place zabaw, obszary krajobrazowe z wejściami do centrów handlowych).

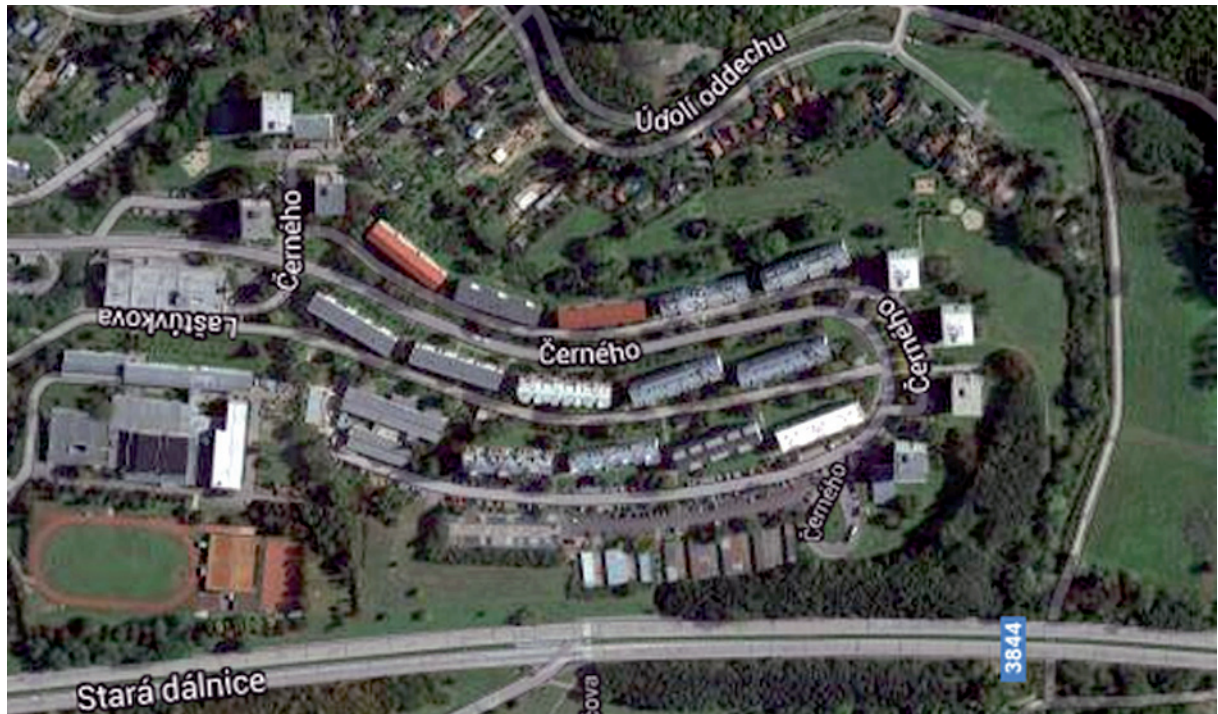
Wiele transformacji przestrzennych, jak zielone fasady, ogrody dla mieszkańców, miejsca gier i odpoczynku oraz wielka liczba niedawno posadzonych drzew jest wyraźnie widocznych na osiedlu. W tego typu osiedlach występują problemy rozpoznawalności miejsca. Zastosowana koncepcja interwencji przyczyniła się do przełamania monotonii osiedla jako całości i dostarczyła dzielnicy własnego wizerunku i charakterystycznej tożsamości. W najbliższej przyszłości zakończona zostanie budowa dużego centrum zielonej okolicy, znanej jako „Hellersdorf Graben”. Hellersdorf jest „nowym osiedlem/miastem”, które oferuje sklepy i biura, jak również usługi i infrastrukturę wymaganą przez tego typu założenia.

## 4.2. Brno – modernizacja w skali zespołu budynków

Brno, podobnie jak większość miast czeskich, położone jest na malowniczo ukształtowanych wzgórzach. Taka topografia terenu sprawia, że pojawiają się różnorodne panoramy na olbrzymie fragmenty miasta. To właśnie dzięki jednej z nich, na starówkę brneńską, Mies Van der Rohe podjął się zaprojektowania domu dla rodziny Tugendhatów, zrealizowanego w latach 1928–1930. Po wojnie w latach 70. radykalnie zmieniła się panorama miasta. Powstałe w tym okresie wielkie osiedla zostały wrzucone w strukturę miasta, a wspinając się po okolicznych wzgórzach, kształtują charakterystyczny obraz przestrzeni. Szeroko



Il. 32. Brno, osiedle przy ulicy Černého: a) przed modernizacją, b) po modernizacji ([www.maura.cz/bystrc.php](http://www.maura.cz/bystrc.php) [dostęp: 21.03.13])



Il. 33. Brno, osiedle przy ulicy Černého, widok osiedla z góry ([www.google.pl/maps/place/%C4%8lern%C3A9](http://www.google.pl/maps/place/%C4%8lern%C3A9) [dostęp: 9.10.14])

prorowadzone w ostatnich latach działania termomodernizacyjne tylko w niewielkim stopniu wpłynęły na estetykę i jakość tych osiedli. Innego rodzaju próbę modernizacji podjęto w zachodnim osiedlu Brna – Bystrc.

Lokalizacja	Czechy, Brno – Bystrc
Autor projektu	Ateliér Maura
Rok realizacji	2006
Typ zabudowy	zabudowa mieszana
Powierzchnia zabudowy	brak danych
Liczba mieszkańców	brak danych
Liczba pokoi/mieszkań	brak danych

Samo osiedle zajmuje olbrzymi teren, w związku z czym zostało podzielone na trzy mniejsze osady. W 2005 roku zdecydowano się kompleksowo przystąpić do rewitalizacji jednej z ulic – Cerneho. Budynki zlokalizowane przy tej ulicy tworzyły nieregularny układ podłużnych czterokondygnacyjnych bloków umieszczonych wzdłuż wijącej się po wzgórzu drogi. Zostały wybudowane krótko po roku 1977 i składają się z trzech segmentów wykonanych w prefabrykowanym systemie 427-B-70-360<sup>52</sup>.

Celem projektu była poprawa standardu mieszkań oraz zwiększenie ich liczby. Metoda rozwiązania była dowolna, jedynym ograniczeniem, które nałożono na projektanta było wprowadzenie dachów dwuspadzistych, zamiast występujących płaskich. Nowe mieszkania w liczbie 16, o bardzo zróżnicowanej powierzchni wahającej się między 44 a 115 m<sup>2</sup>, zostały umieszczone w dachu nałożonym na istniejącą bryłę oraz w wysuniętych kubikach. Dwie nowe kondygnacje zostały zaprojektowane w układzie korytarzowym. Ten wewnętrzny korytarz został doświetlony na piątej kondygnacji oknami umieszczonymi na jej końcach, natomiast na kondygnacji szóstej, świetlikami.

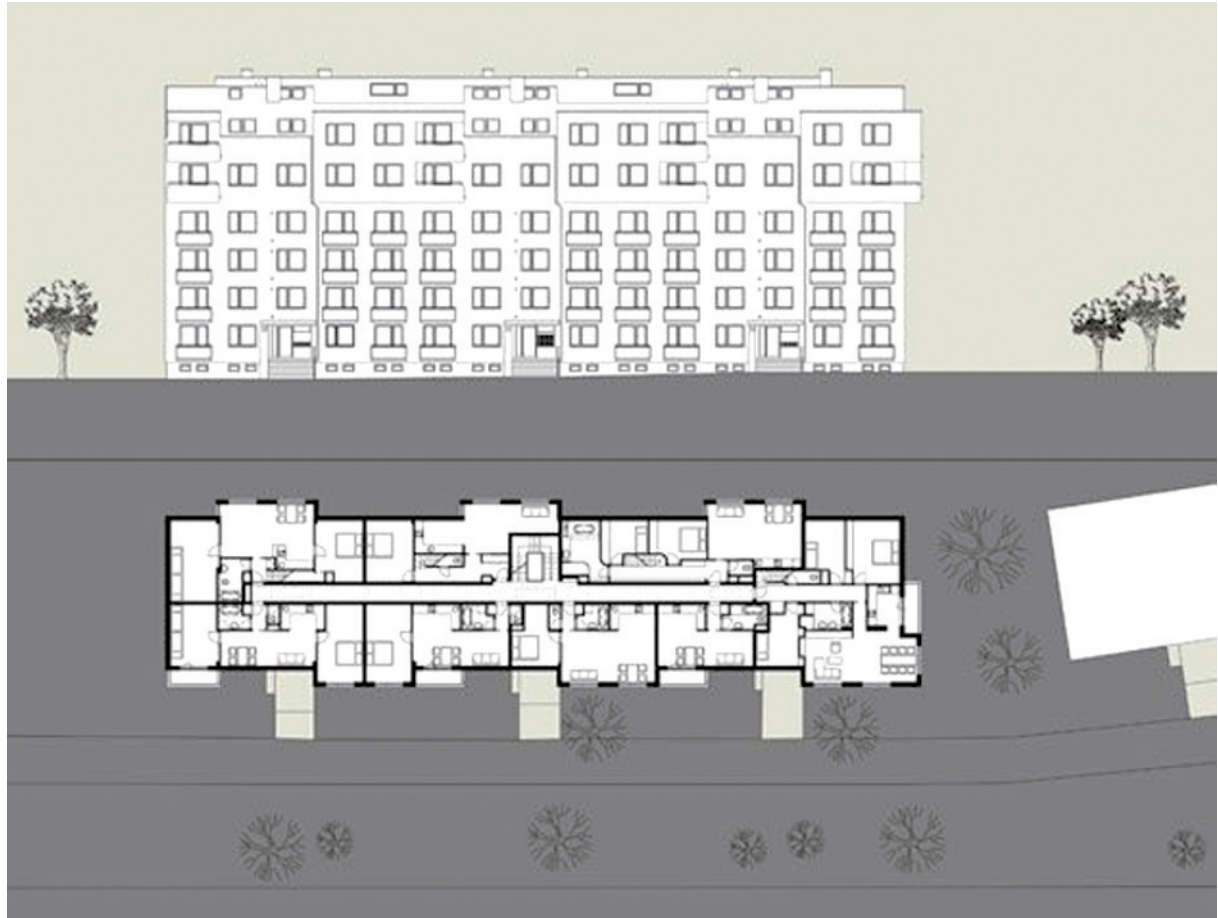
Podczas ingerencji w bryłę budynków przeprowadzono wiele prac poprawiających i uczyniających kompozycję przestrzeni półpublicznych i półprywatnych. Osiedle otrzymało bogaty program funkcjonalny terenów rekreacyjnych oraz atrakcyjną zieleń. Wyraźne zmiany widać przy wejściach do klatek schodowych i ciągach komunikacyjnych.

Oprócz klatki schodowej budynek obsługuje elegancka, przeszklona winda. Nowa estetyka budynków nawiązuje do modernizmu, jest prosta w wyrazie artystycznym i formie, wprowadza charakterystyczny rytm i artykulację. Ocieplone elewacje budynków zostały pomalowane w dwóch kolorach, przy czym nowe kubiczne fragmenty otrzymały barwę intensywniejszą, kontrastując z główną bryłą stanowiącą dominujący element kompozycji. Identyfikacyjny kolor użyty na balkonach i wnękach sprawia korzystne wrażenie.

Modernizacji są poddawane kolejne budynki, ale, aby uniknąć pewnej powtarzalności i szablonowego podejścia, metody działań są zróżnicowane, w związku z czym każda grupa budynków otrzymała inną estetykę. Nie ma jednak wątpliwości, że kilkuletni proces modernizacji osiedla przyniósł oczekiwane efekty. Stworzono przestrzeń atrakcyjną i funkcjonalną, dodatkowo wyeksponowaną przez ciekawe położenie na pofalowanym terenie.

<sup>52</sup> Czeski system konstrukcyjny stosowany w budynkach z wielkiej płyty, który powstał po roku 1972. W Czechach w latach 1950–1990 stosowano trzy główne typy: Typ T 0xB, Typ WVÚ-ETA, Typ P1.11, które w różnych regionach miały liczne wersje – ok. 53.





Il. 34. Brno, osiedle przy ulicy Cerneho, elewacja i rzut 5 kondygnacji po modernizacji (źródło: *Ceska architektura*, 2008–2009)



Il. 35. Brno, osiedle przy ulicy Cerneho: a) budynki w trakcie modernizacji, b) budynki po modernizacji (fot. autor)

### 4.3. Rimavska Sobota – modernizacja w skali budynku



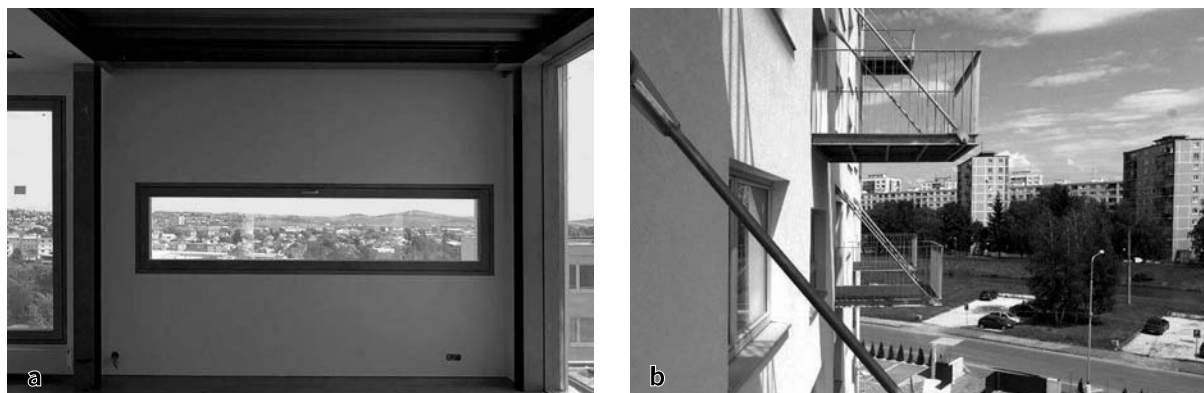
Il. 36. Rimavska Sobota, widok budynku: a) budynek przed modernizacją, b) budynek po modernizacji (<http://www.etrend.sk/trend-archiv/rok-2013/cislo-27/panelstory-uplne-inak.html> [dostęp: 09.12.14])

Lokalizacja	Słowacja, Rimavska Sobota
Autor projektu	GutGut
Rok realizacji	2012
Typ zabudowy	zabudowa wielorodzinna
Powierzchnia całkowita	3775 m <sup>2</sup>
Liczba mieszkańców	brak danych
Liczba pokoi/mieszkań	60

Widok większości słowackich osiedli z wielkiej płyty ukazuje bardzo mały wachlarz użytych rozwiązań modernizacyjnych. Z reguły są to termomodernizacje z zastosowaniem najróżniejszych kolorów. Radzykalnie inne podejście zaprezentowali architekci z biura GutGut podczas renowacji bloku w Rimavskej Sobocie, zmieniając zewnętrzne i wewnętrzne oblicze budynku oraz klimat przestrzeni wokół niego. Prace prowadzono w budynku niezamieszkałym, dzięki czemu były mniej uciążliwe, choć, zdaniem architektów, nie był to warunek konieczny do prowadzenia działań modernizacyjnych.

Zanim przystąpiono do działań ten gminny budynek znajdował się w stanie katastrofalnym. Mieszkańcy ze względu na zaległości w płaceniu czynszu zostali wyeksmiłowani, a budynek sprzedano prywatnemu inwestorowi, który chciał przeprowadzić tylko niezbędne prace remontowe. Jednak dzięki inwencji architektów, którzy zaproponowali kompleksową modernizację, inwestor zmienił decyzję i dziś budynek stanowi modelowy, szeroko opisywany w prasie, przykład „panelaka”, któremu nadano nowy wymiar estetyczny i funkcjonalny.

Zaproponowany standard mieszkań radykalnie uległ zmianie. Rozwiązanie takie nie jest jednak typowe dla słowackich warunków, ponieważ wymaga opuszczenia mieszkań przez ich użytkowników.



Il. 37. Rimavska Sobota, widok detali budowlanych: a) okno w ścianie szczytowej, b) mocowanie nowych balkonów (<http://www.etrend.sk/trend-archiv/rok-2013/cislo-27/panelstory-uplne-inak.html> [dostęp: 09.12.14])

Stanowi jedynie marginalną sytuację w tamtejszych warunkach. Architekci stwierdzili, że przebudowa całego budynku była wielkim wyzwaniem. Kluczowe było usunięcie „płytości” budynku.

1. Przede wszystkim chodziło o jego zewnętrzne, wizualne ujednoczenie. Konsekwencją tego było włączenie przeszklonych klatek schodowych do bryły budynku, tworząc spójną, kompaktową elewację. Na kompozycję budynku ma wpływ nowa nadbudowa, która nie jest samodzielnym i materiałowym wyróżnikiem, tylko stanowi przedłużenie istniejącej elewacji. W tym przypadku nowy fragment jest kopią staro- go z użyciem takiej samej kolorystyki i materiałów.

2. Ważnym aspektem projektowania był fakt działań w niezamieszkałej strukturze. Umożliwiło to podjęcie bardziej radykalnych decyzji i rozwiązań. Pracę rozpoczęto od wyczyszczenia budynku aż „do szkieletu”, co ukazało podstawę konstrukcyjną budynku i umożliwiło nową aranżację w zupełnie innym standardzie. Konstrukcje bloków z wielkiej płyty mogą na pierwszy rzutek oka stwarzać ograniczenia, w tym przypadku jednak pokazały nowe możliwości rozwiązań. System wielkich płyt składał się z małych elementów o dużej wytrzymałości, co umożliwiło zawieszenie na nich nowych balkonów. Mieszkania otrzymały wysunięte, przestronne balkony.

3. Istotnym elementem rozwiązania było wprowadzenie nietypowych okien. Tam gdzie otwory były większe, niż wymagała tego wielkość pokoi, zostały zmniejszone. W innych przypadkach przez usunięcie parapetów okna zostały powiększone. W ten sposób poprzez przesunięcia okien na elewacji uzyskano interesujący, nowoczesny rytm, nawiązujący do modernistycznych rozwiązań. Po dociepleniu budynku elewacja wygląda tak, jakby powstała od nowa. Należy również dodać, że prawie wszystkie okna powstały na bazie istniejących otworów tylko z niedużymi modyfikacjami. Jedynie w ścianach szczytowych okna zaprojektowano od podstaw. Dom uzyskał zupełnie nowy charakter.

4. Oprócz ingerencji w estetykę zewnętrzną architekci z dużą dbałością o funkcję rozwiązali wnę- trza. Pierwotnie na każdej kondygnacji były dwa lustrzane mieszkania z dużymi przestrzeniami przy windach i klatkach schodowych. Przestrzenie te zostały dołączone do mieszkań. Umożliwiło to osiągnąć





II. 38. Rimavska Sobota, rzuty poszczególnych kondygnacji: a) rzut podstawowy, b) rzuty poszczególnych kondygnacji po modernizacji (<http://www.archdaily.com/602181/prefab-house-in-rimavska-sobota-utgut/54ecf6eae58ece6e4c00003f> [dostęp: 29.06.15])

pewną zróżnicowaną dyspozycyjność. Wykorzystano również nowe nadbudowy, projektując tam apartamenty loftowe o trochę industrialnym obliczu, do których bezpośrednio prowadzą windy. Każdy z apartamentów na poddaszu ma dodatkowo obszerny taras otwierający się na różne strony. Rozwiązanie to jest zupełnie nietypowe na Słowacji.

5. Rozwiązano również wspólne przestrzenie na parterze. Przy wejściu wprowadzono recepcję, za którą znajduje się kawiarnia oraz pomieszczenie dla rowerów, fitness oraz przestrzenie relaksacyjne z sauną i jacuzzi. Te miejsca wykorzystywane są na spotkania mieszkańców, jednocześnie służą jako przejście do ogrodu umieszczonego na tyłach budynku.

6. Częścią projektu było również rozwiązanie działki w sąsiedztwie domu. Wprowadzono tam rekreację oraz zaktywizowano parter budynku, który udostępniono mieszkańcom.

Dzięki pracom modernizacyjnym zwiększyła się również żywotność budynku. Projektanci twierdzą, że parametry statyczne są doskonałe, a jego żywotność wzrosła dzięki działaniom wykonanym na elementach konstrukcyjnych przez m.in. dobre zabezpieczenie żelbetowych płyt ze spawanymi łączeniami. Jeżeli nie mają kontaktu z wodą, nie korodują, a konstrukcja nie ulegnie osłabieniu. Dopóki nie dojdzie

do zewnętrznych usterek statycznych, związanych z „osiadaniem“ obiektu lub podmyciem, system konstrukcyjny będzie absolutnie stabilny. Dlatego uznano, że modernizacja przywróciła żywotność bloku do stanu początkowego.

#### 4.4. Wnioski

Przedstawione przykłady są niezmiernie ważne w kontekście prowadzonych badań nad polskimi osiedlami z wielkiej płyty, ponieważ ukazują możliwości, jakie tkwią w tej zabudowie.

Opierając się na analizie przykładów, będących wynikiem modernizacji zabudowy z wielkiej płyty, sporo działań projektowych/interwencji można sklasyfikować w 3 grupach<sup>53</sup>:

- działania modernizacyjne w skali makro,
- działania modernizacyjne w skali mezo,
- działania modernizacyjne w skali mikro.

Przedstawione rozwiązania wyraźnie pokazują, jak można poprawić środowisko zamieszkania, stosując różne skale inwestycji. Ilustrują one szerokie spektrum możliwości działania, choć warto pamiętać, że przez drobne zabiegi można również osiągnąć ciekawe efekty. Nie powinny one jednak ograniczać się do powszechnie stosowanego docieplania i malowania ścian w kolorowe, najbardziej wymyślne wzory<sup>54</sup>.

Mieszkańcy blokowisk oraz inwestorzy, aby podjąć decyzję o skali modernizacji powinni mieć szeroką wiedzę dotyczącą możliwości modernizacyjnych. Dlatego konieczne byłoby stworzenie tzw. katalogu produktów, które można zastosować w budynkach z wielkiej płyty.

Bloków z wielkiej płyty istnieje kilka rodzajów, w związku z czym należałoby przestudiować poszczególne typy, stworzyć pakiet rozwiązań systemowych z jasną koncepcją, która kierowałaby przebiegiem przebudowy. Tego typu metody stosuje się w krajach Europy Zachodniej, między innymi w Niemczech i Francji. Przyto-

<sup>53</sup> Klasyfikacji takiej autorka dokonała w pracy pt. *Kreacja i modernizacja...* w której pisze: „Działania modernizacyjne [...] powinny być prowadzone w trzech obszarach, od przekształceń urbanistyczno-architektonicznych (skala makro) dotyczących całego osiedli, poprzez przekształcenia w mniejszych obszarach, które można określić przestrzeniami sąsiedzkimi (skala mezo), do przekształceń indywidualnych obejmujących zmiany funkcjonalno-przestrzenne mieszkań, a więc w skali mikro. Oczywiście należy uwzględnić fakt, że wytyczenie wyraźnych granic pomiędzy takimi obszarami jest bardzo trudne, ponieważ jedne oddziałują na drugie i takie oddziaływanie musi być uwzględnione”.

<sup>54</sup> Dziś praktykuje się malowanie budynków w różnych kolorach, które zmieniają odbiór struktury budynku. Ta niejednorodna kolorystyka powoduje, że domy wyróżniają się z otoczenia, zamiast być jego częścią. Co prawda takie malowanie elewacji rekompensuje zaniedbania publicznej przestrzeni w okolicach domów, jednak powoduje chaos kolorystyczny. Odnosi się wrażenie, że ich twórcy mają potrzebę zrealizowania się każdy w inny sposób, zapominając, że powinien uzupełniać przestrzeń, w której budynek jest osadzony.



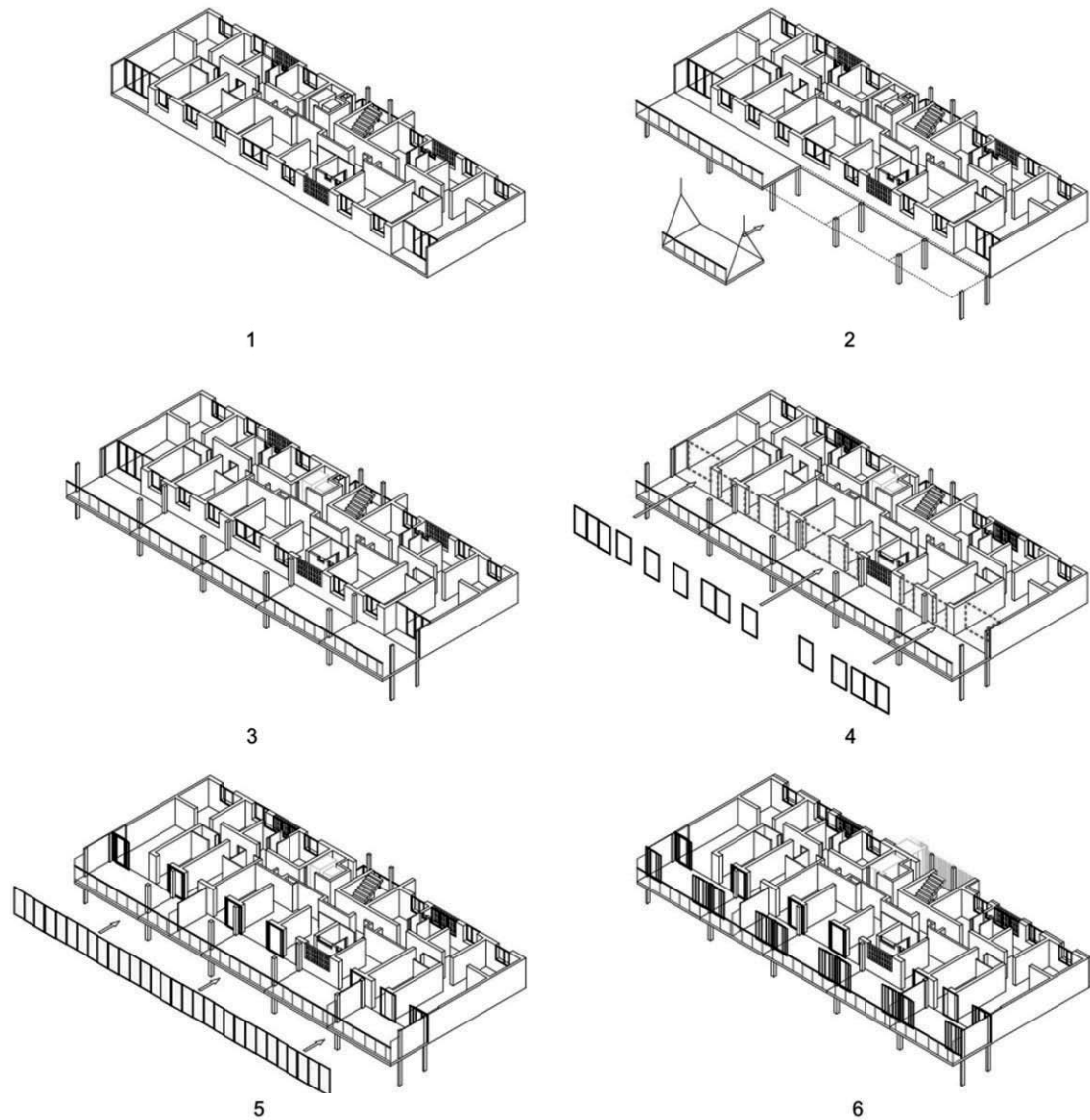


Il. 39. Bordeaux, perspektywy poszczególnych etapów modernizacji budynku socjalnego, wybudowanego w latach 60. XX wieku (<http://www.lacatonvassal.com/index.php?idp=80> [dostęp: 09.10.14])

czyż tu można działania Atelier Lacaton&Vassal, które ilustrują możliwości zmian oblicza francuskiej „wielkiej płyty”. Swoje działania oparli na analizie typów budynków realizowanych w latach 70. i 80. ubiegłego wieku.

Do każdego typu zaprojektowali gamę możliwości, które można zastosować<sup>55</sup>.

<sup>55</sup> Przykładową realizacją tego zespołu jest projekt przekształcenia trzech zamieszkałych budynków socjalnych, w ramach pierwszego programu renowacji „Cité du Grand Parc” w Bordeaux. Wybudowane na początku lat 60. XX wieku osiedle liczy ponad 4000 mieszkań. Działania modernizacyjne zostały przeprowadzone w trzech budynkach G, H i I, o wysokości 10–15 pięter z 530 mieszkańami. Przebudowa dała możliwość stworzenia pięknych mieszkań z nową jakością i komfortem. Przez dodanie ciągów loggii, balkonów i oranżerii lepiej doświetlono mieszkania, zabieg ten sprawił, że mieszkania mają piękny, niepowtarzalny, panoramiczny widok na Bordeaux. Podstawowym założeniem było zachowanie istniejącej struktury budynku bez interwencji w konstrukcję, schody i podłogi. Autorzy skupili się głównie na poprawie jakości przestrzeni mieszkalnej przez nową aranżację wewnątrz, którą mogli otrzymać dzięki wprowadzonym balkonom, loggiom i oranżeriom. Oferują przyjemne zewnętrzne pomieszczenia na tyle duże, że mogą być w pełni wykorzystane. Głębokość nowych elementów została dostosowana do miejscowego klimatu i wynosi 3,80 m na fasadach południowych. Apartamenty otwierają się na nie dużymi przeszkleniami. Zaplanowano również interwencję we wnętrza i restrukturyzację łazienek. Ogrody w przyziemiu uzyskały nowe oblicze, są dostępne i lepiej zaprojektowane. Projekt zakładał przebudowę przegród zewnętrznych, poprawiono cyrkulację powietrza, dokonano rekonfiguracji pionowych obiegów. Generalnie poprawiła się wydajność energetyczna budynków. Projekt ten, modernizacja mieszkań socjalnych, jest przykładem właściwej i ekonomicznej transformacji, który ukazuje jak zabudowa negatywnie postrzegana może zaoferować gamę pozytywnych odczuć – odnowić typologię i warunki życia, komfort i przyjemność z mieszkania, a także poprawić miejski obraz.



**Il. 40.** Bordeaux, poszczególne etapy modernizacji budynku socjalnego, wybudowanego w latach 60. XX wieku, której główną ideą było zachowanie istniejącej struktury budynku bez interwencji w konstrukcję, schody i podłogi (<http://www.lacatonvassal.com/index.php?idp=80> [dostęp: 09.10.14])

Co prawda takie rozwiązanie eliminuje indywidualne podejście do projektu, jednak gama możliwości jest dość szeroka, w związku z czym każdy inwestor może znaleźć rozwiązanie „na miarę” swoich możliwości.

Trochę inne podejście prezentują Niemcy, będący w podobnej sytuacji jak Polska, z bardzo dużą liczbą osiedli bloków z wielkiej płyty. Powstały tam bardzo dobre projekty konwersji bloków oraz całych dzielnic.

**Tabela 12.** Porównanie trzech omówionych w rozdziale 4 zmodernizowanych osiedli, biorąc pod uwagę różne skale modernizacji (źródło: oprac. własne)

	Hellersdorf	Brno, Cerneho	Rimavska Sobota
<b>Skala makro</b>			
Kształtowanie nowych centrów osiedlowych (obiekty kubaturowe) – poszerzanie oferty usług: szkoły, przedszkola, obiekty sportowe, handlowe	+	-	-
Uzupełnianie lub usunięcie zabudowy	+	-	-
Wprowadzenie terenów rekreacyjnych na poziomie osiedla: parki, skwery, stawy	+	-	-
<b>Skala mezo</b>			
Przekształcenia terenów zielonych w sąsiedztwie budynków (półprywatnych, półpublicznych)	+	+	+
Przekształcenia terenów rekreacyjnych w sąsiedztwie budynków (półprywatnych, półpublicznych)	+	+	+
Ingerencja w parkingi dla samochodów	+	+	+
Nadbudowy lub usunięcia fragmentów budynków	-	+	+
Wprowadzenie nowych balkonów, loggi	-	+	+
<b>Skala mikro</b>			
Przebudowa mieszkań	-	+	+
Wprowadzenie nowych pionów komunikacyjnych – klatki schodowe, windy	-	+	+
Zmiana elewacji budynku – wprowadzenie nowych otworów okiennych, drzwiowych	-	+	+
Zmiana elewacji budynku – wprowadzenie nowych materiałów	+	+	+
Wprowadzenie pomieszczeń wspólnotowych (kawiarnie, sauny, siłownie)	+	+	+

Analizując rozwiązania w Europie Zachodniej, nie można zapomnieć, że większość domów jest czynszowych. Więc jest tam większa możliwość transferu ludności, czego nie można wykonać w Polsce, Słowacji oraz w Czechach. Po transformacji doszło do prywatyzacji zasobów mieszkalnych, powstały wspólnoty właścicieli lub spółdzielnie, które wspólnie zarządzają budynkami. Jest to jedna z przeszkód, która utrudnia podjęcie działań modernizacyjnych. Choć przy inwencji i zgodnej współpracy mieszkańców, można doprowadzić do wielu zmian. Zmianę zewnętrznego oraz wewnętrznego wyglądu domu można osiągnąć w każdym budynku z wielkiej płyty. Wystarczy, że mieszkańcy umówią się i spotkają z architektem, który opracuje wersje modernizacji.



## 5. OSOBY STARE A DOSTĘPNOŚĆ



### 5.1. Universal Design

*Universal Design* obejmuje projektowanie obiektów i przestrzeni tak, aby mogły być wykorzystywane przez najszerszy z możliwych wachlarz użytkowników. *Universal Design* jest rozwinięciem *Accessible Design*, które odpowiada na potrzeby osób niepełnosprawnych. Warto podkreślić, że *Universal Design* idzie dalej, biorąc pod uwagę szerokie spektrum ludzkich potrzeb i możliwości. Każda, nawet najbardziej sprawna osoba, przechodzi okres dzieciństwa, choroby, rekonwalescencji i okres starości. Projektując dla ludzi o różnorodnych możliwościach, można stworzyć rzeczy łatwiejsze do użycia przez wszystkich użytkowników.

Twórcą tej koncepcji był amerykański architekt Ronald Mace, stworzył ją w odniesieniu do projektowania architektonicznego. Później została rozszerzona na inne dziedziny projektowania, jak wzornictwo przemysłowe, interfejsy komputerowe, serwisy internetowe. Odpowiadając na pytanie *Co może być projektowane z użyciem zasad Universal Design?*, można odpowiedzieć, że w zasadzie wszystko, i tak np.:

- *Universal Design* może być wykorzystane do projektowania wszystkich rzeczy, w tym produktów takich, jak: klamki do drzwi, przybory kuchenne, a nawet smartfony;
- *Universal Design* może być zastosowane do architektury i środowiska zbudowanego zarówno do budynków publicznych i komercyjnych, jak i do budynków mieszkalnych oraz domów jednorodzinnych. *Universal Design* może również pomóc starszym osobom zainteresowanym *Aging with place* przez projektowanie produktów i miejsc, które są dla nich bezpieczniejsze i łatwiejsze w użyciu;
- *Universal Design* może przynieść korzyść dla całej społeczności przez wykorzystanie zasad projektowania podczas planowania urbanistycznego oraz transportu publicznego.

Na wprowadzaniu zasad *Universal Design* skorzysta każdy, ponieważ uwzględniają one pełen zakres ludzkiej różnorodności, w tym różne możliwości fizyczne, percepcyjne oraz poznawcze, jak również róż-

nice rozmiarów i kształtów ciała. Projektując dla tak zróżnicowanej grupy, możemy tworzyć rzeczy, które są bardziej funkcjonalne i bardziej przyjazne dla każdego użytkownika. Na przykład wycięcia w krawężnikach na chodnikach były początkowo przewidziane dla osób, które korzystają z wózków inwalidzkich, a obecnie są one wykorzystywane również przez pieszych z wózkami lub toczącymi bagaż na kółkach. Wycięcia w krawężnikach zwiększyły funkcjonalność chodników, tak że możemy wszyscy z nich korzystać.

Polskie przepisy prawne, po wejściu do UE, zasadniczo się zmieniły i kładą obecnie większy nacisk na projektowanie bez barier. Jest to bardzo istotne w kontekście starzejącego się społeczeństwa i zwiększającej się liczby osób niepełnosprawnych. Poruszanie się w środowisku zbudowanym powinno być jak najlepiej dostosowane do potrzeb wszystkich grup użytkowników.

## 5.2. Bariery

Bariery, które napotykamy w życiu codziennym, możemy podzielić na: urbanistyczne – wzniesienia (skala makro), architektoniczne – schody (skala mezo) oraz przedmiotowe – wanny, miski ustępowe (skala mikro). Literatura przedmiotu<sup>56</sup> podaje jeszcze inny podział barier, dzieląc je na strukturalne oraz niestructuralne. Te pierwsze odnoszą się do elementów przestrzeni, które utrudniają dostępność do niej. Do tej grupy zaliczyć możemy:

- wszelkiego rodzaju schody,
- krawężniki,
- strome pochylnie,
- brak barierek przy długich pochylniach,
- brak miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych,
- nierówności terenu – teren zaniedbany.

Druga grupa – bariery niestructuralne świadczą o orientacji w przestrzeni fizycznej i poruszaniu się z miejsca na miejsce (ang. *wayfinding*). Wyróżnić tu możemy dwie skale omawianego zagadnienia: urbanistyczną i architektoniczną. Znajdowanie drogi, bo tak brzmi polskie tłumaczenie, jest szczególnie ważne w przypadku osób starszych, które z reguły mają już trochę zaburzoną orientację w przestrzeni. Często problem ten pojawia się na osiedlach blokowych, w których przez skomplikowaną strukturę urbanistyczną (złożone, powyginane kształty budynków, wielkość zabudowy, lokalizację – jeden budynek przynależy do dwóch ulic) bardzo trudno jest odnaleźć miejsce docelowe oraz określić własną lokalizację. Ten sam problem zauważyć można w przestrzeniach wewnętrznych (szpitale, galerie handlowe, dworce kolejowe, lotniska), gdzie źle oznakowana droga, bez czytelnych, zrozumiałych komunikatów uniemożliwia bezstresowe dotarcie do celu. Dlatego prawidłowo zaprojektowana przestrzeń powinna zawierać wiele przejrzystych informacji wskazujących drogę. Na znalezienie drogi mają wpływ elementy architektonicz-

<sup>56</sup> Komar B., *Współczesna jakość społecznej przestrzeni osiedlowej w świetle zasad zrównoważonego rozwoju*, Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice 2014, 131–133.

ne, informacja graficzna, dotykowa oraz werbalna (dla osób niedosłyszących i niewidomych). Aby ułatwić one odnalezienie właściwej trasy, powinny zawierać cztery segmenty:

1. Orientację (ang. *Orientation*) – umożliwienie określenia własnego położenia, w odniesieniu do obiektów, które mogą być w pobliżu oraz pożądanego celu;
2. Identyfikację (ang. *Route Decision*) – szansę wyboru przebiegu drogi do miejsca przeznaczenia;
3. Potwierdzenie (ang. *Route monitoring*) – możliwość sprawdzenia i upewnienia się, że wybrana droga zmierza do celu;
4. Cel (ang. *Destination Recognition*) – informację, gdy cel zostanie osiągnięty.

Do oceny czytelności przestrzeni brane są pod uwagę trzy kryteria<sup>57</sup>. Po pierwsze, czy nawigator może określić swoją obecną lokalizację. Po drugie, czy trasę do miejsca docelowego można znaleźć i po trzecie, czy nawigator może zgromadzić doświadczenia wskazujące drogę w przestrzeni.

Pierwsze kryterium skutecznie informuje o lokalizacji i orientacji. Można odpowiedzieć sobie na pytanie „Gdzie jestem?” i „Którą drogę mam przed sobą?” Odpowiedź na te pytania może być werbalna (osoby niedowidzące), a przede wszystkim rysunkowa, np. zaznaczona strzałka na mapie okolicy.

Drugim kryterium czytelności jest zdolność do skutecznego odnalezienia informacji wskazujących drogę<sup>58</sup>. Należy podjąć decyzję, czy kontynuować drogę wzdłuż obecnej trasy, czy wycofać się. Szczególnie ważne jest to na skrzyżowaniu dróg, gdzie należy zatrzymać się i uzyskać informacje ze środowiska potwierdzające obecną trasę. Nawigator powinien znaleźć zadowalającą informację dotyczącą szerszego kontekstu.

Trzecim kryterium jest gromadzenie doświadczeń wskazujących drogę w przestrzeni. Wyobrażenie o miejscu w dużej skali polega na zdolności stworzenia spójnego obrazu z charakterystycznymi elementami, tzw. mapy mentalnej, która umożliwia orientację w przestrzeni. Lynch<sup>59</sup> w swoich badaniach zauważył, że pewne cechy przestrzeni są zapamiętywane i wykorzystywane jako wskazówki w odnajdowaniu drogi.

Należy również pamiętać, że aby dany układ ułatwiał orientację i skutecznie wskazywał drogę powinno być spełnionych osiem zasad<sup>60</sup>:

1. Stworzenie tożsamości każdego miejsca, inne dla każdego;
2. Używanie *landmarków* jako wskazówek o orientacji i charakterystycznych miejscach;
3. Tworzenie dobrej struktury ścieżek;

<sup>57</sup> <http://www.ai.mit.edu/projects/infoarch/publications/mfoltz-thesis/node8.html>, [dostęp: 21.10.14].

<sup>58</sup> Arthur P., Passini R., *Wayfinding-People, Signs, and Architecture*, McGraw-Hill, New York 1992.

<sup>59</sup> Lynch przeprowadził wywiady z mieszkańcami Bostonu, Los Angeles, Jersey City i poprosił ich, aby narysowali szkic mapy swojego miasta z pamięci. Na podstawie porównania tych map, szkiców i wywiadów z rzeczywistym wyglądem miast Lynch stwierdził, że respondenci swoje miasta postrzegali za pomocą zestawu cech wspólnych: drogi, punkty orientacyjne (np. zabytki), regiony/rejony, krawędzie (bariery) i węzły (skrzyżowania).

<sup>60</sup> <http://www.ai.mit.edu/projects/infoarch/publications/mfoltz-thesis/node8.html> [dostęp: 6.11.14].

4. Tworzenie regionów zróżnicowanych wizualnie;
5. Kreowanie, w miarę możliwości, jednoznacznych sytuacji, niedających użytkownikowi zbyt wiele wyborów;
6. Wykorzystanie „informatorów”, np. map, planów, strzałek z oznaczeniem czasu dojścia do celów;
7. Zapewnienie znaków w punktach decyzyjnych, aby pomóc podczas podejmowania decyzji wskazujących drogę;
8. Stworzenie szerszej perspektywy pola widzenia, aby pokazać to, co jest przed nami.

**Tabela 13.** Charakterystyka zasad projektowania uniwersalnego (źródło: oprac. własne na podst. [http://www.pbs.org/pov/freedommachines/universal\\_design.php](http://www.pbs.org/pov/freedommachines/universal_design.php) [dostęp: 10.10.14])

Zasady	Wytyczne
Identyczne zastosowanie (ang. <i>equitable use</i> ) – projekt jest przydatny i ma zastosowanie dla osób z różnymi zdolnościami	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zapewnić takie same sposoby wykorzystania dla wszystkich użytkowników</li> <li>• Zapobiegać segregacji i stygmatyzacji użytkowników</li> <li>• Przepisy dotyczące prywatności i bezpieczeństwa powinny być jednakowo dostępne dla wszystkich użytkowników</li> <li>• Projekt powinien być atrakcyjny dla wszystkich użytkowników</li> </ul>
Elastyczność użycia (ang. <i>flexibility in use</i> ) – projekt odpowiada szerokiemu zakresowi indywidualnych preferencji i możliwości	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zapewnić wybór w zakresie metod wykorzystania</li> <li>• Połączyć dostęp i wykorzystanie produktów dla osób prawo- i leworęcznych</li> <li>• Zapewnić możliwość dostosowania do precyzji użytkownika</li> <li>• Zapewnić dopasowanie do tempa użytkownika</li> </ul>
Prosta i intuicyjna obsługa (ang. <i>simple and intuitive</i> ) - sposób używania produktu jest łatwy do zrozumienia, bez względu na doświadczenie użytkownika, wiedzę, umiejętności językowe czy aktualny poziom koncentracji	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eliminacja niepotrzebnej złożoności</li> <li>• Intuicyjność i zgodność z oczekiwaniami użytkowników</li> <li>• Dostosować się do różnych poziomów umiejętności czytania, pisanie i językowych</li> <li>• Informacje ułożone zgodnie z ich ważnością</li> <li>• Zapewnić skuteczność monitorowania i otrzymywania informacji zwrotnych w trakcie i po zakończeniu zadania</li> </ul>
Zauważalna informacja (ang. <i>perceptible information</i> ) – konstrukcja skutecznie komunikuje informacje niezbędne dla użytkownika, niezależnie od warunków otoczenia lub zdolności sensorycznych użytkownika	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wykorzystywać różne sposoby komunikacji (obrazkowe, werbalne, dotykowe) do prezentacji istotnych informacji</li> <li>• Zapewnić odpowiedni kontrast pomiędzy istotnymi i pozostałymi informacjami</li> <li>• Maksymalizować „czytelność” istotnych informacji</li> <li>• Rozróżnić elementy w sposób łatwy do opisanie (tzn. wystarczą proste instrukcje lub wskazówki)</li> <li>• Zapewnić zgodność różnych technik i urządzeń używanych przez osoby z ograniczeniami sensorycznymi</li> </ul>

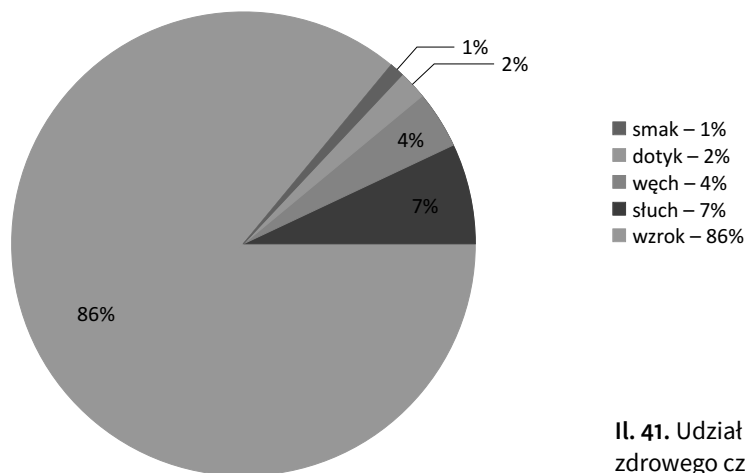


<p>Tolerancja dla błędów (ang. <i>tolerance for error</i>) – konstrukcja minimalizuje zagrożenia i negatywne skutki działań przypadkowych lub niezamierzonych</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rozmieszczanie elementów w sposób minimalizujący zagrożenia i błędy: najczęściej używane elementy są najbardziej dostępne; elementy niebezpieczne są wyeliminowane, izolowane lub zabezpieczone</li> <li>• Ostrzeżenia o zagrożeniach i błędach</li> <li>• Wprowadzić funkcje zwiększające bezpieczeństwo</li> <li>• Uniemożliwić nieświadome działania w zadaniach, które wymagają czujności</li> </ul>
<p>Niski poziom wysiłku fizycznego (ang. <i>low physical effort</i>) – konstrukcja może być wykorzystana wygodnie i skutecznie i z minimalnym wysiłkiem</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Umożliwić użytkownikowi utrzymanie neutralnej pozycji ciała</li> <li>• Wymagać niewielkich sił do korzystania i obsługi</li> <li>• Zminimalizować powtarzalne czynności</li> <li>• Zminimalizować stały wysiłek fizyczny</li> </ul>
<p>Wymiary i przestrzeń dla podejścia i użycia (ang. <i>size and space for approach and use</i>) – właściwa wielkość i przestrzeń jest zapewniona dla podejścia, osiągnięcia, manipulacji i używania niezależnie od wielkości ciała użytkownika, postawy czy mobilności</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zapewnić kontakt wzrokowy z ważnymi elementami w każdej pozycji siedzącej lub stojącej użytkownika</li> <li>• Zapewnić wygodny dostęp do wszystkich komponentów w każdej pozycji siedzącej lub stojącej użytkownika</li> <li>• Uwzględnić różnice w wielkości uchwytu</li> <li>• Zapewnić odpowiednią przestrzeń do korzystania z urządzeń pomocy osobistej oraz wspomagających</li> </ul>

### 5.3. Problemy wybranej grupy osób niepełnosprawnych

Oddzielną grupą, której należy zapewnić specyficzne warunki mieszkaniowe, są osoby niedowidzące bądź niewidome. Nie jest niczym odkrywczym stwierdzenie, że wraz z wiekiem osłabieniu ulega wzrok. Tak więc jeden z pięciu (wzrok, słuch, smak, węch i dotyk) zmysłów, bezpośrednio świadczących o jakości życia, przestaje funkcjonować poprawnie. Wiadomo, że zmysły dostarczają nam wszystkich informacji o otoczeniu. Widzimy, słyszymy, dotykamy, wachamy i smakujemy miejsc. Każdy zmysł ma swoje unikatowe możliwości i ograniczenia, każdy dostarcza nam szczególnego rodzaju informacji. Przez zmysły odczuwamy przestrzeń, w której się znajdujemy. Jednak największy udział w percepcji człowieka przypada na wzrok.

Człowiek tracący wzrok musi nauczyć się żyć, wykorzystując inne zmysły, głównie dotyk i słuch. Pozostałe zmysły odgrywają mniejszą rolę, choć też w pewnym stopniu wpływają na orientację przestrzenną. Dlatego z jednej strony należy kształtować przestrzeń, która nie powoduje zakłóceń czynnych zmysłów, z drugiej zaś strony umieszczać w przestrzeni dodatkowe elementy poprawiające orientację i poruszanie się osób z dysfunkcją wzroku.



Il. 41. Udział poszczególnych zmysłów w percepcji zdrowego człowieka (oprac. własne)

Percepcja osób niewidomych jest uzależniona od wielkości przestrzeni, którą mają poznać, i dzieli się ją na trzy grupy<sup>61</sup>:

- percepcja bezpośrednia – wykorzystuje się bezpośredni kontakt z przedmiotami za pomocą dotyku,
- percepcja przestrzeni najbliższej – wykorzystuje się dotyk pośredni często wspomagany (laska), a także zmysły kinestetyczne (propriocepcja),
- percepcja w dużych przestrzeniach wewnętrznych i zewnętrznych – wykorzystuje się przedmioty odbierające bodźce nie w bezpośrednim kontakcie, tylko za pośrednictwem nośnika (telereceptory).

Kształtowanie przestrzeni dostępnej dla osób z dysfunkcją wzroku powinno umożliwiać dobrą orientację i poruszanie się. Osoby takie, podobnie jak ludzie widzący, budują w swojej wyobraźni mapy mentalne, które ułatwiają im poruszanie się. Ważnym elementem do konstruowania map są elementy charakterystyczne, wyróżniki miejsca, punkty orientacyjne, które dają wyobrażenie o przestrzeni. Ważne jest, aby były łatwo identyfikowalne i ujednolicone.

Dla osób z dysfunkcją wzroku najbardziej niebezpieczna jest przestrzeń zewnętrzna, a więc miasto z siecią ulic, parków, osiedli. Dlatego w ramach percepcji bezpośredniej wprowadza się rozmaite rozwiązania, które przez czytanie „dotykowe” kształtuje wyobraźnię przestrzenną:

- schematy dotykowe – informują o najbliższym otoczeniu (na słupkach przy przejściach, na przyciskach sygnalizacji świetlnej),
- tablice/nakładki na domofony i tablice informacyjne,
- teksty napisane alfabetem Braille’a<sup>62</sup>,

<sup>61</sup> Wysocki M., *Projektowanie otoczenia dla osób niewidomych. Pozawzrokowa percepcja przestrzeni*, Wydawnictwo Politechniki Gdańskiej, Gdańsk 2010, 44–48.

<sup>62</sup> Należy pamiętać, że stosunkowo mały procent osób niewidomych zna alfabet Braille’a.



Il. 42. Oznakowania dla osób niewidomych i słabo widzących: a) oznakowanie przejścia dla pieszych poprzez wprowadzenie pasa fakturowego, b) oznakowanie pasami fakturowymi i kierunkowymi wejścia na peron Dworca Głównego we Wrocławiu (fot. autor)

- plany i mapy wypukłe – dają wyobrażenie o zewnętrznych przestrzeniach publicznych, o planach budynków, umieszczane są w różnych charakterystycznych miejscach,
- informacje tyflograficzne<sup>63</sup> – specjalny rodzaj wypukłych wzorów, linii, faktur, które odwzorowują i przedstawiają rzeczywistość z zastosowaniem skali i proporcji w sposób dostępny dotykowo,
- makiety przestrzenne – pokazują formę ważnych obiektów turystycznych w miastach, estetycznie rozwiązane, najczęściej z brązu, są atrakcyjnym umeblowaniem przestrzeni miejskiej.

Wyobrażenie o przestrzeniach pośrednich i większych powstaje najczęściej przez badanie ich za pomocą laski. Pewne znaczenie ma również kontakt stóp z podłożem, choć odbierane bodźce są słabsze niż w przypadku palców rąk, to osobę niewidomą informują o fakturach i nierównościach. U osób z dysfunkcją wzroku wyostrzony jest zmysł słuchu, bardziej preferowany niż zmysł dotyku. Dlatego bardzo ważnym elementem podczas budowania wizji przestrzeni są informacje dźwiękowe. Obecne technologie umożliwiają tworzenie wielu urządzeń, które mogą za pomocą dźwięku informować o wielu sytuacjach i zjawiskach zachodzących w przestrzeni<sup>64</sup>.

Tak więc, aby osoby niewidome i słabo widzące mogły poruszać się bezpiecznie, a przestrzeń w której znajdują się, ułatwiała orientację, powinny być stosowane odpowiednie rozwiązania, tj.:

- czytelne oznakowanie przejść dla pieszych,
- stosowanie sygnalizacji dźwiękowej,

<sup>63</sup> Tyfloprowadzący wskazują, że grafika ma sens dla niewidomego wtedy, gdy informuje: o pojęciach przestrzennych (pojęcia geometryczne i z zakresu orientacji), o kształtach przedmiotów (widok, rzut, rzuty, przekrój), o relacjach przestrzennych między przedmiotami (plan, mapa).

<sup>64</sup> *ColorTest* – mówiący identyfikator kolorów, umożliwia określenie całego spektrum kolorów ze 150 ich odcieniami. Urządzenie wypowiada wynik głosem syntetycznym. *ColorTest* rozpoznaje źródło światła, jego jasność i kontrast, odróżnia kolory naturalne od sztucznych, [http://idn.org.pl/sonnszz/sprzet\\_niewidomy.htm](http://idn.org.pl/sonnszz/sprzet_niewidomy.htm) [dostęp: 10.11.14].

- wprowadzanie pasów fakturowych/kierunkowych na ciągach komunikacji pieszej,
- czytelne odróżnienie dróg rowerowych i samochodowych od chodników,
- podniesienie krawężników w miejscach przejść przez jezdnię,
- oznaczenie fakturowe i kontrastowe wszystkich schodów zewnętrznych,
- eliminowanie mobilnych elementów na chodnikach,
- wprowadzanie informacji dźwiękowej – na przejściach, w środkach komunikacji, na przystankach, w punktach informacyjnych,
- montaż map fakturowych i makiet przestrzennych,
- tworzenie parków zapachowych.

**Tabela 14.** Procentowa wartość kontrastów między wybranymi kolorami (źródło: Zagler W., *Barrierefreies planen und gestalten. Universal Design und Design for All*, www.is.tuwien.ac.at [dostęp: 11.12.2008]); Wysocki M., *Projektowanie...*, op. cit.)

KOLOR	Kolor RAL	czarny	czerwony	brązowy	fioletowy	niebieski	zielony	szary	różowy	pomarańczowy	beżowy	żółty	biały
czarny	9004	0	54	54	54	60	65	67	79	81	90	92	93
czerwony	3000		0	0	0	13	24	28	54	58	78	82	85
brązowy	8003			0	0	13	24	28	54	58	78	82	85
fioletowy	4006				0	13	24	28	54	58	78	82	85
niebieski	5007					0	12	17	46	52	75	79	82
zielony	6000						0	6	39	45	72	76	80
szary	7005							0	36	42	70	75	79
różowy	3014								0	10	53	61	67
pomarańczowy	2008									0	48	57	64
beżowy	1014										0	18	29
żółty	1016											0	15
biały	9003												0

Dla osób niedowidzących bardzo ważne jest stosowanie odpowiednich kolorów, najlepiej jeżeli są one kontrastowe. W tabeli 14 przedstawiono wielkość kontrastu dla poszczególnych kolorów. Najbardziej zalecane są te powyżej 70%, natomiast dopuszcza się również kontrast już od 30%<sup>65</sup>.

<sup>65</sup> Wysocki M., *Projektowanie...*, op. cit., 104.

Projektanci mają wiele narzędzi, za pomocą których mogą kreować przestrzeń dla osób niewidomych i niedowidzących. Operując odpowiednim wyposażeniem przestrzeni (detale architektoniczne, faktura, dźwięk, zapach, kształt), mogą wpływać na orientację przestrzenną ułatwiającą tej grupie osób odnalezienie się w niej.

## 5.4. Media

Analizując zagadnienia osób starszych, nie sposób nie wspomnieć o mediach<sup>66</sup> oraz ich rosnącej roli w życiu każdego człowieka. Ponieważ media postrzegane są bardzo szeroko, na wstępie warto zastanowić się czym są media. Ogólna definicja podaje, że „medium jest swoistym kanałem przekazywania informacji dźwiękowej, wizualnej, tekstowej lub innej wraz z dowolnymi kombinacjami wszystkich tych rodzajów, uwzględnia też sposób przekazu – analogowy, cyfrowy, mieszany”<sup>67</sup>. Obserwując wydarzenia współczesnego świata, rozwój gospodarki, nauki i techniki nasuwają się dość oczywiste wnioski, które uprawniają do stwierdzenia, że rola mediów, a w szczególności popularyzacja technologii informacyjnych i komunikacyjnych, w tym Internetu, wciąż rośnie i kształtuje wiele zachowań i aktywności ludzkich, jednocześnie wpływa na kształtowanie miast, przestrzeni publicznych i architektury. Znaczna część informacji może przepływać do odbiorcy danych poza przestrzenią rzeczywistą. Multimedialne komunikowanie się jest już nieodwracalnym zjawiskiem, które zasadniczo wpłynęło na nasze życie, począwszy od strefy intymnej, prywatnej (poszukiwanie partnerów), aż po szerokie zagadnienia społeczne (zmniejszenie się liczby kontaktów bezpośrednich). Poznawanie osobliwych miejsc, niezwykłego klimatu miasta, obserwację gwaru ulicznego czy kontakty z innymi ludźmi, zastępuje dziś portal społecznościowy, film, Internet. Ciekawym zjawiskiem jest wciąż rosnąca liczba sklepów internetowych. Znane sieci sklepów, nawet spożywczych, rozszerzają swoje usługi o możliwość zakupów przez Internet. Dziś nie trzeba wychodzić z domu, żeby zaopatrzyć się w chleb, mleko czy inne produkty codziennego użytku. Wystarczy tylko skorzystać z Internetu, zapłacić wirtualnymi pieniędzmi i poczekać aż towar zostanie dostarczony. Tego typu praktyki są powszechne i nic nie wskazuje na to, aby sytuacja ta miała ulec zmianie. Z pewnością w takiej wizji kształtu przyszłego społeczeństwa trudno znaleźć miejsce dla osób starych, którzy trudno asymilują się do nowych warunków, a możliwość wprowadzania „nowinek technicznych” staje się coraz bardziej ograniczona. Zjawiska związane z powszechną informatyzacją z jednej strony ułatwiają życie ludziom młodym, z drugiej zaś czynią świat nieprzystępnym dla osób starszych.

<sup>66</sup> Rozdział ten ściśle związany jest z mediami w ujęciu technologii informacyjnych i powiązaniu ich z zaspokojeniem potrzeb osób starszych. Zupełnie oddzielnym zagadnieniem jest uczestniczenie osób starszych w mediach. Badania przedstawione m.in. na Konferencji Gerontologicznej, *Obiektywny i subiektywny wymiar starości*, Łódź, 26-27.09.2014, pokazują że zwiększa się udział osób starszych w mediach, polityce, kinematografii, reklamie. Jest to jednak obszar badań, który nie jest w pracy szerzej omawiany.

<sup>67</sup> [http://o-mediach.de/Rola\\_mediow.php](http://o-mediach.de/Rola_mediow.php) [dostęp: 27.10.15].

Spoglądając na te zjawiska warto pamiętać, że skoro nie ma od nich odwrotu, należy stworzyć system, który będzie mógł zaspokoić potrzeby i oczekiwania tej grupy ludzi. Jest to wyzwanie nie tylko dla architektów, ale przede wszystkim dla grup zawodowych związanych z informatyką, designem, edukacją, kształceniem ustawicznym. Rozwijanie tych sektorów w powiązaniu z budowaniem świadomości o potrzebach osób starych jest bazą tworzenia programów wspierających te osoby, dla których jest to szansa i pretekst do lepszego funkcjonowania w społeczeństwie opartym na wiedzy. Poszerzanie kwalifikacji w zakresie wykorzystywania mediów może odbywać się na kilku płaszczyznach:

- samokształcenie – odpowiednie programy oraz literatura do wykorzystania samodzielnie,
- kształcenie w niewielkich grupach z „trenerem” – organizowane w przestrzeniach np. wspólnotowych, na terenie miejsca zamieszkania,
- szkolenia w ramach Uniwersytetów Trzeciego Wieku – najczęściej spotkania w większych grupach w salach należących do Uniwersytetów, prowadzone przez odpowiednio przygotowane osoby.

Omówione kwestie są niezmiernie istotne z perspektywy przystosowania do życia w społeczeństwie informacyjnym. Znajomość komunikacji multimedialnej zapewnia osobom starszym szeroki dostęp do informacji, podnosi świadomość, szerzy edukację oraz kulturę, umożliwia pracę w domu oraz wielowymiarowe komunikowanie się. Wpływa również na większą niezależność, co jest niezmiernie ważne w tym wieku, a szczególnie w przypadku ograniczonej sprawności. W tym kontekście ważny może okazać się Intranet, którego zasięg ogranicza się do komputerów w określonej strukturze organizacyjnej, np. grupie osób starszych zamieszkujących dany budynek lub osiedle. Ma do niego dostęp ograniczona grupa użytkowników, która między sobą przekazuje informacje, np. o spotkaniach, wyjazdach, problemach, chorobach itp.

Potencjał komunikacji multimedialnej jest olbrzymi. Warto wspomnieć, że wiedza związana z nią może przyczynić się do innego postrzegania tej grupy społecznej, nie jako wykluczonej, lecz kreującej nowe wartości, zachowania, a nawet produkty. W tym kontekście ciekawy może okazać się przemysł kreatywny<sup>68</sup>, który umożliwia pracę bez wychodzenia z domu, a płaszczyzną komunikacji i wymiany informacji jest platforma internetowa. Warunkiem działań kreatywnych jest odpowiednie nastawienie

<sup>68</sup> Dział ten bardzo prężnie rozwija się w krajach Europy Zachodniej, Stanach Zjednoczonych oraz w Chinach. Określa się go jako „obszar działalności twórczej opierającej się na pomysłowości, talencie i umiejętnościach jednostki. Jej celem jest rozwój gospodarki i tworzenie nowych miejsc pracy poprzez kreację nowych dzieł i wykorzystywanie własności intelektualnej. Współczesna gospodarka w dużej mierze rozwija się na podstawie wiedzy i kompetencji. Słowem kluczem staje się innowacyjność z perspektywy nie tylko technologii, ale również działania biznesu, zarządzania zasobami ludzkimi czy szeroko rozumianego projektowania komunikacji. W tym kontekście bardzo duże znaczenie ma przemysł kreatywny, który tylko w samej Unii Europejskiej tworzy obecnie 4 proc. unijnego PKB, co odpowiada rocznej wartości rynkowej 500 mld euro. Polska na tym tle wypada na razie słabo, jednak taki stan rzeczy stwarza ogromne możliwości na rynku pracy, które trzeba jak najlepiej wykorzystać. Według raportu »Creative Economy Report 2010« Polska znajduje się dopiero na 16. miejscu w Europie pod względem obrotów przemysłu kreatywnego (1,2 proc. wartości dodanej do PKB), jego udział w rynku zaś to 1,3 proc. Dla kontrastu, w Chinach wynosi on 20,8 proc.” ([http://www.edulandia.pl/studia/1,134148,14577266,Co\\_to\\_jest\\_przemysl\\_kreatywny\\_i\\_dlaczego\\_potrzebuje.html](http://www.edulandia.pl/studia/1,134148,14577266,Co_to_jest_przemysl_kreatywny_i_dlaczego_potrzebuje.html) [dostęp: 7.11.14]).

psychiczne oraz potencjał intelektualny. „Na efektywność wykonywanej pracy o charakterze kreatywnym, wpływ mają bodźce, płynące z otoczenia”, pisze Agata Bonenberg i dalej dodaje: „samopoczucie, komfort, koncentracja, inspiracja, nastroj są ważnymi czynnikami oddziałującymi na proces kreacji. Otoczenie przestrzenne zdecydowanie wpływa na stan psychiczny użytkownika”<sup>69</sup>. Najbardziej przyjazne otoczenie znaleźć można w domu, który jest przystosowany do potrzeb użytkowników: ich gustu, preferencji, sprawności. Jak żadna inna przestrzeń najlepiej zapewnia komfort, w związku z czym jest doskonałym miejscem do realizacji działań kreatywnych przez osoby starsze. Ważnym jednak elementem wyposażenia jest stworzenie infrastruktury technicznej, umożliwiającej funkcjonowanie w „sieci”. Istotnym warunkiem jest również posiadanie cech decydujących o wartości w społeczeństwie informacyjnym:<sup>70</sup>

- zdolność do kreatywnego myślenia i formowania innowacyjnych rozwiązań technologicznych,
- umiejętność korzystania z technologii informacyjnych i komunikacyjnych,
- posiadanie indywidualności oraz oryginalne, niekonwencjonalne myślenie, charakterystyczne dla „klasy kreatywnej”.

Na zakończenie należy podkreślić korzyści płynące z wykorzystywania mediów i komunikowania masowego, dzięki którym osoby w starszym wieku mogą znacznie dłużej służyć społeczeństwu i czuć się potrzebnymi. Potrzebę wykorzystania mediów wspierających ludzi starszych popiera Unia Europejska. W 2007 roku Komisja Wspólnot Europejskich podjęła decyzję, aby uaktywnić osoby w wieku senioralnym do korzystania z mediów. W dokumencie KOM 2007, nr 332 podkreśla, że „ICT może pomóc osobom starszym poprawić jakość życia, zachować lepsze zdrowie oraz dłużej żyć samodzielnie. Pojawiają się innowacyjne rozwiązania pomagające w przeciwdziałaniu problemom związanym z pamięcią, wzrokiem, słuchem i mobilnością, które nasilają się z wiekiem. ICT pozwala również starszym ludziom pozostać aktywnym w pracy lub w ich społeczności”<sup>71</sup>.

Media odgrywają również bardzo ważną rolę w mieszkaniach osób niewidomych i niedowidzących, których najwięcej jest wśród osób starszych. Poprzez swoją niepełnosprawność mają utrudnione poruszanie się w przestrzeniach zewnętrznych, natomiast sprawny i dostosowany do niepełnosprawności Internet może być „oknem na świat” tych osób. Osoby sprawne wiele informacji mogą uzyskać drogą internetową. Podobnie odbywa się to w przypadku osób z dysfunkcją wzroku. Wykorzystywane są do tego celu specjalne programy czytające, które za pomocą mowy syntetycznej odczytują treści zawarte na stronach www.

W maju 2012 roku weszło w życie Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie Krajowych Ram Interoperacyjności, które mówi, że podmioty realizujące zadania publiczne powinny dostosować swoje strony internetowe do potrzeb osób wykluczonych cyfrowo. Nakłada obowiązek przystosowania serwisów www zgod-

<sup>69</sup> Bonenberg A. *Media, przestrzeń, architektura. Transformacje przestrzeni społeczeństwa informatycznego*, Wydział Architektury Politechniki Poznańskiej, Poznań 2013, 98.

<sup>70</sup> Ibidem, 99.

<sup>71</sup> Zrałek M., *Kształtowanie środowiska mieszkaniowego sprzyjającego aktywności osób starszych – aspekty międzynarodowe*, KOM 2007, nr 332, 111.

nie z wytycznymi WCAG 2.0 na poziomie AA w ciągu 3 lat. Mówi również o tym, że każda większa modernizacja serwisu powinna zostać przeprowadzona już zgodnie z nowymi wytycznymi<sup>72</sup>. Ważne jest, aby serwis internetowy spełniał dwa zadania: dostępność (ang. *accessibility*) oraz użyteczność (ang. *usability*), czyli ma być tak zaprojektowany, aby zapewnić dostęp do zasobów internetowych jak największej liczbie użytkowników. Powinien być również na tyle użyteczny, aby korzystanie z niego było łatwe, przyjemne i przede wszystkim skuteczne. Dostęp do Internetu w mieszkaniu to nie tylko możliwość szybkiego, sprawnego i efektywnego załatwienia spraw, ale też szansa dla rozwoju i aktywnego uczestnictwa w wielu obszarach życia codziennego.

W najbliższej przyszłości media będą miały coraz większe znaczenie. Już teraz pojawiają się inteligentne systemy zarządzania mieszkaniem lub domem skierowane dla osób niepełnosprawnych. Będą one, dzięki elektronicznym systemom, ułatwiać obsługę wielu urządzeń w gospodarstwach domowych. Sterowanie odbywa się zdalnie, z dowolnego miejsca w domu, a nawet spoza miejsca zamieszkania.

W latach 2008–2013 UE zrealizowała projekt – „Nowoczesne technologie w służbie osobom starszym” (ang. *Ambient Assisted Living, AAL*)<sup>73</sup>. W projekcie brały udział państwa członkowskie oraz 3 kraje stowarzyszone. Istotą tej inicjatywy były badania mające na celu opracowanie produktów i usług przeznaczonych dla osób starszych, które wykorzystywały technologie informacyjno-komunikacyjne.

Podstawowym celem programu było wprowadzanie nowych rozwiązań opartych na technologii informacyjno-komunikacyjnej (ICT), ułatwiających funkcjonowanie ludzi starszych przez:

„• przedłużanie czasu, w którym ludzie starsi mogą żyć w preferowanych przez siebie warunkach, dzięki zwiększeniu ich samodzielności, pewności siebie oraz mobilności,

- pomoc w zachowaniu zdrowia i samodzielnego funkcjonowania osób starzejących się,
- wspieranie opiekunów, rodzin i instytucji opiekuńczych w opiece nad starszym człowiekiem”<sup>74</sup>.

W związku z tak postawionymi zadaniami zaproponowane rozwiązania obejmowały, m.in.: „**inteligentne przestrzenie mieszkalne**, wykrywające i łagodzące problemy występujące u osób w podeszłym wieku, takie jak utrata pamięci, błędzenie, problemy zdrowotne; **inteligentne produkty**, takie jak podłogi wyposażone w czujniki i obuwie z siłownikami, wykrywające upadki lub zapobiegające im, wisior-ki służące do uruchamiania alarmów pomocy socjalnej, czy urządzenia przypominające o konieczności zażycia tabletki; **cyfrowe usługi informacyjne**, obejmujące m.in. sferę bezpieczeństwa, monitorowanie stanu zdrowia (e-zdrowie) i zdalnej opieki (teleopieka)”<sup>75</sup>.

<sup>72</sup> Wypowiedź Minister Edukacji Narodowej, Krystyny Szumilas: „Myśląc o dostępności technologii informacyjno-komunikacyjnych nie zapominajmy o tym, że są ludzie, którzy potrzebują specjalnego narzędzia. Że Internet jako narzędzie powszechnie stosowane musi mieć pewne elementy, które pozwolą czy to niewidomym czy niesłyszącym stosować to narzędzie.”

<sup>73</sup> [www.aal-europe.eu](http://www.aal-europe.eu) [dostęp: 12.11.14].

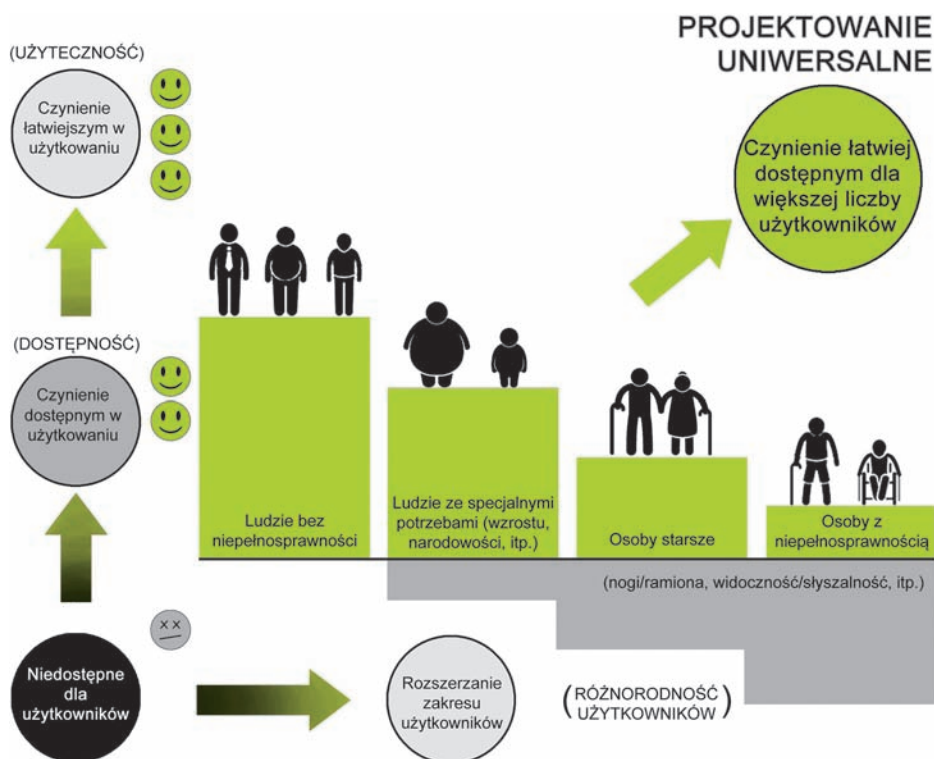
<sup>74</sup> Zrałek M., *Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób starszych. Dylematy i kierunki zmian*, [w:] *O sytuacji osób starszych*, J. Hrynkiewicz (red.), II Kongres Demograficzny, t. 3, Rządowa Rada Ludnościowa, Warszawa 2012, 118.

<sup>75</sup> *Ibidem*.



Warto przytoczyć również projekt I2HOME<sup>76</sup>, który prezentuje rozwiązania teleinformatyczne, adresowane do odbiorców w starszym wieku. Jest to pierwszy w świecie system zdalnego sterowania urządzeniami domowymi (np. pralka, mikrofalówka, ogrzewanie). Dzięki takiemu systemowi osoby starsze mają ułatwione korzystanie z tych urządzeń.

## 5.5. Wnioski – kreowanie przestrzeni dla osób starszych



Il. 43. Rysunek ilustrujący *Universal Design* jako spełniające zadanie dostępności (ang. *accessibility*), użyteczności (ang. *usability*) oraz rozszerzenie grupy użytkowników (ang. *user diversity*), (rys. A. Miśniakiewicz na podst. <http://www.fujixerox.com/eng/company/social/ud> [dostęp: 2.01.15])

<sup>76</sup> [www.i2home.org](http://www.i2home.org) [dostęp: 10.10.2012], „Dzięki 2,7 mln euro ze środków UE naukowcy z Czech, Hiszpanii, Niemiec, Portugalii i Szwecji opracowali rozwiązanie oferujące osobom starszym i niepełnosprawnym lepszą kontrolę nad sprzętem elektronicznym w ich domach przy użyciu telefonów komórkowych lub podobnych urządzeń. W ramach projektu „I2HOME” opracowano spersonalizowany i uproszczony interfejs uniwersalnego pilota oparty na istniejących i nowych otwartych normach. Interfejs ten można stosować w uniwersalnym pilocie, telefonie komórkowym, komputerze lub w innych urządzeniach. Może on służyć między innymi do włączania i programowania pralek, oświetlenia, ogrzewania, klimatyzacji, telewizji, odtwarzaczy DVD i innych sprzętów gospodarstwa domowego. Technologię tę można również stosować poza domem. Wykorzystanie technologii informacyjno-komunikacyjnych w celu wsparcia godnego, niezależnego życia osób starszych, z upośledzeniem wzroku lub zaburzeniami funkcji poznawczych, oraz zapewnienia wysokiej jakości życia jest jednym z celów europejskiej agendy cyfrowej przyjętej przez Komisję Europejską w maju 2010.”



Il. 44. Elementy biorące udział w przystosowywaniu przestrzeni miejskiej do potrzeb osób starszych (oprac. własne na podst. [www.who.int](http://www.who.int) [dostęp: 19.10.14])

Na ilustracji 44 przedstawiono osiem elementów dotyczących dostępności miasta przez osoby starsze. Pierwsze trzy elementy (mieszkanie, transport, przestrzeń społeczne i budynki) związane są z cechami fizycznymi miasta. Mają silny wpływ na mobilność, bezpieczeństwo i dostępność przestrzeni. Kolejne trzy elementy (partycypacja społeczna, aktywność obywatelska i zatrudnienie oraz szacunek i przeciwdziałanie wykluczeniu) odzwierciedlają różne aspekty środowiska społecznego i kultury, które wpływają na uczestnictwo w życiu społecznym, a tym samym zdrowie psychiczne i są determinantami aktywnego starzenia się. Odnoszą się do zaangażowania osób starszych w rekreację, socjalizację, zajęcia kulturalne, edukacyjne i duchowe, a także umożliwienia pracy zarobkowej oraz wykonywania różnego rodzaju aktywności obywatelskich. Ostatnie dwa elementy (pomoc socjalna i opieka zdrowotna oraz komunikacja i informacja) związane są z zaangażowaniem władz w opiekę nad tą grupą społeczną.

*Global Age-friendly Cities: A Guide, 2007* podaje osiem wymienionych powyżej elementów, które wpływają na poprawę przestrzeni miejskiej w kontekście starzenia się i wspomaganie aktywności. Trzy z nich są ściśle związane z kształtowaniem architektoniczno-urbanistycznym otoczenia. W związku z czym zostaną omówione bardziej szczegółowo.

**Transport publiczny** – dostępny i tani transport jest kluczowym czynnikiem wpływającym na aktywne starzenie się. Możliwość przemieszczania się determinuje uczestnictwo w społeczności miasta oraz ułatwia kontakt z usługami zdrowotnymi i podnosi jakość życia. Badania WHO wśród osób starszych ukazały kilka ważnych tematów, które należy wziąć pod uwagę (tab. 15).

**Tabela 15.** Transport publiczny – wymagania dotyczące oceny (źródło: oprac. własne)

Dostępność	Transport miejski jest dostępny dla osób starszych; Opłaty są spójne i zrozumiałe
Niezawodność i częstotliwość	Transport publiczny jest solidny, zaprogramowany tak, aby występowała duża częstotliwość (zawiera serwis nocny i weekendowy)
Cel podróży	Transport publiczny jest dostępny dla starszych osób, umożliwia dotarcie do kluczowych miejsc, takich jak: szpitale, ośrodki zdrowia, parki publiczne, centra handlowe, banki i centra dla seniorów; Wszystkie przestrzenie są osiągalne za pomocą odpowiednich dobrze rozwiązanych połączeń komunikacyjnych w mieście, z zewnętrznymi obszarami oraz między sąsiadującymi miastami; Szlaki transportowe łączą różne opcje transportu
Przyjazne środki komunikacji (ang. <i>age-friendly vehicles</i> )	Pojazdy są dostępne, z obniżoną podłogą, niskimi stopniami, odpowiednią szerokością i wysoko umieszczonym siedziskiem; Pojazdy są czyste i dobrze utrzymane; Pojazdy są wyraźne, oznakowanie wskazujące – numer pojazdu i miejsce docelowe
Specjalistyczne usługi	Specjalistyczne pojazdy przystosowane są dla osób niepełnosprawnych, np. samochody przewożące osoby na wózkach inwalidzkich
Priorytetowe siedzenia	Specjalnie oznakowane siedzenia dla osób starszych, respektowane przez pozostałych użytkowników środków komunikacji
Bezpieczeństwo i komfort	Transport publiczny jest bezpieczny, uniemożliwia przestępstwa i nie jest przepelniony
Przystanki komunikacji oraz stacje	Przystanki komunikacji miejskiej są zlokalizowane w bliskim sąsiedztwie terenów zamieszkania osób starszych, zaopatrzone w miejsca do siedzenia, zadaszone i osłonięte przed wiatrem, czyste, bezpieczne i odpowiednio oświetlone; Stacje są dostępne za pomocą ramp, schodów ruchomych, wind, specjalnych platform, wyposażone w toalety i czytelną dobrze oznakowaną informację wizualną; Są dobrze zlokalizowane w strukturze osiedla i miasta; Obsługa jest miła i pomocna
Informacja	Zawarta jest informacja, jak korzystać z transportu oraz o zakresie dostępnych opcji transportu; Rozkłady jazdy są czytelne i łatwo dostępne; Rozkłady jazdy wyraźnie wskazują trasy i autobusy dostępne dla osób niepełnosprawnych
Taksówki	Dostępne są tanie taksówki, z rabatami lub dotowane dla osób starszych o najniższych dochodach; Taksówki są wygodne z miejscami na wózki i/lub ramki do chodzenia; Taksówkarze są mili i pomocni
Transport społeczny	Dostępne są usługi transportowe z kierowcami-wolontariuszami przewożące osoby starsze w specyficzne miejsca, np. tam gdzie odbywają się imprezy

Tab. 15 cd.

Drogi	Drogi są dobrze utrzymane, szerokie i dobrze oświetlone, wyposażone w urządzenia uspokojonego ruchu, z sygnalizacją świetlną i dźwiękową na skrzyżowaniach, dobrze oznakowane; Natężenie ruchu jest odpowiednio regulowane; Drogi są wolne od przeszkód, które mogłyby ograniczać pole widzenia kierowców; Przepisy są egzekwowane od kierowców, a kierowcy są edukowani
Kompetencje kierowców	Promowane są kursy odświeżające wiedzę
Parkingi	Wprowadzone są zatoki parkingowe w pobliżu budynków dla osób starszych, priorytet dla miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych w sąsiedztwie wejść do budynków, miejsca takie są monitorowane

**Przestrzenie miejskie i budynki** – środowisko na zewnątrz i budynki użyteczności publicznej mają istotny wpływ na mobilność, niezależność i jakość życia ludzi starszych i wpływają na ich zdolność do funkcjonowania we własnym miejscu zamieszkania (*aging in place*). Jest to szeroki zakres cech krajobrazu miejskiego i środowiska zbudowanego, które przyczyniają się do obsługi osób w wieku starszym. Jest to przede wszystkim dostępność i bezpieczeństwo, tak aby ludzie starsi mogli bezpiecznie i swobodnie poruszać się oraz mieć swobodny dostęp do terenów zewnętrznych; w ocenie przestrzeni będziemy uwzględniali następujące składniki:

**Tabela 16.** Przestrzenie miejskie i budynki – wymagania dotyczące oceny (źródło: oprac. własne)

Środowisko	Przestrzeń miejska powinna być klarowna, logiczna, z przepisami ograniczającymi poziom hałasu i nieprzyjemne lub szkodliwe zapachy w miejscach publicznych
Tereny zielone i ciągi piesze	Dobrze utrzymane i bezpieczne zielone przestrzenie z odpowiednim schronieniem, wyposażone w publiczne toalety i siedziska, które powinny być łatwo dostępne, a także przyjazne i łatwo dostępne dla pieszych, wolne od przeszkód chodniki z odpowiednią powierzchnią
Zewnętrzne miejsca do siedzenia	Dostępne, umieszczone głównie w parkach, na przystankach komunikacji i przestrzeniach publicznych, rozmieszczone w regularnych odstępach; dobrze utrzymane i patrolowane w celu zapewnienia bezpiecznego dostępu przez wszystkich
Wykończenie powierzchni komunikacyjnych	Nawierzchnie powinny być: zadbane, gładkie, poziome, pokryte warstwą antypoślizgową i na tyle szerokie, aby pomieścić wózki inwalidzkie, oraz z niskimi krawężnikami przy przejściach; wolne od jakichkolwiek przeszkód (np. ulicznych sprzedawców, zaparkowanych samochodów, drzew) z pierwszeństwem dla pieszych
Drogi, ciągi komunikacyjne	Drogi powinny mieć: odpowiednie antypoślizgowe wykończenie, regularnie rozmieszczone przejścia dla pieszych, zapewniające bezpieczeństwo; Dobrze zaprojektowane i odpowiednio wyposażone w złożone struktury fizyczne, takie jak wysepki, kładki lub przejścia podziemne, które pomagają pieszym przejść przez ruchliwe ulice; Odpowiednio ustawione światła dla pieszych, aby umożliwić osobom starszym przejście przez ulicę, wprowadzanie sygnałów wizualnych i dźwiękowych

Ruch	Ścisłe przepisy ułatwiające poruszanie się pieszym (uprzywilejowanie pieszych)
Ścieżki rowerowe	Wprowadzanie oddzielnych ścieżek dla rowerów
Bezpieczeństwo	Zapewnienie bezpieczeństwa publicznego we wszystkich otwartych przestrzeniach i budynkach, na przykład wprowadzanie zabezpieczeń w celu zmniejszenia ryzyka związanego z klęskami żywiołowymi, dobre oświetlenie ulic, patrole policji, egzekwowanie regulaminów i wsparcia dla społeczności oraz na rzecz bezpieczeństwa osobistego
Usługi	Usługi, znajdujące się w pobliżu zamieszkania ludzi starszych, powinny być łatwo dostępne (np. się na parterach budynków); Wprowadza się specjalne rozwiązania obsługi klienta dla osób starszych, takie jak oddzielne kolejki lub miejsca dla osób starszych
Budynki	Dostępne i mają następujące funkcje: windy, rampy, niezbyt wysokie schody, balustrady przy schodach, podłogi antypoślizgowe, miejsca wypoczynku z wygodnymi siedziskami
Toalety publiczne	Czyste toalety, dostępne dla niepełnosprawnych, dobrze oznakowane, w dogodnych lokalizacjach

**Zabudowa mieszkaniowa** – dobrze zaprojektowane mieszkania są podstawą bezpieczeństwa, dobrego samopoczucia i życia, zaprojektowane elastycznie tak, aby były dostępne dla ludzi na każdym etapie życia, o różnej sprawności psychofizycznej, różnych zainteresowaniach i różnych możliwościach finansowych, stwarzające bezpieczeństwo i wpływające na niezależność jak najdłużej (promowanie koncepcji *aging in place* – starzenia się w miejscu).

**Tabela 17.** Zabudowa mieszkaniowa – wymagania dotyczące oceny (źródło: oprac. własne)

Dostępność	Dla wszystkich osób starszych powinny być dostępne niedrogie mieszkania
Podstawowe usługi	Miejsca zamieszkania powinny być wyposażone w podstawowe usługi dostępne dla wszystkich
Projekt mieszkań	Mieszkania powinny być rozwiązane z odpowiednich materiałów o dobrej strukturze; Wystarczająco dużo miejsca, aby umożliwić starszym osobom swobodne poruszanie się; Odpowiednio wyposażone w instalacje, np. w klimatyzację, ogrzewanie; Przystosowane dla osób starszych, z odpowiednimi powierzchniami i przejściami na tyle szerokimi, aby umożliwić poruszanie się na wózkach inwalidzkich; Odpowiednio zaprojektowane łazienki, toalety i kuchnie oraz otwory drzwiowe
Modyfikacja	Mieszkania powinny mieć możliwość modyfikacji dla osób starszych; Wszystkie urządzenia wyposażenia powinny być łatwo osiągalne i dostępne; Specjalne fundusze wspomagające modyfikację mieszkań dla osób starszych
Utrzymanie	Wprowadzenie usług serwisowych dostępnych dla osób starszych; Dobrze utrzymane wewnętrzne przestrzenie publiczne, miejsca wspólne i wynajmowane pomieszczenia; Odpowiednio przeszkolony personel zajmujący się konserwacją sprzętu

Tab. 17 cd.

Starzenie się w miejscu (ang. <i>aging in place</i> )	Budynki są lokalizowane w sąsiedztwie usług i miejsc aktywności ludzi starszych; Zewnętrzne usługi/serwis są w dostępnych cenach i umożliwiają pozostanie w domu; Szeroki przekaz informacji – osoby starsze są dobrze poinformowane o dostępnym serwisie w domu
Integracja społeczna	Układ budynków/rozwiązania architektoniczne umożliwiają integrację osób starszych
Zróżnicowanie mieszkań dla osób starszych	W strefach zamieszkania (lokalna okolica) umieszczone są specjalne budynki przeznaczone dla osób starszych, w tym niepełnosprawnych; Dobra informacja o lokalnych obiektach mieszkaniowych przeznaczonych dla osób starszych; Różnorodność obiektów dostępnych w okolicy dla osób starszych – umożliwienie zmiany mieszkania, np. na mniejsze bez konieczności zmiany osiedla; Budynki dla osób starszych są zintegrowane ze społecznością lokalną i rozwiązywane jako nieduże założenia, tak aby nie powstawały „getta” osób starych
Środowisko zamieszkania	Nieprzeludnione ośrodki zamieszkania; Osoby starsze czują się wygodnie i bezpiecznie w miejscu zamieszkania; Miejsca zamieszkania lokowane na terenach wolnych od klęsk żywiołowych; Wspomaganie finansowe dla osób potrzebujących

**Partycypacja społeczna** – możliwość rozwoju i utrzymywania więzi sąsiedzkich w lokalnym środowisku, ponadto stworzenie warunków udziału osób starszych w wolontariacie adresowanym zarówno do młodych, jak i starszych mieszkańców (elastyczne formy zatrudnienia, dzielenie się własnym doświadczeniem).

Partycypacja społeczna i pomoc społeczna są silnie związane z dobrym zdrowiem i samopoczuciem w ciągu całego życia. Udział w rekreacji, aktywność społeczna, kulturalna i duchowa jak również kontakt z rodziną, umożliwiał osobom starszym cieszyć się szacunkiem i zwiększa ich kompetencje oraz własną wartość. Sprzyja utrzymaniu relacji z otoczeniem, a tym samym integracji społecznej i jest kluczem do pozostania poinformowanym, przeciwdziałania wykluczeniu. Osoby starsze konsultowane przez WHO wskazują wyraźnie, że zdolność do udziału w formalnym i nieformalnym życiu społecznym zależy nie tylko od oferty, lecz także od odpowiedniego dostępu do transportu i urządzeń oraz na uzyskaniu informacji o działalności.

**Aktywność obywatelska i zatrudnienie** – wiele osób po przejściu na emeryturę pozostaje dalej aktywne. Część osób nieodpłatnie i dobrowolnie pracuje dla swoich rodzin lub społeczności. Jest również grupa osób, która dalej kontynuuje pracę, dostając wynagrodzenie. Badania WHO pokazują, że ludzie na emeryturze chcą dalej pracować i być aktywnymi.

**Komunikacja i informacja** – osoby starsze zwracają uwagę na istotę informacji, które wpływają na poczucie bezpieczeństwa i dają możliwość pozostania niezależnym jak najdłużej. Są one jednak nie zawsze dostępne. Brak informacji o różnego rodzaju aktywnościach, wydarzeniach, przyczynia się do wykluczenia. Co prawda istnieje wiele nośników informacji, tj.: radio, telewizja, czasopisma, gazety, jed-

nak coraz ważniejsze stają się nowe technologie informacyjne i komunikacyjne (Internet), których brak również może prowadzić do wykluczenia (brak dostępu do Internetu, trudności w obsłudze).

**Pomoc socjalna i opieka zdrowotna** – powinna być zapewniona dostępność do sieci usług społecznych i zdrowotnych, które powinny być tanie i dofinansowywane

**Szacunek i przeciwdziałanie wykluczeniu** – rozumiane jako konieczność respektowania różnorodności osób starszych przez wszystkie podmioty oraz zachęcanie i umożliwienie ludziom starszym włączyć się w życie społeczne, walka z wykluczeniem społecznym. Stopień, w jakim osoby starsze uczestniczą w społecznym, obywatelskim i gospodarczym życiu miasta jest również ściśle związany z ich doświadczeniem w integracji.







## 6. ANALIZY GERONTOLOGICZNE

### 6.1. Ogólna charakterystyka starości

Mówiąc o starości, najczęściej mamy na uwadze zdrowie. Jest ono najważniejszym aspektem starości. Rodzi się zatem pytanie czym jest zdrowie, tak bardzo przez wszystkich pożądane. Zgodnie z definicją WHO jest to „stan dobrego samopoczucia fizycznego, psychicznego i społecznego, a nie tylko brak choroby lub niepełnosprawności”<sup>77</sup>. W ostatnich latach definicja ta została uzupełniona o wymiar duchowy. Najważniejszymi czynnikami determinującymi zdrowie są: uwarunkowania genetyczne, czynniki środowiskowe, styl życia, a także dostępność i jakość służby zdrowia<sup>78</sup>. Naukowcy, charakteryzując zdrowie, dzielą je na cztery grupy<sup>79</sup>:

- zdrowie fizyczne – prawidłowe funkcjonowanie organizmu, jego układów i narządów,
- zdrowie psychiczne – ujęte w dwóch grupach: zdrowia emocjonalnego, czyli zdolności do rozpoznawania emocji i wyrażania ich w odpowiedni sposób, a także umiejętność radzenia sobie ze stresem, napięciem, lękiem, depresją, agresją oraz zdrowia umysłowego polegającego na zdolności do logicznego, jasnego myślenia,
- zdrowie społeczne – zdolność do nawiązywania, podtrzymywania i rozwijania prawidłowych relacji z innymi ludźmi,
- zdrowie duchowe – u niektórych ludzi związane z wierzeniami i praktykami religijnymi, u innych osobisty zbiór zasad, zachowań i sposobów osiągnięcia wewnętrznego spokoju i równowagi.

<sup>77</sup> <http://www.who.int/en/> [dostęp: 02.02.15].

<sup>78</sup> Zych A. A., *Leksykon gerontologii...*, op. cit., 211.

<sup>79</sup> <http://pl.wikipedia.org/wiki/Zdrowie>.

Równocześnie zauważają dwie natury zdrowia: obiektywne i subiektywne. Przy czym obiektywne zdrowie osądza o postrzeganiu zdrowia jako takiego<sup>80</sup>. Jednak badania nad relacjami między zdrowiem obiektywnym a subiektywnym pokazują pewne zależności, które mogą być słabsze bądź mocniejsze i uzależnione są od trzech zasadniczych korelat, z którymi utożsamiamy nasze zdrowie. Odnoszą się one do zdrowia psychicznego, fizycznego i funkcjonalnego<sup>81</sup>. W wieku senioralnym zauważono znaczne powiązanie zdrowia obiektywnego ze zdrowiem subiektywnym, przy czym jest ono bardziej związane ze zdrowiem fizycznym aniżeli funkcjonalnym i dotyczy ogólnej oceny zdrowia fizycznego, a nie występowania pojedynczych chorób.

Wraz z wiekiem rośnie liczba występowania różnych schorzeń. Osoby powyżej 65 roku życia w 86% cierpią przynajmniej na jedną chorobę przewlekłą, a 50% na jedną lub więcej<sup>82</sup>. Tak więc w badaniach gerontologicznych kluczowe jest zdrowie subiektywne, ponieważ szczególnie w wieku senioralnym powiązane jest ze zdrowiem obiektywnym i sposobem funkcjonowania. Często notuje się przypadki, gdy osoby starsze często pomimo pogarszającego się stanu zdrowia czują się w dużym stopniu zdrowe. Jest to związane z tym jak rozumieją zdrowie. W tym miejscu należy podkreślić wagę zdrowia, które w dużym procencie jest wyznacznikiem funkcjonowania społecznego oraz własnego samozadowolenia, satysfakcji i akceptacji. Należy zatem dbać o zdrowie, tak aby jak najdłużej zachować sprawność zarówno fizyczną, jak i psychiczną oraz funkcjonalną.

Wszelkiego rodzaju aktywności, dbałość o zdrowie, profilaktyka mogą poprawić funkcjonowanie osób w wieku senioralnym, jednak nikt nie ma gwarancji, że przypadłośći wieku starszego (zmiany biologiczne, psychiczne i społeczne) nie staną się jego udziałem. Proces starzenia się jest nieunikniony, a starość, jako okres życia, nadchodzący po wieku dojrzałym jest kategorią statyczną, podczas gdy starzenie się jako proces jest zjawiskiem dynamicznym<sup>83</sup>.

<sup>80</sup> Liang J., *Self-reported physical health among aged adults*, *Journal of Gerontology*, 41/1986, 248–260.

<sup>81</sup> Zygfryd Juczyński zauważa, że „najczęstszym kryterium zdrowia fizycznego, zwłaszcza u osób starszych, jest występowanie choroby lub jej braku. Jednakże w zależności od zastosowanych wskaźników oceny zdrowia fizycznego (wyniki badań, wizyty u lekarzy) jego związek z subiektywnym zdrowiem może być bardziej lub mniej ścisły. Z kolei powiązania między zdrowiem funkcjonalnym a subiektywnym zależą od tego, czy zdrowie funkcjonalne ocenimy na podstawie podstawowych czy specyficznych sprawności człowieka. Te pierwsze, podstawowe, są nieodzowne do zachowania samodzielnego życia. [...] Niski poziom kompetencji podstawowych wiąże się z wyraźnym osłabieniem zdrowia fizycznego, a to wpływa na percepcję zdrowia. [...] Wreszcie zdrowie psychiczne, które najczęściej jest oceniane w odniesieniu do dominującego nastroju, na ogół ściśle koreluje z subiektywnym zdrowiem.”, Z. Juczyński, *Kryteria zdrowia w cyklu życia człowieka*, [w:] *Zdrowie w cyklu życia człowieka*, J. Mniszewska, N. Ogińska-Bulik (red.), Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2012, 17.

<sup>82</sup> Zych A.A., *Leksykon gerontologii...*, op. cit., 211.

<sup>83</sup> *Ibidem*, 163.

## 6.2. Klasyfikacja osób starszych

Według Zycha<sup>84</sup> starość jest zjawiskiem biologicznym składającym się na cykl życia ludzkiego. Tak więc „starzenie się jest procesem postępującego upośledzenia funkcji życiowych organizmu oraz utratą zdolności adaptacyjnych do zmian środowiskowych wraz ze zwiększającym się prawdopodobieństwem zgonu”<sup>85</sup>. Starość na ogół jest procesem starzenia, który jest nieunikniony.

Klasyfikacja osób starszych nie jest sprawą łatwą, ponieważ każdy człowiek jest inny i inaczej starzeje się. W związku z czym można dokonać podziału na dwie główne grupy:

1. klasyfikacja uwzględniająca wiek (wiek metrykalny),
2. klasyfikacja uwzględniająca sprawność i samopoczucie (wiek zdrowotny).

Levinson<sup>86</sup>, starość określił jako jedną z faz cyklu życia, która jednak nie jest homogeniczna i może być dzielona na kolejne okresy. Teoria cyklu życia opisywana przez niego określa zmiany psychiki oraz zachowań zachodzących w kolejnych, postępujących wraz z wiekiem, etapach życia jednostki. Obejmuje ona 3 fazy:

1. faza życia – faza uczenia się, zdobywania doświadczeń (obejmuje dzieciństwo i okres młodości),
2. faza – okres implementacji posiadanej wiedzy (obejmuje dorosłość),
3. faza – faza regresu (obejmuje starość).

Poszczególne fazy mogą wystąpić w różnym wieku, a jest to zależne od indywidualnych cech poszczególnych osób. Nie można zatem podać sztywnych granic wieku kończącego lub zaczynającego poszczególne fazy cyklu życia.

Inny podział proponuje w swojej psychologicznej koncepcji cyklu życia Erikson<sup>87</sup>. Dzieli on życie jednostki na osiem etapów. Ostatnim etapem jest późna dorosłość, która zaczyna się w wieku 60–65 lat. Jednak w związku z wydłużeniem wieku życia oraz poprawą jakości życia wiek ten systematycznie przesuwa się.

Współczesna literatura anglosaska proponuje podział starości na 3 fazy:

1. młodzi starzy (*young old*) – osoby w wieku 60/65–74 lata,
2. starzy starzy (*old old*) – osoby w wieku 75–84 lata,
3. najstarsi starzy (*the oldest old*) – osoby w wieku 85 lat i więcej.

<sup>84</sup> Zych A.A., *Moderacja rozwoju – wyzwaniem dla gerontologii edukacyjnej*, „Gerontologia Polska”, 2004, 12(3).

<sup>85</sup> Kirkwood T.B., *Human Senescence*, „BioEssay” 1996, 18(12).

<sup>86</sup> Levinson D.J., *A Conception of Adult Development*, „American Psychologist”, 1986, Vol. 41(1).

<sup>87</sup> I. faza ufności (1. r. ż.) – jestem nadzieją, jaką mam i daję. II. faza autonomii (2–3 r. ż.) – jestem tym, co wyraża moja wolna wola. III. faza inicjatywy (4–6 r. ż.) – jestem tym, kogo umiem sobie wyobrazić jako siebie. IV. faza adekwatności (6–11 r. ż.) – jestem tym, co potrafię nauczyć się wprawiać w ruch. V. faza kryzysu tożsamości (12–18 r. ż.) – okres dojrzewania psychicznego i fizycznego. VI. faza intymności (20–30 r. ż.) – jesteśmy tym, co kochamy. VII. faza życiodajności (40–64 r. ż.) jestem tym, w co potrafię tchnąć życie. VIII. faza spełnienia lub rozpacz (powyżej 65 r. ż.) – jestem tym, co przetrwa ze mnie. Erikson E.H., *Dopełniony cykl życia*, Rebis, Warszawa 2002.

# S T A R O Ś Ć



Il. 45. Podział osób starych ze względu na stopień samodzielności (oprac. A. Miśniakiewicz na podst. Magdziak-Grabowska M., *Formy mieszkaniowe dla osób...*, op. cit., 36)

Do grupy *young old* należą osoby najczęściej jeszcze w pełni sprawne, zarówno fizycznie, jak i psychicznie. W kategorii *old old* znajdują się osoby wymagające pomocy w wykonywaniu niektórych czynności dnia codziennego (zakupy, sprzątanie, pranie bielizny). *The oldest old* potrzebują stałej pomocy podczas wykonywania większości czynności, osoby w tym wieku są potencjalnymi klientami instytucjonalnych form pomocy. W Polsce ze względu na krótsze średnie trwanie życia niż w krajach zachodnioeuropejskich oraz gorszy stan zdrowia osób starych, wiek ten określa się na 70–80 lat. Osoby te wymagają pomocy opiekuna lub pomocy oferowanej przez wyspecjalizowane instytucje.

Ze względu na stopień samodzielności osób starszych można wyróżnić:

- okres pełnej sprawności – osoby są samodzielne i nie wymagają pomocy,
- okres zadowalającej sprawności – osoby stare są samodzielne, sporadycznie wymagają wsparcia,
- okres ograniczonej sprawności – osoby wymagające systematycznego wsparcia, np. w robieniu zakupów, sprzątaniu, praniu),
- okres starości niesprawnej – osoby wymagające ciągłej opieki, niezdolne do samodzielnego wykonania czynności nawet osobistych.

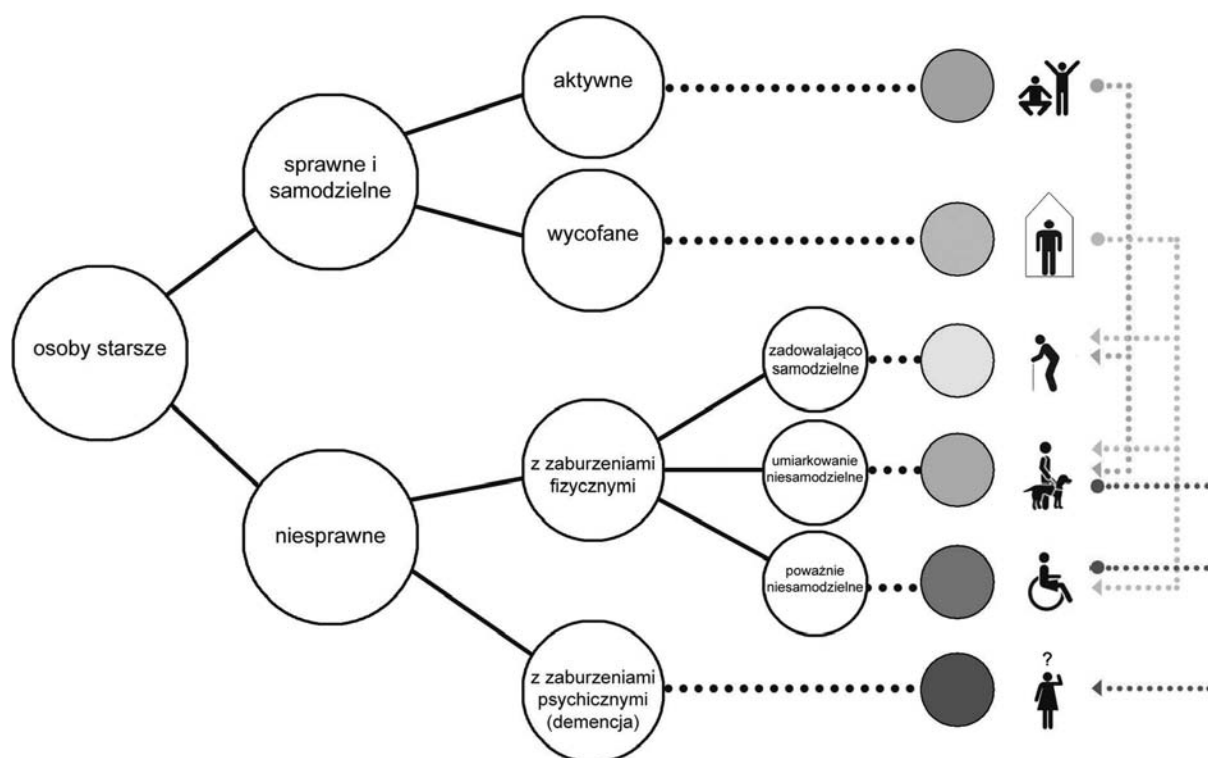
Kondycję fizyczną osób starych w dużym stopniu definiuje środowisko zamieszkania, które powinno być dostosowane do potrzeb tej grupy odbiorców.

Ważną kwestią, wielokrotnie podkreślaną, zarówno przez psychologów, jak i osoby stare jest umożliwienie tym osobom pozostania jak najdłużej w miejscu własnego zamieszkania. Jest to niezmiernie

istotne z wielu względów zarówno społecznych, socjologicznych, jak i psychologicznych. Należy zatem dążyć do stworzenia kompleksowego systemu świadczeń opiekuńczych i pielęgnacyjnych, udzielanych w miejscu zamieszkania osoby, która tej pomocy wymaga. Przemawia za tym wiele aspektów:

- wydłużenie okresu życia w warunkach ograniczonej sprawności, a tym samym samodzielności (związane z tym jest wydłużenie okresu sprawowania opieki),
- zmniejszanie się funkcji opiekuńczych rodziny, z powodu kurczenia się rodzin (mniejsze rodziny) oraz pogarszającej się relacji między liczbą osób starszych i młodszych w rodzinie, a także większą mobilnością osób młodych (wyjazdy do innego miasta, kraju),
- wykorzystywanie do opieki coraz bardziej wyspecjalizowanych urządzeń, które wymagają odpowiedniego przygotowania opiekuna nieformalnego, jednocześnie ograniczając liczbę osób zdolnych do zapewnienia należytej opieki w środowisku,
- coraz wyższe bezpośrednie koszty sprawowania opieki, ponoszone przez rodzinę oraz wysokie koszty alternatywne, np. opłaty za domy opieki.

### 6.3. Główne problemy osób starszych – psychiczne, fizyczne, społeczne



Il. 46. Ogólny podział osób starszych z pokazaniem możliwości jednoczesnego przynależenia do kilku wskazanych grup (oprac. A. Miśniakiewicz na podst. Magdziak-Grabowska M., *Formy mieszkaniowe dla osób...*, op. cit., 43)

W kontekście badań podjętych w pracy ważne jest prześledzenie poszczególnych etapów starości oraz zmian psychofizycznych zachodzących w cyklu życia osób starszych. Warto podkreślić, że komfort życia wraz z wiekiem ulega zmianie i jest to w dużym stopniu uzależnione od stanu zdrowia. Z wiekiem zauważyć można wzmożoną zachorowalność na wiele chorób, z których wyszczególnia się pewną grupę, traktowaną jako choroby wieku starszego.

Zostały one omówione w tabeli 18. Opisane choroby zostały przeanalizowane również pod kątem wymagań mieszkaniowych, ponieważ osoby na nie cierpiące w wielu przypadkach, aby prawidłowo funkcjonować w mieszkaniu, muszą mieć dostosowaną do własnych potrzeb przestrzeń mieszkania. Warto również podkreślić, że osoby stare, niezależnie od fazy wieku, w której się znajdują, można sklasyfikować jako sprawne i samodzielne oraz niesamodzielne. Oczywiście osoby sprawne i samodzielne z reguły nie wymagają odmiennego traktowania oraz specjalnych rozwiązań przestrzenno-funkcjonalnych środowiska mieszkaniowego, podczas gdy osoby niesamodzielne powinny być potraktowane indywidualnie w zależności od zaburzeń, które u nich występują.

**Tabela 18.** Najczęściej występujące choroby u osób starszych oraz wymagania mieszkaniowe związane z wyszczególnionymi chorobami (źródło: oprac. własne na podst. [http://www.opiekunki.aterima.pl/poradnik-dla-opiekunek/najczestsze-choroby-wieku-podeszlego/52/choroba-parkinsona-pierwsze-objawy-i-zasady-opieki], oraz konsultacji medycznych: lek. med. A. Wielgusa, lek. med. A. Grajek)

<b>CHOROBY UKŁADU RUCHU</b>	
<b>Osteoporoza</b>	
Ogólne informacje	Osteoporoza jest najczęstszą chorobą metaboliczną kości. Najczęściej rozwija się u kobiet po okresie menopauzy oraz u mężczyzn w podeszłym wieku. Przyczyną choroby jest zmniejszająca się gęstość kości, które stają się kruche i bardzo podatne na złamania. Z wiekiem kości zmieniają swoją strukturę, a procesy obumierania już istniejących komórek zachodzą szybciej niż tworzenie się nowych struktur kostnych. Szacuje się, że na osteoporozę choruje co trzecia osoba w wieku od 65 do 85 lat
Opieka	Osteoporoza może znacznie utrudnić codzienne funkcjonowanie starszej osoby. Podczas wykonywania wszystkich czynności może dojść do złamań. Może to być wchodzenie po schodach, schyłanie się, klękanie czy chwytanie przedmiotów. Do złamań często dochodzi przy drobnych upadkach lub potknięciach. Osteoporozy nie da się wyleczyć, ale można spowolnić postępowanie choroby, co w znacznym stopniu ułatwia życie choremu
Wymagania mieszkaniowe	Należy unikać sytuacji, w których mogłoby dojść do urazu: <ul style="list-style-type: none"> <li>• należy chronić miejsca szczególnie podatne na złamania (kręgosłup, biodra, nadgarstki), unikać ich przeciążenia i wykonywać ćwiczenia, które je wzmacniają;</li> <li>• jeśli osoba ma problemy ze wzrokiem, równowagą lub samodzielnym poruszaniem się przy każdym wyjściu z domu powinien jej ktoś towarzyszyć;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• aby zapobiec upadkom – po domu nie należy chodzić w skarpetkach, a przy zakupie obuwia wybierać te z podeszwą o odpowiedniej przyczepności;</li> <li>• dywany, wykładziny, maty łazienkowe powinny być przymocowane do podłogi lub mieć powierzchnię antypoślizgową;</li> <li>• należy usunąć z podłogi przedmioty, o które można się potknąć, takie jak dywany, progi i kable elektryczne;</li> <li>• warto pilnować, aby nic nie zostawiać na podłodze i dbać, aby dom był dobrze oświetlony;</li> <li>• przy schodach zaleca się zamontowanie poręczy, a w łazience i toalecie – dodatkowych uchwytów. Nie należy wychodzić z domu przy niekorzystnych warunkach pogodowych, gdy jest np. ślisko i mokro</li> </ul>
--	---

## CHOROBY UKŁADU NERWOWEGO

### Choroba Alzheimerera

Ogólne informacje	<p>Początkowa faza choroby może trwać nawet kilka lat. Charakterystyczne dla niej są trudności z pamięcią krótkotrwałą. Pacjent nie może sobie przypomnieć wydarzeń, które zdarzyły się niedawno albo nawet przed chwilą. Trudności sprawiają też czynności wykonywane rutynowo, pojawiają się zaburzenia koncentracji; Osoby czynne zawodowo potrzebują wtedy coraz więcej czasu na wykonanie swoich obowiązków, mają kłopoty z uczeniem się i łatwo rozproszyć ich uwagę. I tak, nieoczekiwana rozmowa telefoniczna może sprawić, że chory nie wróci już do wcześniej wykonywanego zadania;</p> <p>W miarę upływającego czasu coraz bardziej dotkliwe są postępujące zaburzenia pamięci. Umykają potrzebne słowa i pacjent często gubi wątek. Osoba taka nie pamięta wydarzeń sprzed chwili, nie potrafi również przypomnieć sobie informacji czy faktów z przeszłości. Dobrze znane miejsca stają się obce, chory ma kłopot z trafieniem do domu, aż w końcu trudność sprawia mu nawet poruszanie po swoim mieszkaniu;</p> <p>W ostatnim stadium Alzheimerera chory już nie przypomina sobie faktów ze swojego życia. Nie rozróżnia osób. Poczucie czasu staje się pojęciem abstrakcyjnym. Zanikają wszelkie nabyte umiejętności takie jak ubieranie się, posługiwanie się sztuczcami, korzystanie z telefonu czy innych sprzętów gospodarstwa domowego, dbanie o higienę, a nawet umiejętność poruszania się czy siedzenia. Chory nie odczuwa już potrzeb, ani nie rozumie mowy</p>
Opieka	Osoba chora, ze względu na postępujące zaburzenia funkcji poznawczych wymaga pomocy drugiej osoby
Wymagania mieszkaniowe	<p>Najlepszym miejscem dla osób cierpiących na chorobę Alzheimerera jest własny dom lub mieszkanie, gdzie znane jest otoczenie i otaczające przedmioty. Istotne jest jednak wprowadzenie pewnych zmian, związanych z bezpieczeństwem; Przestrzeń mieszkania powinna być bezpieczna dla pacjenta:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• należy usunąć z podłogi przedmioty, o które można się potknąć, takie jak dywany, progi i kable elektryczne;</li> <li>• zabezpieczyć należy sprzęty AGD, gniazdka elektryczne, okna, drzwi oraz kanty mebli;</li> <li>• w niedostępnym miejscu należy trzymać noże, drobne przedmioty, klucze;</li> </ul>

Tab. 18 cd.

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ważne jest wyposażenie łazienek w uchwyty oraz maty antypoślizgowe, przy łózkach powinny być barierki zabezpieczające przed upadkiem.</li> </ul> <p>W miarę postępu choroby pacjent staje się coraz bardziej niesamodzielny i zagubiony</p>
<b>Stwardnienie rozsiane (MS)</b>	
Ogólne informacje	<p>Stwardnienie rozsiane (MS) zmienia radykalnie życie. Choroba postępuje stopniowo, powoli odbiera sprawność ruchową. Prowadzi do pełnej niepełnosprawności i w konsekwencji do śmierci. Choć wciąż jest nieuleczalna, to osoby z tą chorobą żyją stosunkowo długo – większość pacjentów dożywa ok. 70-80 lat. Jedyną metodą leczenia jest opóźnienie rozwoju choroby. Stwardnienie rozsiane jest chorobą centralnego układu nerwowego;</p> <p>Dla MS charakterystyczny jest cykliczny przebieg. Występują okresy zatrzymania się choroby oraz nasilania się objawów chorobowych. Stopniowo choroba powoduje coraz większe inwalidztwo, a wraz z pogorszeniem stanu zdrowia, samodzielne życie chorego staje się coraz trudniejsze, aż w końcu niemożliwe. Wymaga on nie tylko stałej opieki medycznej, ale też pomocy psychologicznej. Stwardnienie rozsiane występuje z częstotliwością 30–100 zachorowań na 100 tys. osób i jest chorobą dość popularną;</p> <p>Późniejsze stadium choroby objawia się przez:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• wzmożone napięcie mięśni (szczególnie rąk i nóg), którym towarzyszą przykurcze bardzo utrudniające ruch, a zwłaszcza chodzenie;</li> <li>• zaburzenia czynności pęcherza moczowego, zaparcia;</li> <li>• zaburzenia połykania;</li> <li>• wygórowane odruchy głębokie – niekontrolowany przebieg ruchów, drżenie;</li> <li>• zaburzenia widzenia: nieostre, podwójne, mroczki;</li> <li>• zawroty głowy, oczopląs oraz zaburzenia równowagi;</li> <li>• bóle mające charakter przewlekły lub ostry, występujące napadowo;</li> <li>• zaburzenia w sferze mentalnej i emocjonalnej – chorzy zachowują się nieadekwatnie do sytuacji, w jakiej się znajdują</li> </ul>
Opieka	<p>W leczeniu najważniejsza jest pielęgnacja i ciągła rehabilitacja, które mają za zadanie jak najdłużej utrzymać sprawność ruchową chorego</p>
Wymagania mieszkaniowe	<p>Mieszkanie powinno być dostosowane do potrzeb osoby, która z czasem będzie niepełnosprawna, poruszająca się na wózku;</p> <p>Łazienki zaprojektowane jako dostępne z brodzikami i uchwytami.</p> <p>Wyposażenie mieszkania w elementy umożliwiające ćwiczenia ruchowe – codzienne wykonywanie ruchów biernych w stawach, stosowanie np. podstawek pod stopy, umożliwiających ich opadanie i ewentualne wykorzystywanie sprzętu inwalidzkiego;</p> <p>Wielkość pokoi umożliwiająca ustawienie łóżka do rehabilitacji.</p> <p>Systemy oświetleniowe wyposażone w fotokomórkę, włączające światło, przy wejściu do pomieszczenia i wyłączające je przy wychodzeniu</p>
<b>Choroba Parkinsona</b>	
Ogólne informacje	<p>Pierwsze objawy choroby są zauważalne zwykle między 55 a 60. rokiem życia. Nasilają się stopniowo i w wolnym tempie</p>



	<p>Pierwszym syndromem, który budzi u osoby niepokój jest upośledzenie ruchowe. Sprowadza się do spowolnienia ruchów, sztywności i wzmożonego napięcia mięśni oraz niemożności wykonania precyzyjnie czynności. Pojawia się drżenie, które zwykle w pierwszym okresie dotyczy jednej ręki. W miarę rozwoju choroby obserwuje się także drżenie nogi (często po tej samej stronie, co ręki), a także brody czy języka;</p> <p>Elementem zauważalnym przez otoczenie jest spowolnienie ruchowe. Osoby chore zaczynają mówić niewyraźnie i cicho, a mimika staje się bardzo ograniczona, tak że chory nawet rzadko mruga oczami;</p> <p>Wzmagająca się sztywność mięśni powoduje przyjęcie charakterystycznej postawy ciała. Głowa jest wysunięta do przodu, górna część ciała jest pochylona do przodu, a kolana są ugięte. Chory powoli się porusza, drży. Jego mowa staje się bełkotliwa i cicha, a twarz bez emocji;</p> <p>Liczba osób dotkniętych chorobą Parkinsona stale rośnie i jest to drugie, po chorobie Alzheimera, najczęściej spotykane schorzenie układu nerwowego</p>
Opieka	<p>Trenując odpowiednie nawyki ruchowe, ćwicząc szybkość reakcji ruchowych oraz zwiększając siłę mięśni (zwłaszcza m.in. prostowników) mamy szansę zmniejszyć w przyszłości prawdopodobieństwo upadku;</p> <p>Współczesna medycyna daje możliwości przeżycia z tą chorobą w lepszej kondycji fizycznej. Należy jednak pamiętać, że pozytywne nastawienie samego chorego jest czynnikiem niezbędnym</p>
Wymagania mieszkaniowe	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Należy zawsze pamiętać, by mieszkanie chorego było odpowiednio przystosowane do stanu zdrowia chorego.</li> <li>• Na podłodze nie mogą znajdować się dywaniki ani wysokie progi.</li> <li>• Pomieszczenia muszą być dobrze oświetlone, a przedmioty codziennego użytku łatwo dostępne, najlepiej aby systemy oświetleniowe wyposażone były w fotokomórkę, włączające światło, przy wejściu do pomieszczenia i wyłączające je przy wychodzeniu.</li> <li>• W związku z zaburzeniami równowagi chory musi mieć możliwość korzystania z pomocy ortopedycznych, takich jak: laska, kula czy balkonik. W przypadku korzystania z balkonika wielkości przejść powinny być odpowiednio przystosowane.</li> <li>• Należy unikać wsuwanego i śliskiego obuwia (np. kłapek)</li> </ul>
<b>Udar mózgu</b>	
Ogólne informacje	<p>W krajach wysoko rozwiniętych udar mózgu jest, po chorobach serca i nowotworach, trzecią przyczyną śmierci. Udar sprawia, że chory zachowuje się podobnie jak osoba pijana. Objawami jest: bełkotliwa i nieskładna mowa, chaotyczny chód oraz „podwójne widzenie”;</p> <p>Wyrządza on ogromne szkody w organizmie: zaburza wzrok, mowę, chód, a nawet pozbawia przytomności. Jest najczęstszym powodem trwałej niepełnosprawności. Największym ryzykiem zachorowania obciążona jest grupa osób z nadciśnieniem lub miażdżycą, a także palacze i osoby narażone na ciągły stres;</p> <p>Według fachowej definicji Światowej Organizacji Zdrowia (WHO) udar mózgu to <i> nagłe ogniskowe lub uogólnione zaburzenie czynności mózgu, utrzymujące się powyżej 24 godzin, mogące doprowadzić do śmierci</i>. Jest to uszkodzenie mózgu wywołane niedotlenieniem (niedokrwieniem) lub krwotokiem wewnętrznym;</p>

Tab. 18 cd.

	<p>Najwięcej (około 80%) wszystkich udarów jest spowodowanych niedokrwieniem, czyli brakiem dopływu krwi do mózgu. Pozostała część to krwotoki śródmózgowe (inaczej wylew krwi do mózgu – 15%) i podpajęczynówkowe (5%);</p> <p>Najczęstsze objawy udaru mózgu to:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• niedowład lub porażenie mięśni twarzy, ręki i/lub nogi (często po jednej stronie ciała);</li> <li>• „znieczulenie” twarzy, ręki i/lub nogi (także po jednej stronie ciała);</li> <li>• zaburzenia mowy, trudności w rozumieniu słów oraz w wypowiedzaniu się;</li> <li>• zaburzenia widzenia (tzw. podwójne widzenie);</li> <li>• zaburzenia chodzenia z utratą równowagi i zawrotami głowy;</li> <li>• silny ból głowy bez znanej przyczyny;</li> <li>• czasem może dojść do utraty przytomności;</li> </ul> <p>Przydatne mogą się okazać skale punktowe, służące do oceny niepełnosprawności pacjentów po udarze mózgu. Jedną z najczęściej używanych skal jest Barthel Index of Activities of Daily Living (ADL-Barthel). Przy jej pomocy można ocenić sprawność danej osoby w zakresie dziesięciu podstawowych czynności codziennych;</p> <p>Udar może powodować następujące trudności:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• konsekwencje społeczne (zamknięcie się w sobie, izolacja),</li> <li>• utrata zdolności ruchowych (niedowład lub porażenie kończyny),</li> <li>• problemy z przetykaniem,</li> <li>• nietrzymanie moczu i kału,</li> <li>• zaburzenia czucia,</li> <li>• problemy psychologiczne i emocjonalne,</li> <li>• zaburzenia mowy, rozumienia lub pamięci,</li> <li>• powikłania wywołane brakiem ruchu (odleżyny)</li> </ul>
Opieka	<p>Ze względu na krótki pobyt w szpitalu i konieczność kontynuowania rehabilitacji w domu, wiedza pacjenta i jego rodziny ma podstawowe znaczenie dla uzyskania poprawy stanu zdrowia i dojścia do siebie po chorobie;</p> <p>Powrót do domu to dla pacjenta sprawdzian samodzielności. Rodzina nie powinna wyręczać chorego w czynnościach, które potrafi wykonać bez pomocy. Zalecane jest także przystosowanie mieszkania i najbliższego otoczenia, tak by ułatwić choremu poruszanie się i wykonywanie codziennych czynności;</p> <p>Tak więc opieka nad pacjentem po udarze wymaga dużych zmian w organizacji życia rodzinnego. Niezbędne jest współdziałanie pacjenta, jego bliskich, a także personelu medycznego. Ważna jest ocena stanu zdrowia i sprawności takiej osoby, która bierze pod uwagę: potrzebę pomocy przy ubieraniu się, zabiegach higienicznych, karmieniu, przemieszczaniu się z łóżka na krzesło, chodzeniu po schodach. Niezbędnym elementem opieki jest również rehabilitacja logopedyczna (we współpracy z terapeutą zaburzeń mowy). Aby osiągnąć możliwie najlepsze efekty, konieczne są regularne ćwiczenia, których celem jest usprawnienie mowy oraz umiejętności pisanie i czytania. Umożliwić rehabilitację w zakresie codziennych czynności oraz poprzez ćwiczenie z chorym aktywności do samodzielnego wykonania. Należy zachęcać do podejmowania wielokrotnych prób mimo niepowodzeń</p>
Wymagania mieszkaniowe	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Przede wszystkim, należy tak „rozwiązać” mieszkanie, aby umożliwić rehabilitację ruchową chorego (we współpracy z fizjoterapeutą) i asystowanie mu w zalecanych ćwiczeniach, które pobudzają porażone kończyny do aktywności</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ważne jest odpowiednie usytuowanie mebli, np. ustawienie stolika przy łóżku po stronie chorej - mobilizuje to pacjenta do zwiększonego wysiłku</li> </ul>
<b>Otępienie starcze</b>	
Ogólne informacje	Między otępieniem starczym a chorobą Alzheimera jest bardzo cienka granica; często mówi się, że jedną z form otępienia starczego jest Alzheimer
Opieka	Podobnie jak w przypadku choroby Alzheimera Osoba chora, ze względu na postępujące zaburzenia funkcji poznawczych wymaga pomocy drugiej osoby.
Wymagania mieszkaniowe	Podobnie jak w przypadku choroby Alzheimera
<b>Niedowidzenie/ślepotą</b>	
Ogólne informacje	<p>Najczęstszą przyczyną pogarszania się wzroku u osób starszych jest starczowzroczność, która utrudnia czytanie i widzenie z bliska. Wada ta wymaga kontroli okulistycznej i używania szkieł korekcyjnych (okularów). W tym wieku pojawia się wiele innych schorzeń oczu, takich jak zaćma, jaskra i zwyrodnienie plamki żółtej związane z wiekiem (AMD);</p> <p><b>Zaćma (katarakta)</b> Jest to zmętnienie soczewki. Choroba ta jest główną przyczyną ślepoty na świecie. Zaćmę możemy podzielić w zależności od miejsca jej rozpoczęcia lub od przyczyny. Spośród tych drugich znakomitą większością stanowi zaćma starcza to znaczy związana z wiekiem chorego. Mówimy o niej, wtedy gdy występuje po 45 roku życia i dzielimy ją ze względu na lokalizację na: korową i jądrową. Każda z nich prezentuje nieznacznie inny obraz kliniczny, aczkolwiek charakterystyczne jest widzenie jak przez mgłę lub widzenie obwodowe, tzn. w otoczkach barwnych. W zaawansowanym stadium chory odbiera już tylko wrażenia świetlne. Czasami ostrość wzroku jest lepsza wieczorem, gdy źrenica się rozszerza, a czasami pacjenci twierdzą, że lepszą ostrość wzroku mają w dzień, przy węższej źrenicy. Po upływie pewnego czasu dochodzi do nieodwracalnego zmętnienia całej soczewki. Ten rodzaj zaćmy dotyczy najczęściej obu oczu. Rzadko proces ten występuje w obu oczach jednocześnie. Proces mętnienia jest cechą osobniczą i może trwać od kilku miesięcy do kilku lat, natomiast zaawansowane zmiany chorobowe soczewki można obserwować gołym okiem – kolor źrenicy zmienia się z czarnego na szarobiały</p> <p><b>Jaskra (glaukoma)</b> Jest to zanik nerwu wzrokowego niezależnie od przyczyny go wywołującej. Często związany jest ze zwiększeniem ciśnienia śródocznego (wewnątrzgałkowego), Prowadzi do stopniowego upośledzenia widzenia i ograniczenia pola widzenia. Ponieważ jest związana z podwyższonym ciśnieniem krwi w oku, w konsekwencji prowadzi do zaburzenia krążenia krwi w oku; Przebieg choroby jest początkowo najczęściej bezobjawowy i bezbolesny, w związku z czym jest ona rozpoznawana w późnym stadium zaawansowania. Część chorych skarży się na okresowe napadowe bóle oczu, głowy oraz wymioty, niektórzy widzą tęcze koła. Ponieważ u 70% chorych nie występują żadne dolegliwości powodem zgłoszenia się do lekarza jest dopiero częściowa utrata wzroku</p>

Tab. 18 cd.

	<p>Na jaskrę choruje obecnie ok. 67 milionów ludzi na całym świecie, w tym ok. 700 tys. w Polsce. Leczy się zaledwie 0,16% chorych, ponieważ skuteczna pomoc możliwa jest tylko w początkowym stadium. Szczególne znaczenie ma więc szybkie rozpoznanie, które jest możliwe dzięki rutynowym, bezbolesnym badaniom okulistycznym (m.in. badania dna oka, ciśnienia wewnątrz gałki ocznej, pola widzenia)</p>
Opieka	<p>Opieka nad osobami niedowidzącymi jest uzależniona od osoby chorej. Niektóre osoby niedowidzące oraz niewidome doskonale funkcjonują bez pomocy osób drugich, podczas gdy inne takiej pomocy wymagają. Niemniej jednak osoba taka nie powinna zostać pozostawiona sama sobie. Najtrudniejszą kwestią jest poruszanie się w środowisku zewnętrznym, często nieprzystosowanym do potrzeb osób niedowidzących i niewidomych. W związku z tym ważnym elementem jest pomoc przy zakupach lub dalszych spacerach, a także wyjazdach do innych rejonów miasta</p>
Wymagania mieszkaniowe <sup>a, b</sup>	<p>Dla osób słabo widzących niezwykle ważnym elementem jest:</p> <p><b>Oświetlenie</b> – odpowiednio dobrane może wyróżniać pewne elementy wyposażenia, ułatwiać czytanie, a także wykonywanie różnych czynności. Źle rozwiązane oświetlenie może sprawić, że otaczająca przestrzeń jest mało czytelna. Należy zatem stosować:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• rozwiązania elastyczne umożliwiające dostosowanie oświetlenia do warunków atmosferycznych oraz wykonywanych czynności (stosowanie żaluzji), żyrandole z większą liczbą żarówek o mniejszej mocy, z możliwością ich pojedynczego włączania;</li> <li>• ściemniacze oświetlenia;</li> <li>• systemy oświetleniowe wyposażone w fotokomórkę, włączające światło, przy wejściu do pomieszczenia i wyłączające je przy wychodzeniu;</li> <li>• odpowiednią barwę wybieranych źródeł światła – w przypadku oświetlenia głównego, a także światła służącego do pracy, jego barwa powinna być jak najbardziej zbliżona do światła naturalnego,</li> <li>• lampy rozpraszające światło i równomiernie oświetlające całe pomieszczenia, tak aby nie pojawiały się na przemian miejsca jasne i ciemne, eliminujące zbędne cienie,</li> <li>• rozwiązania uniemożliwiające tworzenie tzw. olśnienia i oślepienia;</li> </ul> <p><b>Kontrast i kolor</b> – odpowiednie ich użycie może w dużym stopniu ułatwić funkcjonowanie we wnętrzu mieszkania, odnajdowanie drzwi, mebli oraz różnych przedmiotów codziennego użytku. Należy więc:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• stosować kolory z przeciwnych części koła barw;</li> <li>• unikać wzorów;</li> <li>• różnicować elementy we wnętrzu (np. kolorem podłogi od ścian, klamki, zamki, meble), detale (gniazdka, włączniki);</li> <li>• stosować urządzenia z podświetloną klawiaturą (telefony, kuchenki);</li> <li>• stosować urządzenia z wypukłością na cyfrze 5 oraz łatwe w obsłudze;</li> </ul> <p><b>Sygnaty dźwiękowe.</b> Na rynku pojawia się coraz więcej urządzeń, które informują użytkownika za pomocą dźwięku. Badania pokazują, że dźwięk jest szeroko wykorzystywany przez osoby z dysfunkcją wzroku. Dlatego ważne jest aby:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• wprowadzać urządzenia wyposażone w informację dźwiękową lub sterowane za pomocą głosu;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• stosować urządzenia mówiące, które dostarczą potrzebnych informacji, np. zegarek „mówiący”, która jest godzina;</li> <li>• zaopatrzyć się w czytniki kolorów – po dotknięciu materiału czytnik mówi, jakiego jest on koloru;</li> <li>• stosowanie systemów głośnomówiących (komputery które mogą czytać książki, gazety);</li> <li>• telefon, komputer z możliwością głosowego wprowadzania poleceń.</li> </ul> <p><b>Odpowiednio umeblowane wnętrza:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• czytelne umeblowanie (meble pod ścianami) umożliwiające poruszanie się;</li> <li>• stworzenie „ścieżek swobodnej komunikacji”;</li> <li>• oznakowanie ścian (np. elementy wklęsłe, wypukłe) w celu identyfikacji miejsc;</li> <li>• odpowiednia organizacja szaf, szafek umożliwiająca orientację, np. ubrania ułożone kolorami</li> </ul>
<b>Niedostyszenie/głuchota</b>	
Ogólne informacje	<p>Ze względu na starzenie się społeczeństwa coraz większym problemem staje się głuchota starcza;</p> <p>Badania pokazują, że w wieku 65 lat 25% osób ma problemy ze słuchem, choć niedosłuch jest kwestią indywidualną i nie ma określonej granicy wieku, kiedy zaczyna się rozwijać. Postępujące głuchnienie może trwać nawet 25-30 lat. Przyczyną jest proces starzenia się, który dotyka również neurony słuchowe (są to komórki nerwowe, które odbierają impulsy generowane przez wprawiające w drgania błonę bębenkową i przekazujące te impulsy dalej do mózgu). Wraz z wiekiem zwiększa się liczba uszkodzeń w uchu wewnętrznym. Przyczyną uszkodzeń mogą być niewielkie zaburzenia krążenia (spowodowane miażdżycą), zaburzeniami przemiany materii w obrębie neuronów słuchowych, długotrwałym działaniem leków albo przebywaniem w środowisku narażonym na hałas;</p> <p>Rozpoznanie głuchoty starczej z reguły nie stanowi problemu. Natomiast niedosłuchu starczego nie da się niestety wyleczyć, ale nie można ignorować objawów. Na rynku jest wiele dostępnych aparatów słuchowych, dolegliwość może być również leczona farmakologicznie przez podawanie leków poprawiających ukrwienie ośrodkowego układu nerwowego. Częściej występuje u mężczyzn niż u kobiet;</p> <p>Warto podkreślić, że głuchota starcza jest schorzeniem działającym na psychikę chorego. Problemy ze słuchem powodują izolację społeczną chorego i mogą prowadzić do depresji</p>
Opieka	<p>Podstawowym zadaniem opiekuna jest określenie stopnia głuchoty i ustalenie, czy jest ona nieodwracalna. Ważne jest ustalenie czy w jego kanale słuchowym nie zalega woskowina ograniczająca słyszenie. Typowej głuchoty starczej nie można wyleczyć, ale możliwe jest polepszenie słuchu chorego dzięki odpowiednio dobranemu aparatowi słuchowemu. Stopień niedosłuchu oraz typ aparatu dobiera lekarz specjalista. Natomiast zadaniem opiekuna jest okresowe sprawdzanie stanu technicznego aparatu, wymiana baterii oraz pomoc w jego zakładaniu, jeśli zachodzi taka potrzeba</p>

Tab. 18 cd.

	<p>Osoba z głuchotą starczą powinna być włączona w codzienną pracę i wykonywać, w miarę możliwości, wszystkie obowiązki związane z codziennym życiem oraz wydarzeniami. Należy stworzyć takie warunki, aby nie odczuwała swojego inwalidztwa jako narastającej izolacji. Osoba taka nie powinna też być narażana na bardzo głośne dźwięki i hałasy. Głuchnięcie starcze jest chorobą, która postępuje, a zapewniając choremu optymalne warunki, można ją spowolnić</p>
Wymagania mieszkaniowe	<p>Mieszkania dla osób z głuchotą starczą nie wymagają specjalistycznych rozwiązań funkcjonalnych. Powinny natomiast mieć odpowiednie wyposażenie w specjalistyczne instalacje. W przypadku tej grupy osób funkcję słuchu przejmują pozostałe zmysły: Należy zatem, urządzając mieszkania, skoncentrować się na wykorzystaniu tych sprawnych zmysłów. Dla osób z upośledzonym słuchem niezwykle ważnym elementem jest: informacja wizualna. Osoba niedosłysząca lub głucha większość bodźców odbiera wzrokiem lub dotykiem. W związku z tym należy tak „rozwiązywać” mieszkania, aby dźwięk zastąpić, np. elementami różnego rodzaju świateł, obrazów, napisów, drgań;</p> <p><b>Instalacja świetlna</b> – system świateł informujących, które są powiązane z niezbędnymi do życia urządzeniami; np.: kuchenka z informacją świetlną w pokoju; ekrany monitorujące pomieszczenia, domofony połączone z sygnałem świetlnym umieszczonym w każdym pomieszczeniu. Osoba taka ma możliwość z każdego miejsca w mieszkaniu zorientować się, że ktoś idzie;</p> <p><b>Instalacja wibracyjna</b> – system informacji wibracyjnej, osobiste „piloty”, które za pomocą wibracji informują – przykładem już powszechnie stosowanym jest komórka z wibracją</p>
<b>Depresja</b>	
Ogólne informacje	<p>Powszechnie uważa się, że depresja obejmuje osoby w wieku młodym lub osoby dojrzałe, a więc okres kiedy człowiek podejmuje ważne i trudne decyzje oraz kształtuje swoją osobowość. Choroba ta jednak coraz częściej dotyka osoby w ostatniej dekadzie życia i znacznie pogarsza jakość życia, a w skrajnych przypadkach prowadzi nawet do śmierci. Ostatnie badania pokazują, że to wiek jest istotnym czynnikiem sprzyjającym zachorowaniu na depresję. Szacuje się, że odsetek osób zapadających na tę chorobę wynosi rocznie ok. 10%, a w przypadku osób starszych wzrasta nawet do 15%;</p> <p>Chory najczęściej nie zdaje sobie sprawy z tego, że ma depresję. Często nawet lekarze pierwszego kontaktu interpretują typowe objawy jako skutek innych schorzeń somatycznych, konsekwencję postępującego otępienia lub nasilenie naturalnego procesu starzenia się. Często depresja u osoby w wieku senioralnym zostaje wykryta zbyt późno lub wcale, a pacjent zwykle jest leczony nie na tę chorobę, na którą rzeczywiście cierpi. A przecież starość wcale nie musi być nieszczęśliwa, smutna ani beznadziejna, a depresję nawet w podeszłym wieku można leczyć;</p> <p>Czynniki sprzyjające depresji seniora:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• wiek i proces starzenia się;</li> <li>• strach przed śmiercią, choroba lub śmierć współmałżonka lub innej bliskiej osoby;</li> <li>• samotność, brak wsparcia ze strony rodziny;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zabiegi operacyjne oraz występowanie przewlekłych chorób;</li> <li>• niepełnosprawność i związane z tym ograniczenie sprawności fizycznej;</li> <li>• częste i długotrwałe dolegliwości bólowe;</li> <li>• niedobory pokarmowe oraz brak witamin i białka;</li> <li>• przyjmowanie niektórych leków;</li> <li>• brak obowiązków;</li> <li>• brak zainteresowania i oparcia ze strony rodziny;</li> </ul> <p>Objawy depresji:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zły nastrój i towarzyszące mu lęki, płaczliwość, utrata radości życia, tzw. zespół „wiecznego nieszczęścia” czasem również zniecierpliwienie i drażliwość;</li> <li>• negatywny obraz siebie oraz swojego życia, obniżona samoocena, rezygnacja i pesymizm;</li> <li>• uczucie wewnętrznego napięcia – niepokój wewnętrzny;</li> <li>• trudności w koncentracji, wrażenie niesprawności intelektualnej;</li> <li>• problemy z mobilizacją do wszelkiego działania oraz spowolnienie;</li> <li>• trudności z podejmowaniem decyzji i wykonywaniem podstawowych;</li> <li>• czynności życiowych, utrata zainteresowań, brak hobby;</li> <li>• problemy ze snem (bezsenna, często nadmierna senność);</li> <li>• brak apetytu (rzadziej zwiększenie apetytu i wzrost masy ciała), suchość w ustach;</li> <li>• osłabienie i zmęczenie, skargi na bóle i złe samopoczucie fizyczne;</li> <li>• w skrajnych przypadkach – myśli samobójcze</li> </ul>
Opieka	<p>Depresji nie da się wyleczyć samodzielnie, jest poważną chorobą, która wymaga pomocy lekarza, a także rodziny. Należy przekonać chorego do wizyty u specjalisty lub delikatnie porozmawiać na ten temat z jego rodziną. Należy również pamiętać, że depresja to choroba, a nie lenistwo.</p> <p>Postępując z osobą chorą:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• nie należy udzielać rad typu „proszę wziąć się w garść”, „zapanuj nad sobą” itp. może to pogorszyć sytuację i wzbudzić niechęć;</li> <li>• należy zadbać o higienę jamy ustnej. Chory z depresją zazwyczaj mało pije i niewiele mówi, dlatego należy pamiętać o toalecie jamy ustnej przynajmniej dwa razy dziennie;</li> <li>• należy zadbać o wygląd i higienę. W ostrych stanach depresyjnych to opiekun musi zadbać o mycie, czesanie i ubieranie. Najczęściej jednak wystarczy pomoc w tych czynnościach. Nie należy pośpieszać i krytykować. Każdy przejaw samodzielności należy docenić – powiedzieć na przykład – <i>cieszę się, że widzę panią ubraną i uczesaną</i>;</li> <li>• powinny być zapewnione dobre warunki do snu i wypoczynku. Zaburzenie rytmu nocy i dnia to cechy typowe dla depresji. Przed snem należy przewietrzyć pokój, spacerować się, przeprowadzić spokojną rozmowę, czytanie przyciszonym głosem lub słuchanie muzyki. Noc nasila lęki i poczucie osamotnienia</li> </ul>
Wymagania mieszkaniowe	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Chorzy nie wymagają specjalnych udogodnień w mieszkaniu, ponieważ z reguły są sprawni fizycznie;</li> <li>• Powinni mieć zapewnione dobre warunki do snu i wypoczynku</li> </ul>

<sup>a</sup> Opracowano na podstawie *Mieszkanie dostępne dla osób z dysfunkcjami wzroku*, publikacja Stowarzyszenia Integracja, Warszawa 2007, [www.integracja.org](http://www.integracja.org).

<sup>b</sup> Więcej informacji dotyczących osób niewidomych i niedowidzących zawarto w rozdziale 5.3.

Oprócz wymienionych chorób odnotować można zestaw innych chorób występujących częściej u osób starszych, tj.: cukrzyca, nietrzymanie moczu, nadciśnienie. Nie wpływają one jednak w zasadniczy sposób na kształt i projektowanie przestrzeni dla osób starszych.

W kontekście prowadzonych badań warto również prześledzić zagadnienia związane ze zmianami, jakie zachodzą w organizmie ludzkim wraz z wiekiem.

Warto też podkreślić, że starzenie się jest cechą osobniczą, zależną od wielu czynników. Spotkać można zatem osiemdziesięciolatka bardzo sprawnego fizycznie i psychicznie, który wykonuje aktywności oraz sześćdziesięciolatka schorowanego i niepełnosprawnego. Są to jednak przypadki skrajne, odbiegające od naturalnego, prawidłowego procesu starzenia, w którym zauważyć można, że pewne organy i tkanki starzeją się szybciej, inne wolniej, a niektóre zachowują dobrą formę do końca życia. Zmiany te zostały przedstawione w tabeli 19.

**Tabela 19.** Zmiany zachodzące w organizmie w wyniku starzenia się (źródło: oprac. własne na podst.

[http://www.poradnikzdrowie.pl/sprawdz-sie/sygnaly-ciala/starzenie-jak-starzeja-sie-poszczególne-czesci-ciala\\_36861.html](http://www.poradnikzdrowie.pl/sprawdz-sie/sygnaly-ciala/starzenie-jak-starzeja-sie-poszczególne-czesci-ciala_36861.html) [dostęp: 10.06.15])

Narząd	Objawy
Skóra	Starzeją się gruczoły potowe i łojowe, które pokrywają całe ciało warstwą ochronnego tłuszczu. W konsekwencji skóra staje się cieńsza, bardziej sucha, mniej elastyczna i rozciągliwa, co widać po gęstniejącej siateczce zmarszczek
Włosy	W mieszkach znajdują się melanocyty, które nadają włosom kolor. Z wiekiem melanocyty przestają działać, a wychodzące z mieszków włosy tracą barwę i stają się siwe. Zmniejsza się z wiekiem sprawność mieszków, które pierwotnie mogą produkować ok. 100 włosów dziennie. W związku z czym u osób starszych następuje przerzedzenie włosów
Kości	Po 40. roku życia zaczyna spadać w kościach zawartość minerałów (głównie wapnia) stanowiąca pierwotnie 45% ich objętości. Szczególnie jest to widoczne u kobiet, u których co dekadę kości stają się o 8% lżejsze (wobec 3% u mężczyzn) i dwukrotnie szybciej się demineralizują. Po 80. roku życia odwapnione i kruche bardzo łatwo ulegają złamaniom
Stawy	Zmiany w stawach rozpoczynają się już od 20. roku życia i powodują utratę sprawności ruchowej w wieku starszym. Spowodowane jest to ubywaniem kolagenu i kolastyny w ścięgnach i stawach i tworzą się twarde zwapnienia. Chrząstka stawowa staje się cieńsza i chropowata, czasem dochodzi do wyschnięcia mazi stawowej. Sprawia to zmniejszoną ruchomość stawów
Mózg	Procesy starzenia się mózgu rozpoczynają się już od 20. roku życia. Między 20 a 90. rokiem ciężar mózgu zmniejsza się o 5–10 % przyczyną jest zanik komórek nerwowych. Zmiany zachodzą również w korze mózgowej, która otacza półkule mózgowe trzymilimetrową warstwą, a ubytki neuronów sięgają 30–50% wyjściowego stanu liczonego od wieku 20 lat. Dzięki temu, że mózg wciąż tworzy sieć nowych połączeń, nie jest to aż tak bardzo odczuwane
Mięśnie	Mięśnie są bardzo plastyczne. Swoje właściwości zachowują aż do 50 roku życia. Największe zmiany zachodzą ok 70. roku życia. Wtedy następuje spadek o 20%, a w kolejnej dekadzie o następne 20%. Oprócz zmniejszenia siły mięśni następuje ograniczenie szybkości ruchów



Płuca	Największe zmiany zachodzą w płucach ok. 70 roku życia. Następuje spadek poziomu tlenu we krwi około dwukrotnie w stosunku do dwudziestolatka, w wyniku czego następuje ograniczenie odżywienia tkanek, co wpływa negatywnie na kondycję fizyczną osób starszych
Układ krwionośny	Dysfunkcja zastawek, zwężenie naczyń krwionośnych powoduje słabsze odżywienie nerwów oraz słabsze pobudzenie mięśni, a w końcu zanik włókien mięśniowych. Na to wszystko nakłada się nadciśnienie, na które skarży się co piąta dorosła osoba, a którego przyczyny wciąż nie są do końca poznane
Układ pokarmowy i wydalniczy	Następuje spadek wydzielania śliny i osłabienie perystaltyki jelit, które nie wpływają zasadniczo na funkcjonowanie organizmu. Problem pojawia się w funkcjonowaniu nerek, których wydajność znacznie się obniża, w rezultacie krew jest coraz gorzej oczyszczana ze szkodliwych związków. Zdolność filtracyjna nerek 90-latka jest o połowę mniejsza niż 20-latka
Układ rozrodczy	Hormony płciowe, których brakuje u kobiet w wieku starszym, oddziałują na wszystkie tkanki organizmu. Jest to przyczyną zmiany nie tylko w narządach rozrodczych, ale w ogólnym wyglądzie i samopoczuciu. Starzenie się męskich narządów rozrodczych ma mniej spektakularny przebieg, przez co nawet w szóstej dekadzie życia większość z nich może płodzić dzieci

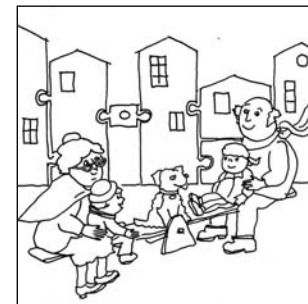
## 6.4. Wnioski

Choroby są nieodłącznym elementem wieku. Wraz z wiekiem wzrasta zachorowalność na różne choroby, które zostały szczegółowo opisane w tym rozdziale.

Ważną kwestią jest przystosowanie środowiska zamieszkania do potrzeb osób starych, tak aby w miarę możliwości usuwać niedogodności pojawiające się wraz z chorobami. Oczywiście działania takie są trudne do realizacji, a w wielu przypadkach kosztowne, ponieważ wymagają specjalistycznych rozwiązań, na które nie stać osoby stare.

Ze względów społecznych mogą one być realizowane za pomocą środków unijnych i dzięki zaangażowaniu różnych środowisk – gminy, organizacje non-profit, wolontariusze. Należy tylko wypracować pewien wspólny schemat postępowania, który mógłby być modyfikowany i dostosowany do potrzeb osób starych.



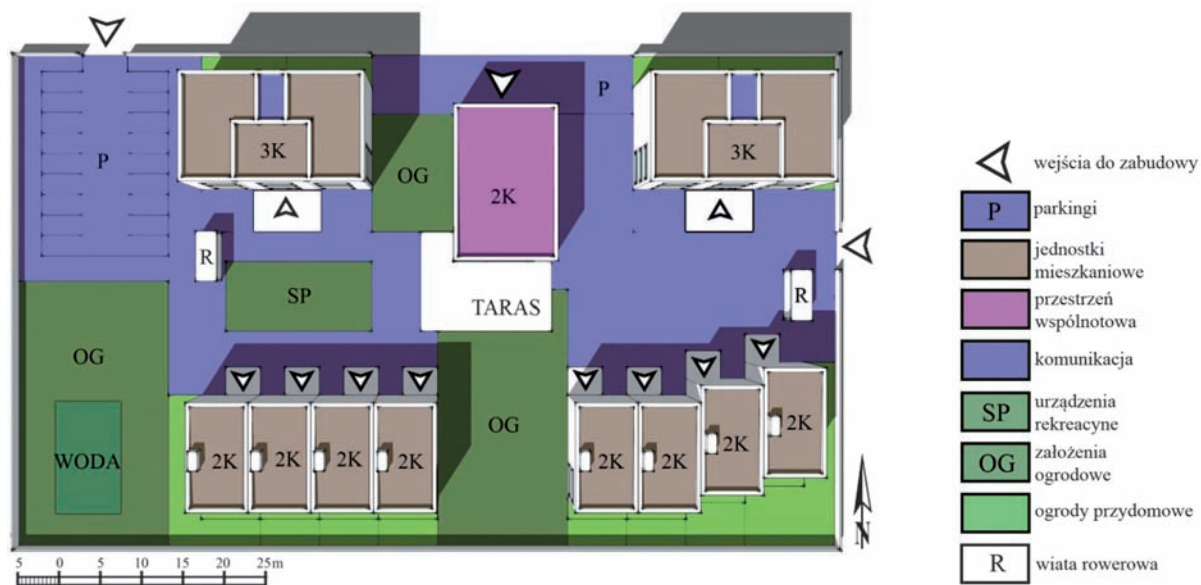


## 7. COHOUSING – PRÓBA POPRAWY JAKOŚCI ŻYCIA W WIEKU SENIORALNYM

Przyjazne środowisko zamieszkania dostosowane do wieku jest podstawą zadowolenia oraz prawidłowego funkcjonowania w wieku senioralnym. Na początku XX wieku w Danii wykształcił się nowy model zamieszkania – *cohousing*. Model ten szybko spotkał się z zainteresowaniem różnych grup użytkowników i rozprzestrzenił się na inne kraje Europy Zachodniej, a następnie inne kontynenty (Stany Zjednoczone, Kanada). Rozwiązania te, mające początek w ubiegłych stuleciach, a rozwinięte w latach 60. XX wieku, są obecnie kontynuowane i coraz szerzej propagowane. W ostatnich latach cieszą się dużym zainteresowaniem wśród seniorów, którzy, mieszkając w tego typu zabudowie, nie są osamotnieni, mogą realizować swoje zainteresowania, a także uzyskać potrzebną pomoc.

Na wstępie należałoby jednak zdefiniować ten rodzaj zamieszkiwania.

**Cohousing** – sposób realizacji inwestycji, jaką jest tworzenie grupy jednostek mieszkalnych, powiązanych ze sobą ściśle określonymi zasadami, pomagający w sposób ciągły wzmacniać więzi sąsiedzkie. Jest to wspólnota mieszkaniowa, która pomimo wysokiej integracji sąsiedzkiej zapewnia równowagę pomiędzy intymnością przestrzeni mieszkania a powszechną dostępnością strefy wspólnotowej. Wspólnota tego typu składa się z prywatnych domów lub mieszkań i ogólnodostępnych elementów przestrzeni. Każde samodzielne mieszkanie składa się z części mieszkalno-sypialnianej, kuchni i łazienki. Lokale są dobrze skomunikowane z przestrzenią wspólną. Ta z kolei, ma charakter domu wspólnotowego, w którym zwykle znajduje się duża kuchnia z jadalnią dla wszystkich mieszkańców. W pobliżu zabudowy zlokalizowane są tereny przeznaczone dla rekreacji: place zabaw, basen, korty tenisowe, ogrody. Funkcjonowanie *cohousingu* jest oparte na zarządzaniu oddolnym, co oznacza, że z reguły nie ma jednostki zarządzającej, a decyzje związane ze sprawami osiedla podejmowane są z udziałem wszystkich mieszkańców.



II. 47. Przykładowy, optymalny model układu funkcjonalnego *cohousingu* (D. Cieślak, *Cohousing w świetle wykorzystania elementów zrównoważonego rozwoju*, praca doktorska, Politechnika Wrocławska, 2014, 250)



Układ zabudowy:      wokół centralnego placu z budynkiem wspólnotowym  
 Ułożenie działki:    niższe budynki nie ograniczają południowego oświetlenia  
 Baza mieszkaniowa:  16 mieszkań, 8 domów jednorodzinnych, budynek wspólnotowy  
 Komunikacja piesza: wejścia z placu centralnego, równy dostęp do elementów wspólnotowych  
 Komunikacja kołowa: parking z możliwością rozbudowy, lokowany peryferyjnie, brak ulic wewnątrz układu  
 Zieleń niska:        w formie ogrodu rekreacyjnego lub warzywnego, na potrzeby wspólnych posiłków  
 Zieleń wysoka:      lokowana na zamknięciu układu zabudowy od strony zachodniej, o charakterze parku

II. 48. Model przestrzenny modelowego rozwiązania zabudowy typu *cohousing* (D. Cieślak, *Cohousing w świetle wykorzystania...*, op. cit., 250)

Celem *cohousingu* jest kształtowanie takich relacji sąsiedzkich, które umożliwią w sposób bezkolizyjny zarządzać wspólnymi dobrami. Atutem dzielenia wspólnej przestrzeni jest rosnąca więź międzyludzka, której podstawą jest zaufanie. By przyspieszyć ten proces, mieszkańcy powinni pochodzić z podobnych kręgów społecznych. Ich obszar zainteresowań musi sprzyjać wzajemnym kontaktom, a umiejętności powinny uzupełniać się. Duże znaczenie ma także charakter i rodzaj wykonywanej pracy, np. ze względu na czas pracy (zmianowość) i wzajemne wyręczanie się w podstawowych obowiązkach (opieka nad dziećmi, nad chorymi, ochrona mieszkań przed włamaniem).

Aby dokładnie sprecyzować grupę docelową, należy wziąć pod uwagę wymienione elementy. Należy również pamiętać, by mieszkańcy mieli jedną, nadrzędną cechę wspólną, która będzie ich jednoczyć i łączyć we wspólnoty, na przykład podobny wiek, profesję lub zakres zainteresowań.

Warto zatem prześledzić realizacje *cohousingu* dla osób starszych oraz przeanalizować funkcjonowanie takich obiektów.

## 7.1. Färdknäppen – zabudowa uzupełniająca w mieście



Il. 49. Budynek Färdknäppen (fot. D. Cieślik)

Lokalizacja	Fatbursgatan 29, Sztokholm, Szwecja
Liczba mieszkańców	50+70 osób
Liczba jednostek mieszkaniowych	43 mieszkania
Rok powstania	1987
Charakter zabudowy	budynek wielorodzinny

Inicjatywę stworzenia omawianej wspólnoty podjęta w roku 1987 grupa „znajomych” osób w średnim wieku. Wspólnie zaczęli zastanawiać się nad elementarnymi wartościami w ich życiu, priorytetami rodzinnymi oraz zależnościami międzyludzkimi. Doszli do wniosku, że swoje warunki życia i przyszłość mogą kreować według własnych potrzeb i preferencji. Opierając się na takich przemyśleniach, sformułowali kluczowe pytania:



II. 50. Färdknäppen, strefa wejściowa: a) tablica ogłoszeniowa, b) hol (fot. D. Cieślik)

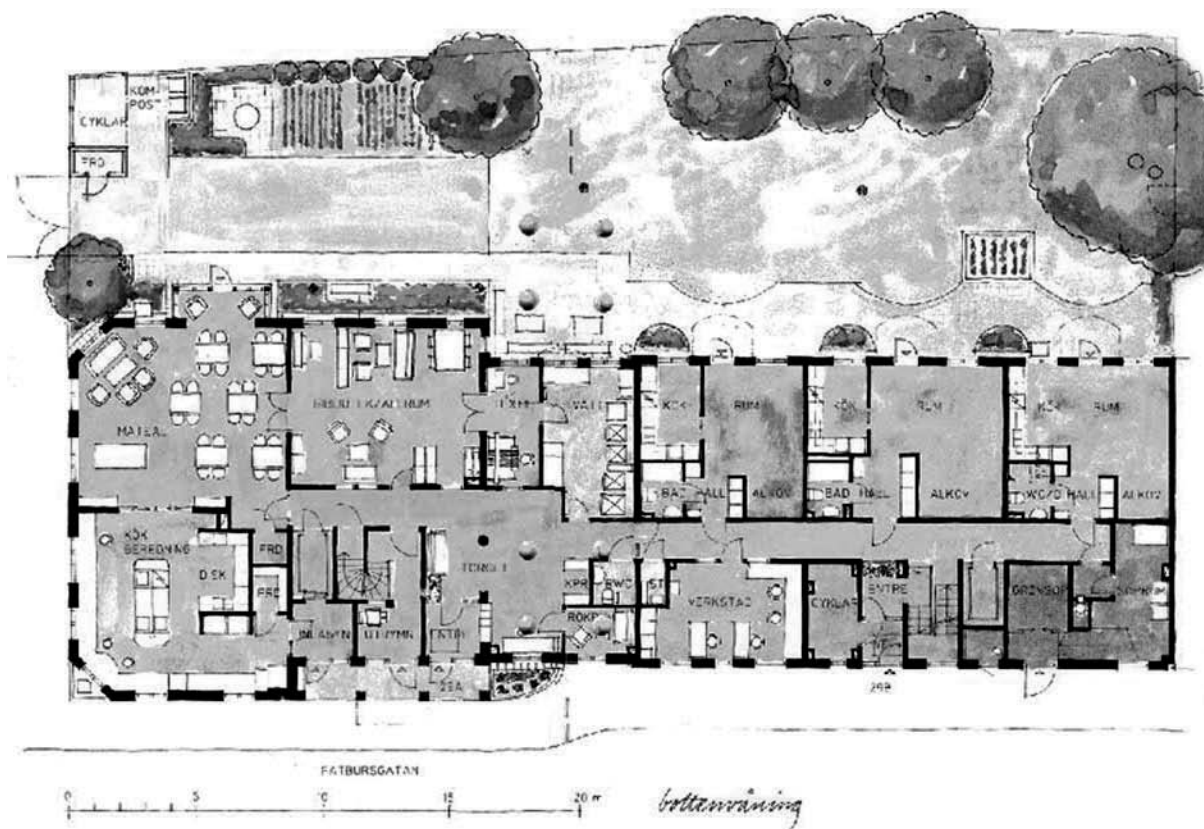
- W jaki sposób, będąc w średnim lub starszym wieku, można nawiązać więcej kontaktów?
- Jak rodzaj zamieszkania może wpłynąć na wzajemną pomoc i polepszenie jakości życia?
- Jak zaprojektować moduły mieszkalne oraz dom wspólnotowy, by spełniał oczekiwania przyszłych użytkowników?

Przez dwa lata grupa rozważała przyjęcie optymalnego rozwiązania oraz analizowała różne pomysły na funkcjonowanie wspólnoty. W tym czasie poszukiwali projektu spełniającego wszystkie założenia, angażując osoby ze świata polityki. Dobra współpraca z generalnym wykonawcą przedsięwzięcia poskutkowała budową domu idealnie dopasowanego do potrzeb mieszkańców. Wielką wagę przywiązywano do wszystkich elementów architektonicznych, wykończeniowych oraz wyposażenia wnętrza. Rodziny, które zdecydowały się na zamieszkanie w tej wspólnotce, przyznają po latach użytkowania, że podjęte decyzje były trafne i dom wspólnotowy funkcjonuje bez zarzutu. Dowodem na dobre funkcjonowanie tego typu zabudowy są późniejsze realizacje, głównie na terenie Sztokholmu, wzorujące się na modelu wspólnoty Familjebostäder.



II. 51. Färdknäppen, kuchnia wspólnotowa (fot. D. Cieślik)





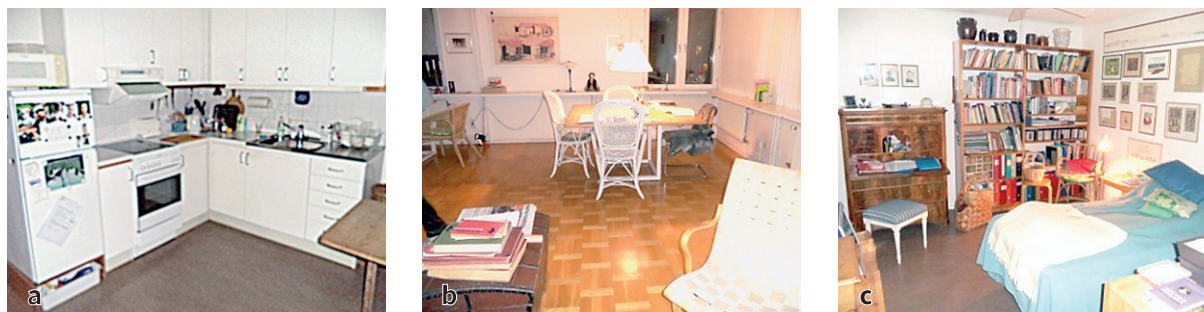
Il. 52. Färdknäppen. Rzut parteru z przestrzeniami wspólnotowymi ([http://jubilaires.files.wordpress.com/2013/03/fardknappen\\_baja.jpg](http://jubilaires.files.wordpress.com/2013/03/fardknappen_baja.jpg) [dostęp: 13.03.13])

### Założenia projektowe

Wspólnota mieszkaniowa mieści się w 6-kondygnacyjnym budynku wielorodzinnym, zlokalizowanym blisko centrum miasta oraz usług. Bryła budynku wpisuje się w miejską tkankę zabudowy i dopasowana jest stylem oraz wielkością do otaczających budynków. W budynku znajdują się 43 mieszkania,



Il. 53. Färdknäppen, multifunkcyjna jadalnia (fot. D. Cieślak)

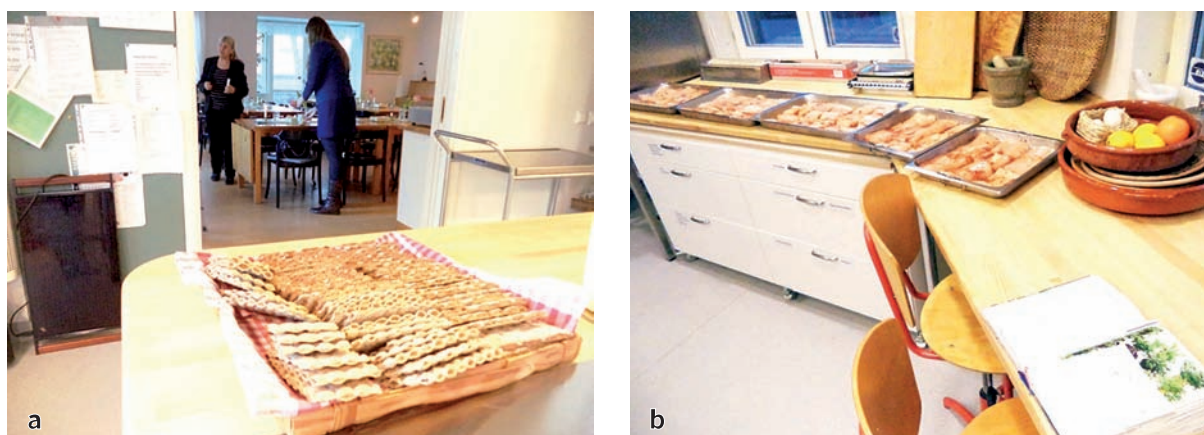


II. 54. Färdknäppen, prywatne mieszkanie: a) aneks kuchenny, b) jadalnia, c) sypialnia (fot. D. Cieślik)

parter oraz poddasze o łącznej powierzchni 400 m<sup>2</sup> przeznaczono na przestrzeń wspólną. Mieszkania zaprojektowano w różnych układach i wielkościach. Są tam mieszkania jedno-, dwu- i trzypokojowe, wyposażone we własną kuchnię, o powierzchni 37–75 m<sup>2</sup>. Budynek dostosowany jest do potrzeb osób niepełnosprawnych.

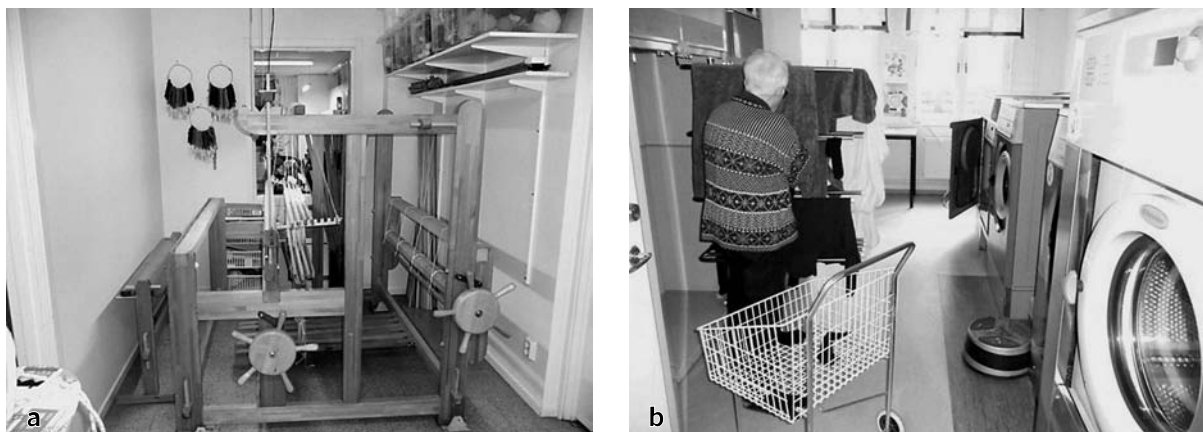
Na parterze zlokalizowane są prawie wszystkie przestrzenie wspólne. Przy wejściu umieszczonym centralnie znajduje się obszerny hol, z tablicą informacyjną. W tym miejscu mieszkańcy ogłaszają chęć pomocy i listę swoich umiejętności. Parter podzielony jest na dwie strefy: pierwszą – mieszczącą dużą kuchnię z jadalnią oraz drugą – pełniącą funkcję hobby z pomieszczeniami, tj.: pokój z biblioteką, komputerem i kącikiem do szycia, zaplecze tkackie, pralnię, warsztat oraz toaleta dla niepełnosprawnych. Na zapleczu budynku zorganizowano niewielki ogród z miejscem do segregacji odpadów.

Wspólnota mieszkaniowa Familjebostäder, oprócz 50 mieszkańców domu, zrzesza dodatkowo 70 osób, będących w „drugiej połowie życia”, mieszkających w różnych częściach miasta. Często gośćmi są dzieci i wnuki, co świadczy o otwartości wspólnoty mieszkaniowej. Organizacja spotkań i udostępnienie



II. 55. Färdknäppen, przyrządzanie wspólnych posiłków: a) chleb, b) przepisy dla grup (fot. D. Cieślik)





Il. 56. Färdknäppen, pomieszczenia dodatkowe: a) krosno, b) pralnia (fot. D. Cieślík)

nie części wspólnotowej daje możliwość rozwoju kontaktów oraz różnorodnych aktywności. Członkowie wspólnoty organizują przedsięwzięcia społeczne takie, jak: wykłady, wieczory muzyczne, filmowe, teatralne, wycieczki, wystawy i wiele innych. Teren budynku, jak i jego otoczenie przystosowane są do realizacji różnych hobby.

„Sercem” wspólnoty, które ma za zadanie pielęgnować więzi sąsiedzkie jest kuchnia z jadalnią. Korzystają z niej zarówno stali mieszkańcy, jak i pozostali członkowie wspólnoty. W kuchni i jadalni, organizowane są wspólnie przyrządzane posiłki, z których mogą korzystać wszyscy członkowie. System wykupowanych talonów obniża koszty spożywanych posiłków i pozwala zaoszczędzić czas spędzony w kuchni. Mieszkańcy nie mają obowiązku spożywania wspólnych posiłków, zależy to od ich preferencji. Ze względu na problemy osób starszych z nowymi technologiami we wspólnocie nie ma systemu internetowego oraz komputerów w każdym mieszkaniu. Miejsce z komputerami zostało wygospodarowane na parterze. Ważnym elementem funkcjonowania wspólnoty są bezpośrednie kontakty. W Familjebostäder życie toczy się w wolnym tempie, w oddali od miejskiego zgiełku, dostosowane do potrzeb jego mieszkańców.

Ważnym elementem funkcjonowania wspólnoty są finanse. Wspólnota rozwiązała kwestie finansowe w następujący sposób. Każdy użytkownik płaci roczną składkę członkowską, co pomaga uzyskać pełny budżet na utrzymanie budynku. Środki te trafiają do spółki patronackiej, która ma za zadanie finansować remonty, wymianę sprzętu i realizację przyjętych przez wspólnotę zmian. Korzyści finansowe, jakie odczuwają mieszkańcy, to głównie mniejsze koszty zaopatrzenia w żywność, likwidacja płatnych usług technicznych oraz zminimalizowanie kosztownych usług społecznych.

Współpraca z różnymi organizacjami umożliwia rozwijanie twórczych zamiłowań bez wnoszenia dodatkowych opłat. Całkowity koszt utrzymania wspólnoty, przypadający na każdego mieszkańca, jest stosunkowo niski w porównaniu do typowej zabudowy. Partycypowanie dużej grupy osób we wszystkich wydatkach zmniejsza wydatki jednostkowe.



Il. 57. Färdknäppen, zespół muzyczny (fot. D. Cieślik)

Stowarzyszenie Familjebostäder działa w myśl kilku zasad, ale najważniejszą jest „od każdego na miarę jego możliwości”<sup>88</sup>. Oznacza to, że istnieje duża tolerancja, którą otaczają się mieszkańcy wspólnoty.

## 7.2. Boo Seniorhem – zabudowa zmodernizowana na obrzeżach miasta

Lokalizacja	Sztokholm, Szwecja
Liczba mieszkańców	125 osób
Liczba jednostek mieszkaniowych	75 mieszkań
Rok powstania	2007
Charakter zabudowy	budynek wielorodzinny

Wspólnota Boo SeniorHem jest dużą wspólnotą, składającą się ze 125 osób. Skierowana jest do seniorów, którzy chcą żyć w środowisku o wysokiej jakości i komforcie. Została założona w roku 2003. Natomiast omawiany zespół powstał w roku 2007, według projektu szwedzkiego biura BSK, na peryferiach miasta.

<sup>88</sup> Cytat: „From each according to their ability”, [http://www.fardknappen.se/fardknappen.se/In\\_English.html](http://www.fardknappen.se/fardknappen.se/In_English.html) [dostęp: 10.10.13].



Il. 58. Boo Seniorhem, widok wnętrza zabudowy oraz galerii z wejściami do mieszkań  
(<http://www.bsk.se/boo-seniorhem-bostader> [dostęp: 17.05.15])

### Założenia projektowe

Inwestycja miała za zadanie przebudowę istniejącego kwartału i obejmowała przebudowę starego fragmentu z 10 jednostkami do wynajęcia oraz budowę nowego obiektu z 75 jednostkami mieszkalnymi. Powierzchnia nowej części to 8560 m<sup>2</sup>, część rozbudowana to 1420 m<sup>2</sup>. Pierwotnie teren wokół starego budynku był niezagospodarowany, a sam budynek był nieużytkowany. W związku z czym zaprojektowano we wnętrzu kwartału nowe apartamenty, tworząc zamknięty dziedziniec, który daje poczucie wspólnoty. Decyzja o takim układzie związana była z zapewnieniem ciszy i spokoju przyszłym mieszkańcom oraz rozwiązaniem problemu parkowania.

Nowo powstały słoneczny dziedziniec zapewnia mieszkańcom rekreację. Znalazły się tam miejsca do gry w bule oraz przestrzenie rekreacyjne z altanami, zielenią oraz rzeźbami. Nowych 56 apartamentów zostało zaprojektowanych w 4-kondygnacyjnym budynku, wszystkie mają duże przeszklone balkony – oranżerie ze składanymi przeszkleniami – z widokiem na wewnętrzny dziedziniec. Balkony są bardzo przestronne, umożliwiające korzystanie z nich również mieszkańcom, którzy są „przykuci” do łóżka. Po złożeniu ścian mogą uzyskać zarówno światło dzienne, jak i świeże powietrze.

Projekt został zrealizowany we współpracy z przyszłymi mieszkańcami, co wpłynęło na dużą indywidualizację rozwiązania mieszkań, których jest kilka typów i wielkości, od mieszkań 1-pokojowych 55-metrowych po mieszkania 3-pokojowe 95-metrowe. Natomiast parkingi znajdują się pod budynkiem.

Wspólnota Boo ma nieco inny charakter niż poprzednio omawiana, ponieważ charakteryzuje się większą niezależnością, np. mieszkańcy nie biorą udziału w przygotowywaniu posiłków, choć jedzą oni wspólnie dwa posiłki tygodniowo, ale są one przygotowywane przez wynajmowanego kucharza. Raz w miesiącu organizowane są spotkania z bufetem, a w każdą środę część mieszkańców bierze udział w spotkaniu przy kawie. Aktywność i plany zależą od decyzji mieszkańców. Mają do dyspozycji m.in.



Il. 59. Boo Seniorhem, rzuty różnych typów mieszkań (69,5 m<sup>2</sup>, 82 m<sup>2</sup>, 55,5 m<sup>2</sup>) oraz ich usytuowanie w strukturze budynku (<http://www.bsk.se/boo-seniorhem-bostader>[http://www.booseniorhem.se/index\\_flash.html](http://www.booseniorhem.se/index_flash.html) [dostęp: 17.05.15])

wspólną kuchnię, jadalnię z parkietem do tańca, lobby, warsztat, bibliotekę, saunę, siłownię, miejsce do przyjmowania fryzjera i zaplecze do organizowania grilla.

W omawianym przypadku *cohousingu* wspólnota zorganizowana jest w taki sposób, że na najważniejszym, corocznym spotkaniu wybiera w sposób demokratyczny zarząd, który przez kolejny rok zajmuje się zarządzaniem wspólnotą, rozwiązywaniem spraw organizacyjnych, marketingiem oraz stanowi przedstawicielstwo na zewnątrz. W ciągu roku odbywają się mniejsze spotkania o charakterze informacyjnym.

Mieszkańcy są bardzo zadowoleni zarówno z rozwiązań organizacyjnych, jak i architektonicznych. Projekt jest opisywany w publikacjach branżowych i jest obecnie postrzegany jako wzorcowe mieszkania dla seniorów.

### 7.3. Sjöfarten – zabudowa w nowej dzielnicy

Lokalizacja	Hammarby Allè, Heliosgatan, Sztokholm, Szwecja
Liczba mieszkańców	50 osób
Liczba jednostek mieszkaniowych	46 mieszkań
Rok powstania	2008
Charakter zabudowy	budynek wielorodzinny



Il. 60. Sjöfarten, widok budynku z zewnątrz – wizualizacja (<http://varmdobygg.se/portfolio-item/sjofarten/> [dostęp: 17.05.15])

Wspólnota Sjöfarten znajduje się na terenie Sztokholmu w Hammarby Sjöstad<sup>89</sup>, nowo powstającej malowniczej dzielnicy. Jest to nowoczesne osiedle, znajdujące się w sąsiedztwie wody, nad jeziorem Hammarby. Wspólnotę do niedawna tworzyły tylko osoby 50+. Wspólnota zdecydowała się jednak rozszerzyć grupę mieszkańców o osoby młodsze. Obiekt został wybudowany w 2008 roku. Projekt zakładał



Il. 61. Sjöfarten, widok budynku z zewnątrz (fot. K. Urbanowicz)

<sup>89</sup> Osiedle powstało na terenach dzielnicy przemysłowej. Plan budowy jest kilkietapowy, pierwsze budynki powstały w latach 90. XX w., natomiast planowana data ukończenia inwestycji to 2018 rok. Osiedle zaprojektowano dla około 20 tys. osób. Jednym z jego podstawowych założeń są rozwiązania ekologiczne, które mają ograniczyć o połowę negatywny wpływ na środowisko w porównaniu ze standardowymi osiedlami z lat 90. Cel ten ma zostać osiągnięty m.in. przez oszczędność energii, wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii oraz minimalizację transportu samochodowego na rzecz zbiorowego, rowerowego i pieszego.



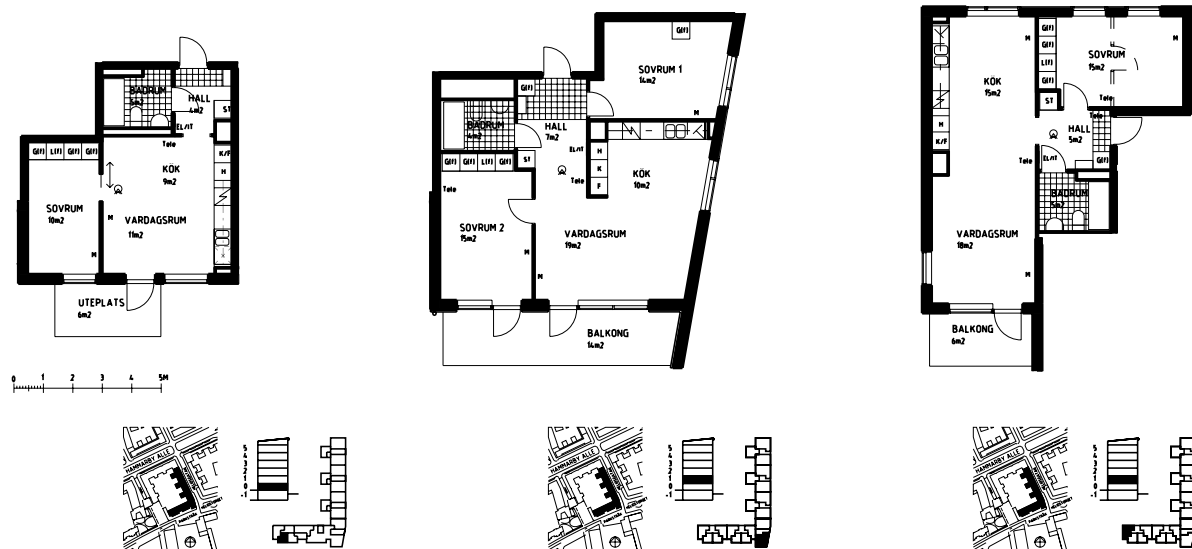
Il. 62. Sjöfarten, widok wnętrza zabudowy, rozwiązanie strefy wejściowej z miejscami na rowery (fot. K. Urbanowicz)

budowę mieszkań w dwóch budynkach. Pierwszy budynek obejmuje konwencjonalne jednostki pod wynajem, drugi natomiast *cohousing* z mieszkaniami spółdzielczymi.

#### Założenia projektowe

Budynek stanowi uzupełniającą zabudowę kwartału i zajmuje jego południowo-wschodnie pierzeje. Projekt został zrealizowany przez biuro – Värmdö Byggtreprenader AB.

Na pięciu kondygnacjach zaprojektowanych jest 46 apartamentów z 50 mieszkańcami oraz pomieszczenia wspólne. Pomieszczenia wspólne zajmują 434 m<sup>2</sup> i należą do nich: duża kuchnia, jadalnia, pokój spotkań, hobby biblioteka, sauna, sala do ćwiczeń i pokój gościnny.



Il. 63. Sjöfarten, rzuty różnych typów mieszkań ([http://sjofarten.se/?page\\_id=101](http://sjofarten.se/?page_id=101) [dostęp: 28.06.15])





Il. 64. Sjöfarten, z życia wspólnoty (sjofarten.se/?page\_id=19 [dostęp: 28.06.15])

Mieszkańcy korzystają także ze wspólnego ogrodu i tarasów oraz tworzą ogródek ziołowo-warzywny, by później zebrane produkty wykorzystywać do wspólnych posiłków. Wszystkie mieszkania mają udziały w przestrzeni wspólnej. Wspólnota ta podobnie jak Familjebostäder zrzesza również osoby niemieszkające w budynku. Przez wniesienie opłaty można stać się jej członkiem i uczestniczyć w różnych aktywnościach wspólnoty, tj.: seminaria, spotkania w klubie filmowym oraz korzystać z przestrzeni wspólnych, np. kuchni. Osoby, które chcą tam zamieszkać, muszą również zostać przyjęte do wspólnoty i stać się członkiem organizacji będącej właścicielem budynku Bogemenskapen Sjöfarten, a także muszą wyrazić zgodę na postępowanie zgodne z regulaminem ustanowionym przez wspólnotę, czyli brać udział



Il. 65. Sjöfarten, widok na tarasy umieszczone przy mieszkaniach na parterze (sjofarten.se/ [dostęp: 28.06.15])

w corocznych najważniejszych spotkaniach oraz mniejszych, związanych ze sprawami organizacyjnymi *cohousingu*.

Co ważne, kandydaci, chcący zamieszkać w tym miejscu, na początku przed podjęciem wiążących decyzji mają spotkania z konsultantami przedstawiającymi zarówno dobre, jak i złe strony mieszkania w *cohousingu*. Oprócz tego otrzymują materiały informacyjne i biorą udział w dyskusjach. Jest to czas, w którym upewniają się co do słuszności podjętych decyzji związanych z zamieszkaniem tam. Filozofią stowarzyszenia jest promowanie zrównoważonego życia, w ujęciu demokratycznym, gospodarczym, społecznym i ekologicznym. Mieszkańcy muszą uczestniczyć w typowych zadaniach, które obejmują zarządzanie i opiekę w domu, dbanie o części wspólne oraz gotowanie. Wszyscy mieszkańcy współuczestniczą w pracach kuchennych. Wspólne posiłki, podobnie jak w Färdknäppen, wspólnota organizuje we własnym zakresie. Podzielona jest na 6 grup zadaniowych, które tydzień po tygodniu, przez 4 dni przygotowują obiadowe kolacje.

## 7.4. Wnioski

Analizując rozwiązania typu *cohousing* przeznaczone dla osób starszych, nasuwa się wniosek, że *cohousing* stanowi dobrą alternatywę dla obecnego systemu i jest doskonałym rozwiązaniem problemów, jakie spotykają na swojej drodze osoby starsze mieszkające samotnie lub w dedykowanych ośrodkach, takich jak domy społeczne. Tego typu zespoły mieszkaniowe mają dużą szansę powstania w warunkach polskiego środowiska mieszkaniowego. Można powiedzieć, że *cohousing* działa dwutorowo, z jednej strony przyczynia się do zwiększenia świadomości ekologicznej, z drugiej natomiast sprzyja zamieszkaniu w przyjaznych warunkach, które uwzględniają potrzeby osób starych, tj.: kontakty, spotkania, opieka, organizowanie czasu wolnego.

Zaletą płynącą z życia w tego typu wspólnotach mieszkaniowych jest również poczucie przynależności do grupy. Wstępując do grupy jednostek lokatorskich, uruchamia się proces przeciwdziałający uczuciu samotności. Dodatkowym atrybutem jest umożliwienie rozwijania zainteresowań przez dostęp do specjalistycznych pomieszczeń i narzędzi służących rekreacji, rehabilitacji oraz możliwość dzielenia się nimi z innymi. Przykładem są pomieszczenia multimedialne, pokoje zabaw, hale sportowe, klubokawiarnie, warsztaty, pomieszczenia muzyczne i inne.

Budowanie wspólnot skierowanych na potrzeby osób w wieku senioralnym, zapobiega ich wykluczeniu z życia w społeczeństwie i uniemożliwia przedwczesne przenoszenie do instytucji opiekuńczych. Równe traktowanie wszystkich mieszkańców *cohousingu* rodzi w nich poczucie bezpieczeństwa, a dobrze zorganizowana przestrzeń życia wyklucza anonimowość, ogranicza kradzieże, otacza opieką podopiecznych i dba o utrzymanie kosztów życia na niskim poziomie.

Zabudowa *cohousingowa* jest środowiskiem o wysokich walorach użytkowych i atmosferze sprzyjającej polepszaniu relacji interpersonalnych oraz przestrzenią, gdzie jego mieszkańcy mogą realizować swoje potrzeby.





## 8. STARY DOM – STARY UŻYTKOWNIK – STAROŚĆ W DWÓCH WYMIARACH. ANALIZA WYBRANYCH WROCŁAWSKICH OSIEDLI Z WIELKIEJ PŁYTY

Z badań GUS-u wynika, że na 12,5 mln mieszkań, 7 mln powstało w okresie PRL-u i znajduje się w tzw. blokowiskach, a więc na osiedlach budowanych w technologii z wielkiej płyty. Rozdział ten poświęcony jest charakterystyce wybranych wrocławskich osiedli mieszkaniowych – Szczepin 1, Szczepin 2 i Popowice, zrealizowanych w latach 70. XX w. w technologii wielkopłytowej. Został zatem omówiony kontekst historyczny, środowisko kulturowe oraz rozwiązania architektoniczno-urbanistyczne, m.in.: położenie, podstawowe parametry, zagospodarowanie terenu, morfologia zabudowy. Przeanalizowano strukturę społeczną oraz sposoby i możliwości spędzania czasu wolnego. Ważnym elementem analiz jest przebadanie tych osiedli pod kątem osób starych, ich potrzeb oraz możliwości dostosowania do potrzeb rosnącej liczebnie tej grupy użytkowników.

Charakterystyka została poprzedzona analizą rynku nieruchomości, która wśród pośredników sprzedaży nieruchomości pokazuje, że 40% obecnego obrotu to właśnie mieszkania w tzw. blokach. Zastanawia też fakt, że mieszkania te wcale nie są tanie. We Wrocławiu średnia cena mieszkania w „blokach” powstałych do 1990 roku jest co prawda niższa od cen mieszkań nowych, ale różnica ta wynosi ok. 300–400 zł za m<sup>2</sup><sup>90</sup>. Zdarzają się również przypadki odwrotne, gdy ceny są wyższe aniżeli średnia cena

<sup>90</sup> [www.wgn.pl](http://www.wgn.pl) [dostęp: 10.02.2014].

nowych mieszkań na rynku wtórnym. Do analizy cen wybrano mieszkania znajdujące się na trzech badanych osiedlach mieszkaniowych z wielkiej płyty, zlokalizowanych w zachodnim rejonie Wrocławia. Okres realizacji tych budynków przypada na lata 1970–1980.

**Tabela 20.** Porównanie cen lokali/mieszkań na badanych osiedlach (źródło: oprac. własne na podst. [www.otodom/sprzedaz/mieszkanie/wroclaw](http://www.otodom/sprzedaz/mieszkanie/wroclaw) [dostęp: 22.11.14])

<b>POPOWICE</b>				
<b>Lokalizacja</b>	<b>Wielkość</b>	<b>Liczba pokoi</b>	<b>Rok budowy</b>	<b>Cena za m<sup>2</sup></b>
ul. Pilczycka	59 m <sup>2</sup>	3	1980	5 671
ul. Wejherowska	54 m <sup>2</sup>	3	1980	5 234
ul. Wejherowska	34 m <sup>2</sup>	2	1976	5 592
ul. Niedźwiedzia	36 m <sup>2</sup>	2	1974	6 528
ul. Bobrza	54 m <sup>2</sup>	3	1980	5 833
<b>SZCZEPIN 2, PŁN. STRONA UL. ZACHODNIEJ</b>				
<b>Lokalizacja</b>	<b>Wielkość</b>	<b>Liczba pokoi</b>	<b>Rok budowy</b>	<b>Cena za m<sup>2</sup></b>
ul. Zachodnia	55 m <sup>2</sup>	3	1970	5 436
ul. Zachodnia	39 m <sup>2</sup>	2	1970	6 138
ul. Poznańska	49 m <sup>2</sup>	3	1972	5 680
ul. Młodych Techników	39 m <sup>2</sup>	2	1970	6 128
ul. Młodych Techników	48 m <sup>2</sup>	2	1970	6 653
<b>SZCZEPIN 1, PŁD. STRONA UL. ZACHODNIEJ</b>				
<b>Lokalizacja</b>	<b>Wielkość</b>	<b>Liczba pokoi</b>	<b>Rok budowy</b>	<b>Cena za m<sup>2</sup></b>
ul. Czarnieckiego	49 m <sup>2</sup>	3	1975	5 850
ul. Czarnieckiego	58 m <sup>2</sup>	3	1970	5 690
ul. Kruszwicka	39 m <sup>2</sup>	2	1971	5 857
ul. Kruszwicka	38 m <sup>2</sup>	2	1974	5 763
ul. Lubińska	50 m <sup>2</sup>	3	1972	5 700

Na podstawie analizy cen mieszkań w obrocie wtórnym (tab. 20) można wnioskować, że są one bardzo zbliżone do cen mieszkań w obrocie pierwotnym, a więc mieszkań deweloperskich. W związku z tym należałoby się zastanowić, co jest przyczyną takiego „przywiązania” polskiego obywatela do „wielkiej płyty”, skoro powszechne oceny tych osiedli skłaniają do zupełnie odwrotnego sądu. Należy zatem przeanalizować lokalizację osiedli w strukturze miasta, powiązania komunikacyjne, jakość i liczbę terenów zielonych, nasycenie usługami oraz rozwiązania architektoniczno-funkcjonalne budynków, a także rozwiązania urbanistyczne.

## 8.1. Szczepin



Il. 66. Mapa z zaznaczonymi granicami osiedla Szczepin (<http://wikimapia.org/4199020/pl/Szczepin> [dostęp: 26.06.15])

### 8.1.1. Historia osiedla objętego analizą

Szczepin (Przedmieście Mikołajskie) – osiedle w zachodniej części Wrocławia, od 1808 roku, po zburzeniu murów miejskich przez Hieronima Bonaparte, przyłączone zostało do miasta<sup>91</sup>. Aż do połowy XIX wieku osiedle miało charakter wiejski i rozwijało się bardzo wolno. Jedynie droga wylotowa na zachód (obecna ulica Legnicka) zabudowana była kamienicami. Intensywny rozwój rozpoczął się po otwarciu trasy kolejowej, w 1856 roku, łączącej Wrocław z Poznaniem. Linia ta wyznaczała zachodnią granicę osiedla, a tym samym miasta. W tym okresie powstały na terenie osiedla dwa dworce kolejowe: Popowice i Mikołajów, dzięki którym w rejonie placu Strzegomskiego rozwijała się dzielnica przemysłowa (obecny Pafawag). W drugiej połowie XIX wieku powstałe w sąsiedztwie osiedle uważane było za jedno z ładniejszych miejsc w mieście. W latach 1872–1882 powstał tam najwyższy budynek w mieście – katolicki kościół św. Mikołaja, a w latach 1911–1913, na miejscu dzisiejszego „Dolmed-u”, ewangelicki kościół św. Pawła. Ciekawym osiedlem powstałym w międzywojniu, w latach 1925–1929, było osiedle *Siedlung Westend* projektu Theo Effenberga, które przetrwało do

<sup>91</sup> Świechowski Z., *Wrocław, jego dzieje i kultura*, Warszawa, Arkady, 1978, 320.

dziś tylko we fragmencie, w okolicy ulicy Słubickiej. W trakcie działań wojennych (*Festung Breslau*) rejon ten został kompletnie zniszczony, a po wojnie zmienił nazwę z Przedmieścia Mikołajskiego na Szczepin. Inwestycje na tym terenie pojawiły się dopiero w latach 60. i 70. XX wieku. Powstało tam osiedle wielorodzinnych bloków z wielkiej płyty<sup>92</sup>. Na uwagę zasługują dwie realizacje nowoczesne: oryginalne w wyglądzie Centrum Diagnostyki Medycznej „Dolmed” z 1977 roku oraz kościół, przy ulicy Młodych Techników, pw. Chrystusa Króla z połowy lat 80. Obecną atrakcją Szczepina jest Muzeum Współczesne Wrocławia (w skrócie MWW), które zostało powołane przez Radę Miejską Wrocławia w dniu 10.02.2011 roku i mieści się w budynku schronu przy pl. Strzegomskim. Budynek, który został przebudowany i przystosowany do potrzeb wystawienniczych, pełni dziś bardzo dobrze swoją rolę, będąc miejscem także dla imprez związanych ze Szczepinem (np. Wystawa Interaktywna – Szczepin odczarowany – 2013, warsztaty zakończone wystawą w Muzeum Współczesnym Wrocław pt. „Wspólne Miasto/Szczepin – Było, Jest, Będzie” – 2014<sup>93</sup>). Co prawda jest to tymczasowa lokalizacja muzeum, ale na razie nic nie wskazuje na to, że w najbliższym czasie Muzeum zostanie przeniesione<sup>94</sup>.

Badania omówione w tym rozdziale zostały przeprowadzone w dwóch obszarach zlokalizowanych w północnym fragmencie osiedla (na północ od ulicy Legnickiej), ograniczonych ulicami: Legnicką, Poznańską, Ścinawską i Młodych Techników. Dodatkowo z terenu wyodrębnione zostały dwie części – 1 i 2. Jest to

<sup>92</sup> Czerwiński J., *Wrocław i okolice*, Wydawnictwo „Sport i Turystyka”, Warszawa 1976, 139.

<sup>93</sup> Informacja o wystawie w Muzeum Współczesnym we Wrocławiu obejmującej materiały z warsztatów: „Szczepin i Nadodrze – dwa osiedla, które stały się laboratorium badawczym i projektowym dla grupy kilkudziesięciu młodych ludzi pracujących pod okiem kilku instruktorów i instruktorek. Efekty ich prac będziemy mogli przez tydzień oglądać na piątym piętrze MWW („Woliery”). Jaki kolor ma Szczepin? Jak się na nim żyje, a jak mogłoby? Ciekawa fuzja „socjologicznych znalezisk” wypełniających pozornie szare blokowisko barwnymi opowieściami oraz wyobraźni młodych ludzi – architektów i artystów prezentujących pomysły zagospodarowania szczepińskich przestrzeni wspólnych.” <http://muzeumwspolczesne.pl/mww/kalendarium/wystawa/bylo-jest-bedzie/> [dostęp: 22.11.14].

<sup>94</sup> Wypowiedź radnej osiedla Marii Czarneckiej związana z sytuacją Osiedla – „Zwracam się do wszystkich ambientnych mieszkańców o rewitalizację Osiedla, dla współczesnych i przyszłych mieszkańców o czynny udział w pełnych informacjach i Planach rewitalizacji tego smutnego, zaniedbanego, zapomnianego osiedla, przyjaznego inwestowaniu kolejnych mieszkaniówek i bezkarnego ograniczania należnego mieszkańcom Programu Miejsko-Osiedlowego. Wspólnie możemy coś zmienić. Apeluję o spotkanie-Forum mieszkańców z władzami Miasta, Osiedla na koniec marca 2012, by w tym roku jeszcze zdążyć coś zaplanować na resztę roku i na najbliższe 2–3 lata, wszak zaniedbania są wielkie, trzeba je uzupełniać, by nie wciskano nam kolejnych apartamentowców, nie dekorowano nas niepożądanymi muzeami i kosztownymi pomnikami, bez związku z tym co tu faktycznie było od początku, tj. przed 900 laty, a można to zrobić pomysłowo, mądrze i kulturalnie, bez wciskania fałszywek i błędnych interpretacji ignorując fakty historyczne.

Złożone w U.M. plany mające na celu kilkupokoleniową integrację mieszkańców, by wprowadzić wyczerpującą wiedzę na temat Osiedla i możliwości współuczestniczenia w tworzeniu historycznej tożsamości i akceptacji nowych rozwiązań brakującej infrastruktury na Szczepinie przyjęto, zaopiniowano jako poprawnie wykonane /wiele godzin przygotowań i konsultacji z Sektorem Pozarządowym/, by po tym stwierdzeniu oznajmić, że pieniądze nam nie dadzą nawet na zaspokojenie kosztów podstawowych działań. Na odwołania – milczenie – często przez urzędy stosowane”, <http://wikimapia.org/4199020/pl/Szczepin> [dostęp: 22.11.14].

związane z przecinającą osiedle ruchliwą ulicą Zachodnią, która jest wyraźną barierą i granicą pomiędzy poszczególnymi zespołami zabudowy. W związku z tym w analizach i omówieniu osiedli pewne elementy są wspólne. Tak więc osiedla mają podobny kontekst kulturowy, rozwiązania komunikacji oraz przestrzeni rekreacyjnych, zlokalizowanych w ich sąsiedztwie osiedli. Również fakt, że były projektowane przez tego samego architekta sprawia, że rozwiązania mieszkań są bardzo podobne.

### 8.1.2. Szczepin 1

#### **Położenie obszaru, podstawowe parametry**

Analizowany obszar położony jest w dzielnicy Stare Miasto i znajduje się blisko centrum miasta, 2 km od Rynku, w bezpośrednim sąsiedztwie trasy wylotowej na Zieloną Górę. Osiedle ogranicza od południa ulica Legnicka, od wschodu ulica Młodych Techników, od północy ulica Zachodnia, a od zachodu ulica Poznańska. Przedmiotem analizy są nieruchomości o powierzchni 16 ha (400 m × 400 m), zamieszkałe przez 5000 osób.

Obszar położony jest po zachodniej stronie Starego Miasta, sąsiaduje zarówno z terenami mieszkaniowymi, jak i usługami o różnym charakterze.

#### **Środowisko kulturowe**




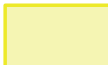


Na kontekst kulturowy składają się trzy ważne obiekty zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie:

A. Bunkier przy placu Strzegomskim z roku 1942, zaprojektowany przez znanego wrocławskiego projektanta Richarda Konwiarza, jest jednym z kilku obiektów wybudowanych podczas II wojny światowej i przeznaczony był dla ludności cywilnej. Obecnie (od 2011 roku) jest tymczasową siedzibą Muzeum Współczesnego. Jest miejscem, w którym bardzo często organizowane są różnego rodzaju wystawy i „eventy”, wyraźnie zauważyć można wzmożoną w ostatnich latach aktywność Muzeum.

B. Kościół Chrystusa Króla – parafia rzymskokatolicka prowadzona jest przez księży Salezjanów, budynek z roku 1971 został zaprojektowany przez arch. W. Molickiego. Jego budowa trwała bardzo długo, inwestycja rozpoczęta w roku 1978 zakończona została w 1991. Jest bardzo charakterystycznym, rozpoznawalnym miejscem w okolicy, a także w mieście. W budynku oprócz kościoła znajduje się Prywatne Salezjańskie Liceum Ogólnokształcące im. Dominika Savio. Budynek został zaprojektowany jako dwupoziomowy. W górnej części znajduje się kościół, w dolnej natomiast kaplica klasztorna. Forma budynku nawiązuje do ostrostupa foremnego, złożonego z czterech części (każda część to ¼ ostrostupa) o zróżnicowanych wysokościach. Rzut kościoła jest przykładem układu centralnego i oparty jest na kwadracie. We wnętrzu przykrycie zdobi struktura przypominająca kryształ, natomiast nad ołtarzem umieszczona jest rzeźba Chrystusa Króla, autorstwa R. Zamoyskiego<sup>95</sup>.

<sup>95</sup> W wyniku założeń soboru w 1969 roku zreformowana została liturgia. Zmiany te miały za zadanie włączyć wiernych do udziału w mszy. Znalazło to odbicie w układzie kościołów. Preferowane były układy centralne, a zaleceniem było, aby na ścianie czołowej prezbiterium znalazł się symbol oddający „wezwanie” kościoła w formie rzeźby, obrazu, witraża. Zarówno układ kościoła – centralny, jak i rozwiązanie ołtarza wpisują się w założenie soborowe.

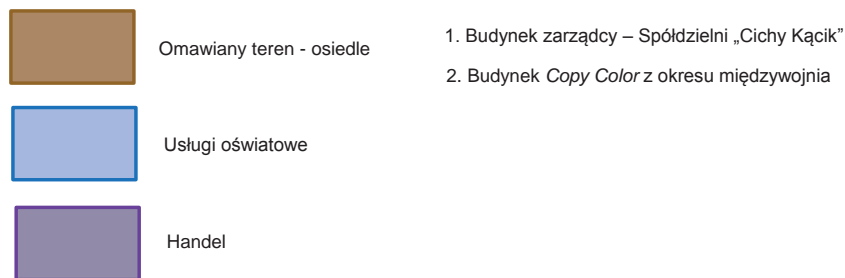


	Omawiany teren - osiedle		Usługi zdrowotne - NZOZ		Usługi oświatowe
	Usługi o charakterze kulturowym: a. Muzeum Współczesne b. kościół Chrystusa Króla		Tereny zielone – Skwer św. o. Damiana de Veuster		Tereny rekreacyjno-sportowe WCT Spartan

II. 67. Szczepin – fragment północny, mapa osiedla z zaznaczonym podziałem na dwie części: 1 i 2. Kolorami zaznaczono różne funkcje terenów sąsiadujących z osiedlem. Literami zaznaczono obiekty stanowiące kontekst kulturowy: a) bunkier przy pl. Strzegomskim, b) kościół Chrystusa Króla (oprac. własne – mapa Google, [www.google.pl/maps](http://www.google.pl/maps))

C. „Dolmed” – budynek, w którym mieści się Dolnośląskie Centrum Diagnostyki Medycznej. Wybudowany w 1977 roku według projektu arch. Anny i Jerzego Tarnawskich już po otwarciu został uznany we Wrocławiu za *Dom Roku 1977* w kategorii „Najlepszy obiekt użyteczności publicznej”.





II. 68. Szczepin 1, podział osiedla na trzy omawiane obszary z pokazaniem usług zlokalizowanych na terenie omawianego obszaru (oprac. własne – mapa Google, [www.google.pl/maps](http://www.google.pl/maps))

### Zagospodarowanie terenu

Teren analizowanej zabudowy w wyniku działań wojennych został kompletnie zrównany z ziemią, w związku z czym projektanci nie musieli wkomponowywać zabudowy w istniejącą tkankę. Osiedle powstało od podstaw na terenie wolnym od zabudowy i prawie w całości składa się z budynków wielorodzinnych. Wyjątkiem są pawilony handlowe, budynek zarządcy osiedla, budynek przedszkola oraz budynek produkcyjno-usługowy.

Duży odsetek, w strukturze przestrzennej osiedla, zajmują tereny zlokalizowane we wnętrzach zabudowy i są to tereny rekreacyjne (przestrzenie półpubliczne) oraz tereny dróg publicznych i wewnętrz-



Il. 69. Szczepin 1: a) Kościół Chrystusa Króla, b) „Dolmed” (fot. autor)

nych. Cały obszar osiedla jest dobrze wyposażony w infrastrukturę publiczną (handel, służba zdrowia, sport).

#### Morfologia zabudowy i urbanistyka

Twórcą osiedla był W. Molicki<sup>96</sup>. W strukturze przestrzennej osiedla dominują tereny zabudowy wielorodzinnej. Są to budynki średniowysokie oraz wysokie, w większości wykonane w technologii wielkiej płyty, w kolejnych latach docieplone. Analizowany fragment jest łatwo dostępny, ma sieć ścieżek wśród zieleni, co umożliwia swobodne i przyjemne przemieszczanie się jego mieszkańcom. Badany teren ma zwarty, prostokątny układ, który dwie ulice, Kruszwicka i Czarnieckiego, dzielą na trzy wyraźnie zdefiniowane części o zróżnicowanej jakości zamieszkania:

**A. Południowa** (między ulicą Kruszwicką a Legnicką) – zlokalizowana jest najbliżej ruchliwej ulicy Legnickiej. Układ budynków tworzy trzy częściowo otwarte wnętrza urbanistyczne, z których dwa są czytelne, prawidłowo zdefiniowane, trzecie natomiast zostało zakłócone przez wprowadzenie w późniejszym okresie dużego kubaturowo budynku mieszkalnego, zaprojektowanego niezgodnie z obowiązującą urbanistyką. Na analizowanym obszarze znajduje się:

- 8 budynków 11-kondygnacyjnych typu korytarzowego, łączonych po dwa, wykonanych w technologii wielkopłytowej. Urbanistyka założenia o charakterze modernistycznym, linijska z terenami re-

<sup>96</sup> W latach 1959–1995 był projektantem i twórcą pracowni autorskiej w BPPBO Miastoprojekt we Wrocławiu, w latach 1973–1984 wykładał na Wydziale Architektury Politechniki Poznańskiej, natomiast w latach 1972–1978 i 1993–2009 był wykładowcą na wrocławskiej ASP we Wrocławiu oraz wykładowcą w Duszpasterstwie Środowisk Twórczych we Wrocławiu. O budowaniu w czasach PRL mówił: „Wszyscy mieliśmy to samo, czyli wielką płytę. I teraz, niestety, widzę na Popowicach, jak ta wielka płyta »wyłazi« na zewnątrz. Projektując próbowałem walczyć z jej monotonną linią zabudowy, barwnymi elewacjami czy oryginalnymi balustradami balkonów. Ale jakości materiału to nie poprawiło. Nie chciałem, żeby ta architektura została spetryfikowana. Nie zabraniam ludziom przerabiania tego, co zaprojektowałem. Mają teraz nowe potrzeby i muszą je zaspokoić. Dla architekta najważniejszym sędzią jest zawsze mieszkaniec, użytkownik jego budowli” – podkreślał prof. Molicki, <http://wroclaw.gazeta.pl/wroclaw/> [dostęp: 22.11.14].



kreacyjnymi pomiędzy budynkami. Orientacja budynków wschód-zachód. Okres powstania lata 70. XX wieku,

- 11-kondygnacyjny budynek punktowy deweloperski z parkingami umieszczonymi przy budynku oraz pod budynkiem, bez wydzielonej przestrzeni rekreacyjnej<sup>97</sup>, realizacja lata 80. XX wieku,

- budynek usługowy jako 2-kondygnacyjny pawilon handlowo-usługowy, w którym znajduje się, m.in.: sklep spożywczy „Nowa Chata”, apteka, sklep warzywny, fryzjer,

- 2-kondygnacyjny budynek z okresu międzywojnia, w którym mieści się firma Copy Color,

**B. Środkowa** (między ulicą Kruszwicką a Czarnieckiego). Budynki tworzą cztery zamknięte, czytelne wnętrza urbanistyczne. Znajduje się tam:

- 11 budynków 5-kondygnacyjnych w układzie klatkowym (5–7 klatek w jednym budynku) wykonanych w technologii wielkopłytywowej. 8 budynków zorientowanych jest w osi północ-południe, natomiast 3 wschód-zachód. Okres powstania, lata 70. XX wieku,

- budynek przedszkola,

- budynek, w którym mieści się Dolnośląskie Stowarzyszenie Pomocy Dzieciom i Młodzieży z MPDz.

**C. Północna** (między ulicą Czarnieckiego a Zachodnią). Układ urbanistyczny tego fragmentu jest skomplikowany i chaotyczny. Łączy ze sobą zabudowę mieszkaniową oraz budynki usługowe o różnym przeznaczeniu. Znajdują się tam:

- 3 budynki 15-kondygnacyjne, typu korytarzowego. Budynki usytuowane są w układzie liniowym, przesunięte względem siebie. Orientacja wschód-zachód. Okres powstania koniec lat 70. XX wieku,

- 8-kondygnacyjny budynek klatkowy w kształcie litery O, mocno rozrzeźbiony zarówno w poziomie, jak i w pionie, z zamkniętym, wydzielonym dziedzińcem wewnętrznym. Poziom przyziemia (pierwsza kondygnacja) przeznaczony jest na garaże, druga kondygnacja ma charakter usługowy, znajdują się tam drobne sklepy i biura. Pozostałe kondygnacje pełnią funkcję mieszkalną. Okres powstania – koniec lat 80. XX wieku, architektura postmodernistyczna,

- 10-kondygnacyjny budynek punktowy, mocno rozrzeźbiony z zaakcentowanymi narożnikami, przez mieszkańców i zarządcę nazywany „zameczkiem”. Poziom przyziemia (pierwsza kondygnacja) przeznaczony jest na garaże, druga kondygnacja ma charakter usługowy, znajdują się tam drobne sklepy i biura. Pozostałe kondygnacje pełnią funkcję mieszkalną. Okres powstania koniec lat 80. XX wieku, architektura budynku postmodernistyczna,

- barak zarządcy osiedla – spółdzielni mieszkaniowej „Cichy Kącik”,

- dwa budynki usługowe: pawilon handlowy i opuszczony budynek produkcyjno-usługowy.

Analizując poszczególne fragmenty osiedla pod kątem kompozycji urbanistycznej, należy stwierdzić, że:

- najbardziej przyjazna i najlepiej oceniana jest część środkowa – B, charakteryzująca się zabudową średniowysoką (5 kondygnacji) z czytelną kompozycją osiedla, wyraźnie wykształconymi zielonymi,

<sup>97</sup> Z rozmów z mieszkańcami budynku wynikało, że dzieci korzystają z terenów zabaw umieszczonych w sąsiedztwie na terenach zabudowy wielkopłytywowej.



Il. 70. Szczepin 1, widok części C z pokazaniem fragmentów przyziemia. Pierwszy poziom stanowią garaże, natomiast usługi znajdują się na poziomie drugim, wyniesionym, dostępnym jedynie schodami (mapa Google, [www.google.pl/maps](http://www.google.pl/maps))

zamkniętymi wnętrzami, dobrymi proporcjami uwzględniającymi skalę człowieka, segregację parkingów i wydzielenie przestrzeni rekreacyjnych,

- na drugim miejscu znalazł się fragment A, w którym układ budynków tworzy częściowo otwarte wnętrza z wyraźnym oddzieleniem parkingów od przestrzeni rekreacyjnych. Mankamentem tej lokalizacji jest jednak hałas generowany ulicą Legnicką,

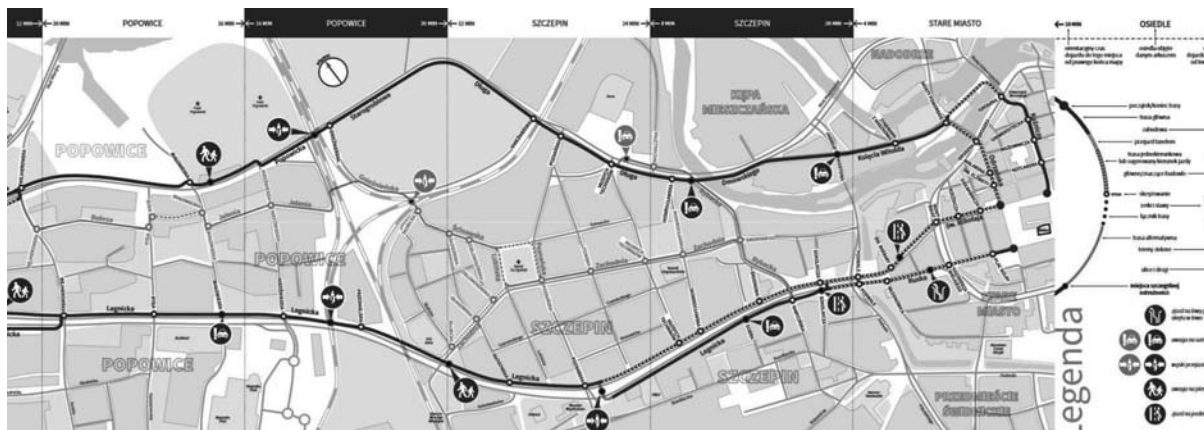
- najmniej atrakcyjny jest fragment C charakteryzujący się chaosem urbanistycznym z dwoma rodzajami zabudowy mieszkaniowej: budynkami wysokimi z wielkiej płyty, ustawionymi naprzemiennie, co sprawia, że przestrzeń między budynkami jest otwarta, a odległości zbyt duże oraz nowszą zabudową z lat 80. utrzymaną w stylistyce postmodernistycznej z parterami przeznaczonymi na garaże. Skutkuje to degradacją przestrzeni w sąsiedztwie budynków, a wprowadzenie komunikacji w formie pętli obiegającej budynku wpływa niekorzystnie na oddzielenie przestrzeni rekreacyjnej od mieszkań.

### **Komunikacja**

Analizowany teren osiedla Szczepin jest bardzo dobrze skomunikowany z centrum miasta oraz innymi częściami miasta. Zlokalizowany jest w sąsiedztwie ulicy Legnickiej, która jest główną drogą wylotową z Wrocławia w kierunku północno-zachodnim. Łączy się ona z drogą krajową nr 94, prowadzącą w kierunku Zielonej Góry i Lubina oraz zachodnim fragmentem obwodnicy śródmiejskiej nr 5 oraz obwodnicą autostradową A8. Taka lokalizacja umożliwia sprawny i szybki wyjazd z miasta. Teren ten jest również dobrze połączony z wrocławskim Dworcem Lotniczym.

Ruch samochodowy generowany przez mieszkańców obsługują cztery ulice: Legnicka, Zachodnia, Młodych Techników i Poznańska.

Dojazd do centrum oraz innych dzielnic miasta zapewniony jest również przez komunikację publiczną: autobusową i tramwajową. Pasażerowie mogą skorzystać z siedmiu linii tramwajowych o numerach



Il. 71. Mapa tras rowerowych w zachodniej części Wrocławia (<http://www.wroclaw.pl/schematy-komunikacji-zbiorowej>) [dostęp: 10.03.15]

– 3, 10, 20, 23, 31, 32, 33 oraz trzech linii autobusowych 132, 142 i 607 poprowadzonych ulicą Legnicką, bezpośrednio sąsiadującą z osiedlem. Przez ulicę Zachodnią biegnie pięć linii autobusowych – 102, 103, 104, 122, 127.

Najbliższymi położonymi przystankami komunikacji zbiorowej są:

- Młodych Techników i pl. Strzegomski wzdłuż ulicy Legnickiej,
- Inowrocławska i Szczepin wzdłuż ulicy Zachodniej.

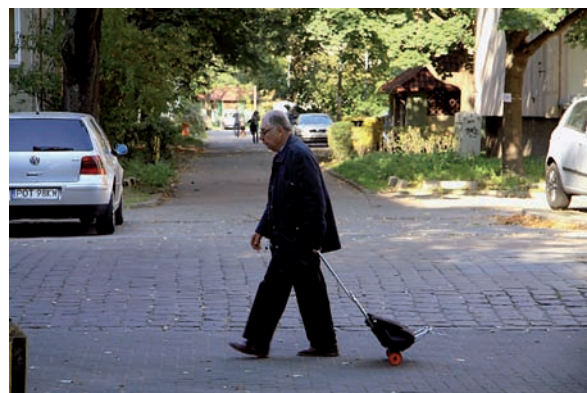
W sąsiedztwie osiedla (dwa przystanki tramwajowe ulicą Legnicką) znajduje się Dworzec Kolejowy Mikołajów, którego remont został niedawno ukończony oraz (pięć przystanków autobusowych) Dworzec Popowice jest obecnie sporadycznie wykorzystywany<sup>98</sup>. Transport kolejowy w przypadku uruchomienia szybkiej kolei miejskiej mógłby odgrywać znaczącą rolę, tym bardziej że już obecnie jest ważny dla osiedla.

W sąsiedztwie osiedla, ulicą Legnicką, biegnie główna „zachodnia trasa rowerowa”, a ulicą Zachodnią poprowadzona jest trasa alternatywna. Należy jednak zwrócić uwagę, że proponowane trasy zlokalizowane są w sąsiedztwie ruchliwych dróg, w związku z czym ich rola jest w dużym stopniu ograniczona.

Na osiedlu brak jest wydzielonych osiedlowych ścieżek rowerowych, prowadzących do głównych obiektów usługowych. Rowerzyści korzystają z ciągów pieszych, których siatka jest bardzo gęsta i dobrze zaprojektowana, łącząca wszystkie elementy struktury osiedla w klarowną i logiczną sieć. Jest to jednak rozwiązanie niebezpieczne dla pieszych i należałoby wydzielić pas przeznaczony tylko dla rowerów.

Ciągi piesze nie są przystosowane na potrzeby osób niepełnosprawnych oraz starszych: mają krawężniki i nierówną nawierzchnię. Jedynie przejścia dla pieszych wykonane są z odpowiednimi obniże-

<sup>98</sup> Trwają prace remontowo-modernizacyjne, które mają zakończyć się pod koniec 2016 roku.



Il. 72. Szczepin 1, widok na ciągi piesze umieszczone we wnętrzach zabudowy, tworzące powiązaną ze sobą sieć komunikacyjną (fot. autor)



Il. 73. Szczepin 1, widok miejsc parkingowych: a) ulica Czarnieckiego, wzdłuż której umieszczono miejsca postojowe, b) garaże umieszczone pod budynkiem (fot. autor)

niami i bez krawężników. Na głównych ulicach otaczających osiedle w miejscach przejść dla pieszych, w środkowym fragmencie zostały zainstalowane wysepki ułatwiające przejście.

Osiedle ma dwa rodzaje parkingów dla samochodów. Są to wydzielone wzdłuż ulic dojazdowych miejsca postojowe lub garaże na poziomie piwnic, pod budynkami. Liczba tych garaży jest jednak znikoma, umieszczone są w dość przypadkowych lokalizacjach, ze zjazdami kolidującymi z ciągami pieszymi. Prawdopodobnie istniałaby możliwość zamiany tych nielicznych garaży na np. zamknięte przestrzenie wspólnotowe dla mieszkańców.

Na osiedlu znajdują się wydzielone i oznakowane miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych. Najczęściej są one lokalizowane blisko wejść do klatek schodowych.

Nie zauważono natomiast wydzielonych miejsc na rowery, w związku z czym mieszkańcy zostawiają je wszędzie, gdzie jest to możliwe: oparte o drzewa, ławki oraz przed wejściami do klatek schodowych.

Analizując sytuację komunikacyjną osiedla, należy stwierdzić, że:

- istniejące drogi kołowe zapewniają bardzo dobre połączenie z centrum miasta oraz innymi częściami Wrocławia. Przez dogodne połączenia z trasami wylotowymi oraz obwodnicami umożliwiony jest szybki wyjazd z miasta. Utrudnienia w połączeniach wynikają z przeciążenia ulicy Legnickiej. Szczególnie w godzinach szczytu tworzą się tam olbrzymie korki, co zmusza mieszkańców do korzystania z mniej ruchliwej ulicy Zachodniej,
- najbliższe linie autobusowe i tramwajowe (w odległości ok. 500 m) dają mieszkańcom możliwość bezpośredniego połączenia z 25% powierzchni Wrocławia,
- dużym atutem dla mieszkańców jest sieć tramwajowa, z wydzielonymi torowiskami, oraz autobusowa, oferująca połączenia z różnymi częściami miasta,
- dogodne jest usytuowanie przystanków komunikacji miejskiej, które znajdują się w odległości maksymalnie 500 m od miejsca zamieszkania,
- transport kolejowy jest wykorzystywany sporadycznie, ale po uruchomieniu sieci szynobusów będzie odgrywał znaczącą rolę, ponieważ jest to osiedle jedno z niewielu we Wrocławiu, mające w bliskim sąsiedztwie dwie stacje kolejowe,
- na terenie osiedla występuje niedobór wyznaczonych miejsc postojowych oraz garaży, co sprawia, że mieszkańcy parkują w nieprzepisowy i przypadkowy sposób: na chodnikach, trawnikach, skwerach,
- brakuje wydzielonych ścieżek rowerowych łączących oddalone części osiedla, odnosi się to szczególnie do połączeń z usługami,
- ciągi komunikacji pieszej są złej jakości, nieestetyczne i niedostoswane do potrzeb osób niepełnosprawnych.

### **Przestrzenie rekreacyjne i zieleń**

Zgodnie z modernistyczną ideą planowania, osiedle miało zapewniać mieszkańcom: słońce, powietrze i przestrzeń<sup>99</sup>. Na osiedlu można wyróżnić dwa rodzaje terenów rekreacyjnych:

1. tereny w przestrzeniach półpublicznych w sąsiedztwie budynków (najczęściej wewnątrz kwartałów zabudowy), dostępne przez określoną grupę osób, najczęściej mieszkających w przyległych budynkach,
2. tereny w przestrzeniach publicznych – zlokalizowane w pewnej odległości, ok. 500 m, od miejsca zamieszkania. Są to tereny ogólnodostępne, z których korzystają okoliczni mieszkańcy.

<sup>99</sup> W przypadku analizowanych osiedli możemy mówić o przestrzeni sąsiedzkiej. Są różne sposoby definicji przestrzeni sąsiedzkiej. W pracy przyjęto, że przestrzeń sąsiedzka obejmuje przestrzeń całego osiedla wraz z ulicami dojazdowymi leżącymi w jego obrębie. Istnieją również różne definicje podziału przestrzeni sąsiedzkich. Najważniejszy wydaje się podział zaproponowany przez Newmanna według koncepcji „przestrzeni obronnej” (ang. *defensible space*). Dzieli on przestrzeń na publiczną, półpubliczną, półprywatną i prywatną. Do przestrzeni publicznej i półpublicznej należy również zaliczyć tereny aktywności dla dzieci młodszych, średnich i starszych, tereny rekreacji aktywnej (sportowej) dla młodzieży i dorosłych oraz tereny rekreacji biernej – wypoczynkowej dla osób starszych, a także cały system komunikacji. B. Gronostajska, *Kreacja i modernizacja...*, op. cit.





Il. 74. Szczepin 1, tereny rekreacyjne zlokalizowane w sąsiedztwie osiedla: a) skwer św. o. Damiana de Veuster, b) Wrocławskie Centrum Treningowe Spartan WCT2 (fot. autor)



Il. 75. Szczepin 1, tereny rekreacyjne zlokalizowane na osiedlu wewnątrz kwartałów zabudowy: a) plac zabaw przy ulicy Czarnieckiego, b) plac zabaw przy ulicy Kruszwickiej (fot. autor)



Il. 76. Szczepin 1, tereny rekreacyjne zlokalizowane na osiedlu wewnątrz kwartałów zabudowy, z których korzystają osoby starsze (fot. autor)

Osiedle charakteryzuje się bardzo dużą liczbą terenów rekreacyjnych. W przestrzeniach półpublicznych znajdują się liczne place zabaw dla dzieci. Najczęściej występują one we wnętrzach zabudowy i są utrzymane w dobrym stanie, choć spotkać można pewne wyjątki. Większość z nich przeszła generalną renowację, w związku z czym są kolorowe i różnorodne. Tereny rekreacyjne wyposażone są w dużą liczbę siedzisk o różnym stanie zadbania. Większe wnętrza zaopatrzone są w wydzielone tereny sportowe: boiska do siatkówki, koszykówki oraz piłki nożnej.

Osiedle ma bardzo bogatą roślinność, z reguły są to kilkudziesięcioletnie, wysokie drzewa. Znacznie gorzej przedstawia się stan dojść (ścieżek, ciągów pieszych) oraz trawników, które są wydeptane i zaniedbane. Część budynków, w części B, ma przedogródki, które są zadbane i estetyczne. Nie zauważono natomiast chęci tworzenia, przy balkonach na pierwszej kondygnacji, prywatnych ogródków.

Bardzo bogaty wybór usług rekreacyjnych oferują tereny w najbliższym sąsiedztwie. Od strony północno-wschodniej znajduje się skwer św. o. Damiana de Veuster z bogatą ofertą rekreacyjną i zróżnicowanymi terenami. Znaleźć tam można zarówno place zabaw dla dzieci, jak i miejsca wypoczynku dla osób starszych, które znajdują się w miejscach zacienionych bądź z ekspozycją słoneczną. Atrakcją dla młodzieży stanowi usypana niewielka górka, umieszczona centralnie. Po przeciwległej północno-zachodniej stronie do osiedla przylega narożnikowo kompleks sportowy Wrocławskiego Centrum Treningowego Spartan WCT2. Oferuje mieszkańcom wiele atrakcji, tj.: boiska do gry, korty tenisowe, hale sportowe oraz bogato wyposażone place zabaw dla dzieci.

Analizując osiedle pod kątem terenów rekreacyjnych i zieleni, należy stwierdzić, że:

- osiedle wyposażone jest w wystarczającą ilość terenów rekreacyjnych w przestrzeniach publicznych, z których bardzo chętnie korzystają mieszkańcy,
- bardzo dużo terenów rekreacyjnych znajduje się w przestrzeniach półpublicznych (kwartałach zabudowy). Tereny te są zadbane,
- teren osiedla ma bardzo dużo zieleni zarówno wysokiej, średniowysokiej oraz niskiej; która jest dość zadbana,
- trawniki oraz ciągi piesze są zaniedbane,
- z terenów rekreacyjnych bardzo chętnie korzystają osoby starsze.

### **Infrastruktura społeczna**

Ważnym aspektem prowadzonych analiz w kontekście osób starszych jest infrastruktura społeczna. Na podstawie licznych badań można stwierdzić, że osiedla z okresu PRL-u charakteryzują się bardzo bogatą ofertą usługową. Przykładem może być również osiedle Szczepin, które ma dużo dostępnych usług. Tak więc osiedle oferuje usługi:

- handlowe; dwa piętrowe pawilony (przy ulicy Czarnieckiego oraz Kruszwickiej), pojedyncze kioski oraz sklepy w parterach i na piętrach budynków mieszkalnych. Profil sklepów jest bardzo zróżnicowany, głównie są to sklepy spożywcze, warzywniaki, gospodarstwa domowego, księgarnie, apteki,
- oświatowe; Szkoła Podstawowa nr 18, im. M. Drobnera przy ulicy Poznańskiej, Prywatne Selezjańskie Liceum Ogólnokształcące im. Dominika Savio, przedszkola: nr 105 przy ulicy Poznańskiej oraz Litomskiej,





Analizując infrastrukturę społeczną osiedla, należy stwierdzić, że:

- osiedle jest bardzo dobrze wyposażone w wiele usług, które mogą z powodzeniem służyć grupie osób starych,
- nie wszystkie usługi są dostępne dla osób starych i niepełnosprawnych. Część lokali usługowych znajduje się na wyższych kondygnacjach (brak ramp, wind, platform),

#### **Stan techniczny i infrastruktura budynków**

Stan techniczny<sup>101</sup> budynków można określić jako średni. Budynki mieszkalne wykonane zostały w technologii Wrocławskiej Wielkiej Płyty<sup>102</sup>:

- wszystkie budynki wyposażone są w ogrzewanie z sieci miejskiej – c.o., wodę oraz gaz,
- część mieszkań ma klimatyzację; są to jednak indywidualne inwestycje, w związku z czym urządzenia klimatyzacyjne montowane są na balkonach lub elewacjach, burząc czystość elewacji,
- budynki wyższe, powyżej 5 kondygnacji, wyposażone są w windy,
- prawie wszystkie budynki przeszły termomodernizację, nie zostały docieplone jedynie budynki korytarzowe we fragmencie A,
- w większości mieszkań lokatorzy wymienili okna na nowe.

#### **Demografia**

Dość duży odsetek mieszkańców stanowią osoby powyżej 60 roku życia. Jest ich około 50%. Z rozmów z zarządcą wynika, że jest coraz więcej osób niepełnosprawnych. Wynika z tego konieczność montowania dodatkowych poręczy przy schodach.

W trakcie badań zauważono, że budynki w układzie korytarzowym umieszczone najbliżej ulicy Lenickiej (fragment A) są wynajmowane studentom. Związane jest to prawdopodobnie z wielkością mieszkań – stosunkowo nieduże mieszkania, najczęściej dwupokojowe – oraz bliskością komunikacji miejskiej.

Fragmenty B i C zamieszkałe są przez osoby starsze oraz młode małżeństwa, które swoje mieszkania zakupiły w ramach akcji Mieszkanie dla Młodych.

<sup>101</sup> Stan techniczny został opracowany na podstawie danych uzyskanych w administracji osiedla – Spółdzielni „Cichy Kącik”. Budynki są rokrocznie przeglądane, a naprawy wykonywane na bieżąco. Mieszkańcy płacą bardzo wysokie opłaty na remonty bieżące oraz długofalowe – ok. 20% czynszu.

<sup>102</sup> Wrocławska Wielka Płyta był to system, w ramach którego realizowano budynki w układzie konstrukcyjnym poprzecznym. Można było projektować budynki z różną liczbą kondygnacji od 2 do 12. Typologia przewidywała po dwa bądź trzy mieszkania w klatce schodowej na jednym poziomie. W ramach tego systemu budowano budynki wyłącznie w systemie klatkowym. Cechą charakterystyczną systemu była możliwość łączenia poszczególnych budynków w długie ciągi. System wyróżniał się dość dużym rozmachem i możliwością konstruowania budynków o różnicowanym kształcie i wysokości. Płyty do budowy ścian nośnych i stropów produkowano o grubości 14 cm. Ściany zewnętrzne, podłużne w układzie warstwowym z ociepleniem ze styropianu lub wełny szklanej. System ten został opracowany na potrzeby budowy osiedli na terenie Wrocławia oraz osiedli budowanych na terenie Dolnego Śląska. Było kilka odmian konstrukcyjnych dla systemu WWP, między innymi: WWP Wrocławski, oraz WWP Wałbrzyski, <http://debowski.inzynier.rzeszow.pl/pl/dane-techniczne/opis-systemow-wielkoplytowych/4/#WWP> [dostęp: 20.03.15].

### 8.1.3. Szczepin 2

#### Położenie obszaru, podstawowe parametry

Analizowany obszar położony jest w dzielnicy Stare Miasto. Obszar położony jest blisko centrum miasta, 2 km od Rynku, w odległości 800 m znajduje się trasa wylotowa na Zieloną Górę. Osiedle ogranicza od południa ulica Zachodnia, od wschodu ulica Młodych Techników, od północy ulica Ścinawska a od zachodu ulica Poznańska. Przedmiotem analizy są nieruchomości o powierzchni 8 ha (400 × 200 m), zamieszkałe przez 3 000 osób.

Obszar położony jest po zachodniej stronie Starego Miasta. Teren sąsiaduje zarówno z terenami mieszkaniowymi od strony południowej, z rekreacją od wschodu i zachodu, od strony północnej znajdują się obiekty szkolne.

#### Środowisko kulturowe

Na kontekst kulturowy składają się obiekty zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie:

A. Ceglany budynek Zespołu Szkół nr 18<sup>103</sup>. Obiekt powstał w XIX wieku, architektura utrzymana jest duchu klasycystycznym. Szkoła składa się z dwóch 4-kondygnacyjnych budynków A i B. Przestrzeń między budynkami jest zagospodarowana zielenią. W okresie wiosenno-letnim teren jest doskonałym miejscem odpoczynku dla uczniów w czasie przerw.

B. Kościół Chrystusa Króla – parafia rzymskokatolicka prowadzona jest przez księży Salezjanów, budynek zaprojektowany przez arch. W. Molickiego (omówiono w rozdz. 8.1.2)

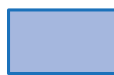
#### Zagospodarowanie terenu

Badany obszar ma bardzo podobne zagospodarowanie, jak osiedle Szczepin 1. W trakcie działań wojennych zabudowa na tym terenie została kompletnie zniszczona. Projektanci, podobnie jak na osie-

<sup>103</sup> Zespół Szkół nr 18 łączy Gimnazjum nr 37 z klasami sportowymi ukierunkowanymi na: pływanie, piłkę ręczną, lekkoatletykę, judo oraz klasami matematyczno-informatycznymi z Technikum Mechanicznym nr 3, kształcącym w kierunkach: technik mechanik, technik elektryk, technik mechatronik. Obiekt ten ma ponad 60-letnią historię. Szkoła podpisała umowy o wieloletniej współpracy z firmami: Pneumat System Sp. z o.o., Viessmann, Ruukki Polska Sp. z o.o., Volz Gruppe, ABB w Polsce, Elektrotim S.A. oraz z Politechniką Wrocławską. Współpraca ma na celu polepszenie warunków kształcenia zawodowego naszej młodzieży. Może się pochwalić wieloma tysiącami absolwentów, którzy stanowią znamienitą kadrę techniczną, naukową i polityczną Wrocławia. Szkoła stwarza warunki do wszechstronnego rozwoju, a w poszczególnych typach szkół do poszerzania wiedzy w określonych dziedzinach. Możliwe to jest dzięki fachowej kadrze pedagogicznej i nowoczesnemu wyposażeniu. Stanowią je, m.in.: sala multimedialna, sale komputerowe, Centrum Multimedialne ze stałym dostępem do Internetu, sale gimnastyczne, siłownię z elektroniczną bieżnią, kompleks boisk do gier zespołowych (z bieżnią 350 m, skocznią do skoku w dal), aula, Multimedialne Centrum Informacyjne oraz zasobna Filmoteka. Bezpieczeństwo zapewnia monitoring wizyjny. Biblioteka i czytelnia stwarzają przyjazne warunki do pogłębiania wiedzy. Liczne imprezy uczniowskie i szkolne odbywają się w szkolnym Klubie „Ikar”. W obydwu budynkach znajdują się bufety z bogatą ofertą ciepłych dań, [www.zs18.wroc.pl](http://www.zs18.wroc.pl) [dostęp: 12.06.15].



Omawiany teren - osiedle



Usługi oświatowe



Handel

Il. 78. Szczepin 2, mapa omawianego osiedla z zaznaczonym terenem o różnym przeznaczeniu (oprac. własne – mapa Google, [www.google.pl/maps](http://www.google.pl/maps))

du sąsiadującym, nie mieli żadnych ograniczeń i potrzeby wkomponowania zabudowy w istniejącą tkankę. Osiedle powstało od podstaw na terenie wolnym od zabudowy i w całości składa się z budynków wielorodzinnych oraz budynków usługowych, obsługujących mieszkańców.

Największy odsetek terenów osiedla zajmuje rekreacja, są to głównie tereny (przestrzenie półpubliczne) zlokalizowane we wnętrzach zabudowy, natomiast stosunkowo mały odsetek stanowią tereny dróg (publicznych i wewnętrznych). Osiedle jest dobrze wyposażone w infrastrukturę publiczną (handel, służba zdrowia, sport).

### Morfologia zabudowy

Twórcą osiedla był W. Molicki. Morfologia zabudowy jest bardzo podobna do sąsiadującego osiedla Szczepin 1 – środkowy fragment B. Tak więc w strukturze przestrzennej osiedla dominują tereny zabudowy wielorodzinnej. Są to budynki średniowysokie oraz wysokie, w większości wykonane w technologii wielkiej płyty, zostały w dużym procencie docieplone. Osiedle to nie jest ogrodzone, w związku z czym jest łatwo dostępne, ma sieć ścieżek wśród zieleni, co umożliwia swobodne i przyjemne przemieszczanie się jego mieszkańcom. Analizowany teren ma zwarty, prostokątny wydłużony układ, który ulica Litomska dzieli na dwie wyraźnie zdefiniowane części o czytelnej urbanistyce: Wśród zabudowy wyróżnić można:

- 5 budynków 5-kondygnacyjnych w układzie klatkowym (3, 4, 6, 7, 8 klatek w jednym budynku), wykonanych w technologii wielkopłytywowej. Budynki zorientowane są w kierunku północ-południe.

4 budynki pochodzą z lat 70. XX wieku, natomiast jeden z początku lat 80. i jest to budynek 3-klatkowy umieszczony w północnej pierzei założenia,

- 9 budynków 11-kondygnacyjnych, z których osiem powiązanych jest parterowym łącznikiem. Budynki zorientowane są w kierunku wschód–zachód, wykonane z wielkiej płyty w latach 70.,
  - budynek usługowy jako 2-kondygnacyjny pawilon handlowo-usługowy, w którym znajduje się, m.in.: sklep spożywczy oraz na piętrze lokale biurowe i klub „Promyk”<sup>104</sup>,
  - 2-kondygnacyjny budynek Przedszkola Integracyjnego nr 125 im. Janusza Korczaka.
- Analizując osiedle pod kątem kompozycji urbanistycznej, należy stwierdzić, że:
- osiedle jest przyjazne i dobrze oceniane przez mieszkańców,
  - ma czytelną kompozycję z wyraźnie wykształconymi zielonymi, zamkniętymi wnętrzami, dobrymi proporcjami uwzględniającymi skalę człowieka,
  - występuje segregacja parkingów od przestrzeni rekreacyjnych.

### **Komunikacja**

Osiedle Szczepin 2 jest dobrze skomunikowane z centrum miasta oraz innymi częściami miasta, choć nieco gorzej od sąsiadującego osiedla Szczepin 1. Zlokalizowane jest w odległości 500 m od ulicy Legnickiej, jednej z głównych dróg wylotowych z Wrocławia<sup>105</sup>, przy której znajduje się rozbudowana komunikacja miejska. Ważną dla obsługi osiedla jest ulica Zachodnia, prowadząca w kierunku miasta. Ruch samochodowy generowany przez mieszkańców obsługują cztery ulice: Zachodnia, Ścinawska, Młodych Techników i Poznańska, a także oddalona o 500 m ulica Długa, która stanowi alternatywny dojazd do Centrum, a także wyjazd z miasta w kierunku zachodnim.

Dojazd do Centrum oraz innych dzielnic miasta zapewniony jest również przez komunikację publiczną: autobusową i tramwajową. Należy jednak zaznaczyć, że linie tramwajowe nie sąsiadują bezpośrednio z terenem osiedla. Pasażerowie mogą skorzystać z siedmiu linii tramwajowych o numerach – 3, 10, 20, 23, 31, 32, 33 oraz trzech linii autobusowych 132, 142 i 607 poprowadzonych ulicą Legnicką. Bezpośrednio sąsiadujące z osiedlem linie autobusowe będą ulicą Zachodnią oraz Litomską, a są to: 102, 103, 104, 122, 127. W odległości 500 m, ulicą Długą przebiegają linie: C i 128.

Najbliżej położonymi przystankami komunikacji zbiorowej są:

- Litomska (ZUS) przy ulicy Litomskiej,
- Inowrocławska i Szczepin wzdłuż ulicy Zachodniej,
- Długa i Poznańska wzdłuż ulicy Długiej.

Niedaleko od osiedla (1 km, dwa przystanki tramwajowe lub autobusowe ulicą Legnicką) znajduje się Dworzec Kolejowy Mikołajów, którego remont został niedawno ukończony oraz Dworzec Popowice

<sup>104</sup> Klub działa przy Spółdzielni Mieszkaniowej „Cichy Kącik”. Jego celem jest rozwijanie zainteresowań i uzdolnień artystycznych młodzieży. Ma m.in. sekcję modelarską, plastyczną, nauki gry na gitarze i pianinie, aerobiku, brydża sportowego. Przy klubie działa chór emerytów i rencistów, teatr dziecięcy, balet.

<sup>105</sup> Informacje szczegółowe zamieszczono w poprzednim rozdziale.



II. 79. Szczepin 2, wnętrza kwartałów zabudowy: a) widok osiedla na ciąg piesze, poprowadzone przez osiedle, b) wydzielone dla osób niepełnosprawnych miejsca parkingowe (fot. autor)

(1,5 km, 3 przystanki autobusowe). Transport kolejowy może stanowić ciekawą alternatywę łączącą osiedle z odleglejszymi fragmentami miasta<sup>106</sup>. W przypadku uruchomienia szybkiej kolei miejskiej mógłby odgrywać znaczącą rolę, choć bezpośrednio osiedle nie sąsiaduje ze stacjami kolejowymi, a połączenia z nimi są dość skomplikowane – albo oddalonymi liniami tramwajowymi do stacji Mikołajów, albo liniami autobusowymi do stacji Popowice.

W sąsiedztwie osiedla, ulicą Zachodnią, biegnie „alternatywna trasa rowerowa”, a ulicą Legnicką poprowadzona jest trasa główna – „zachodnia trasa rowerowa”. Sytuacja z trasami rowerowymi prezen-



II. 80. Szczepin 2, zespoły garaży zlokalizowanych przy ulicy Ścinawskiej (www.google.pl/maps)

<sup>106</sup> We Wrocławiu jest 19 stacji i dworców kolejowych. Coraz więcej mieszkańców korzysta z połączeń kolejowych na krótkich odcinkach. W mieście zwiększył się tabor szynobusów, które umożliwiają połączenia z pobliskimi miejscowościami: Ramiszów, Pasikowice itp.





Il. 81. Szczepin 2, tereny rekreacyjne znajdujące się w kwartałach zabudowy: a) tablica przy placu zabaw informująca o zakazach, m.in. zakazie wprowadzaniu rowerów, b) przypadkowe miejsce pozostawienia roweru. Niestety nie ma wydzielonych miejsc, gdzie można zostawić rower (fot. autor)

tuje się podobnie jak w przypadku osiedla Szczepin 1, tzn. zlokalizowane są w sąsiedztwie ruchliwych dróg, w związku z czym ich rola jest bardzo ograniczona, brak jest natomiast wydzielonych osiedlowych ścieżek rowerowych, prowadzących do głównych obiektów usługowych.

Bardzo dobrze jest rozwiązana komunikacja piesza, której siatka jest bardzo gęsta i dobrze zaprojektowana, łącząca wszystkie elementy struktury osiedla w klarowną i logiczną sieć. Choć w większości przypadków ciągi piesze nie są przystosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych oraz starszych: mają krawężniki i nierówną nawierzchnię.

Osiedle ma trzy rodzaje parkingów dla samochodów. Są to wydzielone wzdłuż ulic dojazdowych miejsca postojowe, garaże pod budynkami mieszkaniowymi na poziomie piwnic oraz zespół garaży (9 parterowych pawilonów po 10 garaży w każdym) zlokalizowany przy ulicy Ścinawskiej. Liczba garaży oraz miejsc postojowych jest niewystarczająca, w związku z czym mieszkańcy wykorzystują każdy wolny skrawek przestrzeni na parkingi. Wiele samochodów parkuje w miejscach nieprzystosowanych do tego celu, np. w pobliżu wejść do klatek schodowych, na ciągach pieszo-jezdnych, trawnikach. Uniemożliwiają tym samym prawidłowy ruch pieszy.

Na osiedlu znajdują się wydzielone i oznakowane miejsca parkingowe dla osób niepełnosprawnych. Najczęściej są one lokalizowane blisko wejść do klatek schodowych.

Nie zauważono natomiast wydzielonych miejsc na rowery, w związku z czym „walają” się po osiedlu, często pozostawione/przytwierdzone do różnego typu metalowych elementów, tj.: barierki, ogrodzenia, trzepaki.

Analizując sytuację komunikacyjną osiedla, należy stwierdzić, że:

- istniejące drogi kołowe zapewniają dobre połączenie z centrum miasta oraz innymi częściami Wrocławia. Przez dogodne połączenia z trasami wylotowymi oraz obwodnicami umożliwiony jest szybki wyjazd z miasta. Utrudnienia w połączeniach wynikają z przeciążenia ulicy Legnickiej w godzinach szczytu, choć mieszkańcy nie muszą korzystać z tego połączenia, mając w bezpośrednim sąsiedztwie dwie ulice o mniejszym natężeniu ruchu – Zachodnią i Długą,
- najbliższe linie autobusowe i tramwajowe (w odległości 500–800 m) dają mieszkańcom możliwość bezpośredniego połączenia z 20% powierzchni Wrocławia,
- dogodne jest usytuowanie przystanków komunikacji miejskiej, które znajdują się w odległości maksymalnie 500 m od miejsca zamieszkania,
- na terenie osiedla, pomimo wyznaczonych miejsc postojowych oraz garaży, zauważyć można znaczny ich niedobór, co sprawia, że mieszkańcy parkują w nieprzepisowy sposób: na chodnikach, trawnikach, skwerach,
- brakuje wydzielonych ścieżek rowerowych, szczególnie na terenach wewnętrznych osiedla,
- ciągi komunikacji pieszej są złej jakości, nieestetyczne i niedostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych.



Il. 82. Szczepin 2, miejsca do siedzenia: a) umieszczone przy wejściach do klatek schodowych, b) umieszczone wzdłuż ciągów komunikacji pieszej (fot. autor)

### Przestrzenie rekreacyjne i zieleni

Na osiedlu, podobnie jak w poprzednio omawianym (Szczepin 1), można wyróżnić dwa rodzaje terenów rekreacyjnych:

1. tereny w przestrzeniach półpublicznych w sąsiedztwie budynków, dostępne dla określonej grupy osób, najczęściej mieszkańców przyległych budynków,
2. tereny w przestrzeniach publicznych – zlokalizowane w odległości około 500 m od miejsca zamieszkania. Są to tereny ogólnodostępne, z których korzystają okoliczni mieszkańcy.



Il. 83. Szczepin 2, osoby stare na osiedlu są wszędzie widoczne (fot. autor)

Osiedle charakteryzuje się bardzo dużą liczbą terenów rekreacyjnych, tak więc w przestrzeniach półpublicznych, zlokalizowanych we wnętrzach urbanistycznych znajdują się place zabaw dla dzieci. Utrzymane są w średnim stanie. W sąsiedztwie placów zabaw znajdują się również tereny sportowe, tj.: boiska do koszykówki i siatkówki, stoły do ping-ponga. Osiedle jest dość ubogie w miejsca do siedzenia, które są szczególnie istotne dla osób starszych, korzystających z biernej formy rekreacji. Siedziska najczęściej towarzyszą placom zabaw, są to proste, dość stare betonowe ławki z oparciami lub bez.

Osiedle ma bardzo bogatą, choć jednorodną, roślinność. Z reguły są to kilkudziesięcioletnie, wysokie drzewa oraz krzewy. Dość źle przedstawia się jakość dojazdów (ścieżek, ciągów pieszych) oraz trawników. Z powodu małej liczby wydzielonych ciągów pieszych mieszkańcy tworzą sieć połączeń pieszych przez zieleń/trawniki, co skutkuje powstaniem wydeptanych, nieestetycznych ścieżek. Część budynków ma przy wejściach przedogródki, które są zaniedbane, z przypadkową roślinnością. Nie zauważono chęci tworzenia ogródków przy balkonach na pierwszej kondygnacji.



Il. 84. Szczepin 2, miejsca, z których korzystają osoby stare na osiedlu (fot. autor)



Podobnie, jak omawiane w poprzednim rozdziale osiedle Szczepin 1, osiedle to ma bardzo bogate usługi rekreacyjne zlokalizowane w najbliższym sąsiedztwie. Od strony wschodniej znajduje się skwer św. o. Damiana de Veuster, opisany szczegółowo w rozdziale 8.1.2. Po przeciwległej zachodniej stronie do osiedla przylega kompleks sportowy Wrocławskiego Centrum Treningowego Spartan WCT2. Oferuje mieszkańcom wiele atrakcji, tj.: boiska do gry, korty tenisowe, hale sportowe oraz bogato wyposażone place zabaw dla dzieci. Z terenów tych chętnie korzystają wszyscy mieszkańcy, zarówno matki z dziećmi, młodzież oraz osoby starsze.

Analizując osiedle pod kątem terenów rekreacyjnych i zieleni, należy stwierdzić, że:

- osiedle wyposażone jest w wystarczająco dużo terenów rekreacyjnych w przestrzeniach publicznych, z których bardzo chętnie korzystają mieszkańcy,
- bardzo dużo terenów rekreacyjnych znajduje się w przestrzeniach półpublicznych (kwartałach zabudowy). Liczba ta nie przekłada się jednak na jakość; tereny te są zaniedbane,
- teren osiedla ma bardzo dużo zieleni zarówno wysokiej, średniowysokiej oraz niskiej; niestety jest ona z reguły nieuporządkowana oraz zaniedbana – trawniki wydeptane, zachwaszczone i niekoszone,
- z terenów rekreacyjnych bardzo chętnie korzystają osoby starsze.

#### **Infrastruktura społeczna**

Istotnym aspektem prowadzonych analiz w kontekście osób starszych jest infrastruktura społeczna. Osiedle Szczepin 2, pomimo korzystnej lokalizacji, nie ma tak dużej liczby usług w bezpośrednim sąsiedztwie jak osiedle Szczepin 1, szczególnie jeżeli chodzi o usługi handlowe, osiedle oferuje usługi:

- handlowe: jeden piętrowy pawilon (przy ulicy Litomskiej) z trzema sklepami, profil sklepów jest zróżnicowany,
- oświatowe: Sportowa Szkoła Podstawowa nr 46, im. Polskich Olimpijczyków przy ulicy Ścinawskiej, oferuje również basen, Szkoła Podstawowa nr 18, im. B. Drobnera przy ulicy Poznańskiej, Prywatne Selezjańskie Liceum Ogólnokształcące im. Dominika Savio, Gimnazjum nr 37 Zespołu Szkół nr 18, Przedszkole Integracyjne nr 125,
- zdrowotne: dwukondygnacyjny budynek mieszczący NZOZ Starmed przy ulicy Młodych Techników oraz kilka drobnych gabinetów, typu np. ginekolog, onkolog, mieszczących się w lokalach mieszkalnych oraz pawilonach-łazienkach.

Analizując infrastrukturę społeczną osiedla, należy stwierdzić, że;

- osiedle jest dobrze wyposażone w wiele obiektów, szczególnie oświatowych, które mogą być wykorzystywane przez osoby starsze, np. basen w szkole,
- dość mała jest liczba usług handlowych,
- osiedle ma klub, z którego mogą korzystać również osoby starsze,
- brakuje natomiast usług gastronomicznych, aby z nich skorzystać należy odbyć długą drogę w inne rejony osiedla, jest to poważne utrudnienie dla osób starych, które nie chcą stołować się w domu,
- nie wszystkie usługi są dostępne dla osób starych i niepełnosprawnych, część lokali usługowych znajduje się na wyższych kondygnacjach, które dostępne są tylko schodami (brak ramp, wind, platform).



Il. 85. Szczepin 2, Informacja o oferowanych usługach: tablice umieszczone na elewacji z informacją o specjalistach przyjmujących w budynku będącym łącznikiem (fot. autor)

Tabela 22. Osiedle Szczepin 2 – dostępność poszczególnych usług (źródło: oprac. własne)

Elementy życia społecznego	Odległość od miejsca zamieszkania	Dostępność dla osób niepełnosprawnych
Skwer (św. o. Damiana de Veuster)	max. 200 m	tak
Sklep spożywczy	max. 300 m	tak
Szkoła podstawowa (nr 18)	max. 250 m	nie
Poczta (ul. Czarnieckiego 15)	max. 600 m	tak
Pub/restauracja	max. 600 m	nie
Lokale usługowe	max. 500 m	tylko znajdujące się w parterach
Klub osiedlowy	max. 300 m	nie
Ośrodek zdrowia (NZOZ, ul. Młodych Techników)	max. 800 m	tak
Kościół (kościół Chrystusa Króla)	max. 300 m	dolny kościół niedostępny, górny dostępny od strony ul. Inowrocławskiej

### Stan techniczny<sup>107</sup> i infrastruktura budynków

Stan techniczny budynków można określić jako średni. Budynki mieszkalne wykonane zostały w technologii Wrocławskiej Wielkiej Płyty:

- wszystkie budynki wyposażone są w ogrzewanie z sieci miejskiej – c.o., wodę oraz gaz,
- część mieszkań ma klimatyzację. Są to jednak prywatne inwestycje, w związku z czym urządzenia klimatyzacyjne montowane są na balkonach lub elewacjach, burząc czystość elewacji,

<sup>107</sup> Informacje dotyczące stanu technicznego uzyskano od zarządców spółdzielni. Budynki są systematycznie przeglądane (np. przegląd pięcioletni). Dodatkowo zarządcy prowadzą remonty i są na bieżąco z wszelkimi technicznymi problemami, które pojawiają się w budynkach.

- budynki 5-kondygnacyjne nie mają wind, natomiast wyższe 11-kondygnacyjne wyposażone są w windy,
- wszystkie budynki przeszły termomodernizację,
- w większości mieszkań lokatorzy wymienili okna na nowe,
- większość wejść do klatek schodowych jest dostępnych dla osób niepełnosprawnych.

### **Demografia**

Duży odsetek mieszkańców stanowią osoby powyżej 60 roku życia. W tej części jest ich mniej i stanowią ok. 40%. Są to osoby, które zamieszkują osiedle od początku jego powstania. Wprowadzili się do mieszkań jako młode małżeństwa i pozostali w nich do dzisiaj.

Na początku XXI wieku, po roku 2006, pojawiło się dość dużo osób młodych. Związane było to z uruchomieniem nowego programu finansowego RnS<sup>108</sup>. Wchodzący w życie program umożliwiał uzyskanie rodzinom preferencyjnych kredytów. W tym okresie wiele osób młodych kupiło na osiedlu mieszkania, które były stosunkowo nieduże i niedrogie, a bliskość terenów rekreacyjnych i usług oświatowych sprawiała, że miejsce to było i jest idealne dla młodych małżeństw z dziećmi. Są one widoczne na terenach rekreacyjnych.

### **8.1.4. Rozwiązania mieszkań**

Rozdział ten, ze względu na powtarzające się rozwiązania mieszkań, został omówiony wspólnie dla obydwu osiedli – Szczepin 1 oraz Szczepin 2.

Osiedle oferuje zróżnicowane powierzchniowo mieszkania od 1-pokojowych do mieszkań 4-pokojowych. Na osiedlu znajdują się 4 typy budynków: 11-kondygnacyjne, korytarzowe i klatkowe oraz 5-kondygnacyjne klatkowe z 2 lub 3 mieszkaniami na kondygnacji. Mimo że osiedle zostało zaprojektowane i wybudowane w technologii uprzemysłowionej, struktura mieszkań jest zróżnicowana. Związane jest to m.in. ze zróżnicowaną wielkością poszczególnych segmentów.

Struktura mieszkań przedstawia się następująco:

W budynkach korytarzowych, 11-kondygnacyjnych, zlokalizowanych przy ulicach: Zachodniej, Młodych Techników znajduje się na każdej kondygnacji osiem mieszkań:

- 1 kawalerka – 23 m<sup>2</sup>,
- 3 mieszkania 1-pokojowe – 31 m<sup>2</sup>,
- 4 mieszkania 2-pokojowe – 48 m<sup>2</sup>.

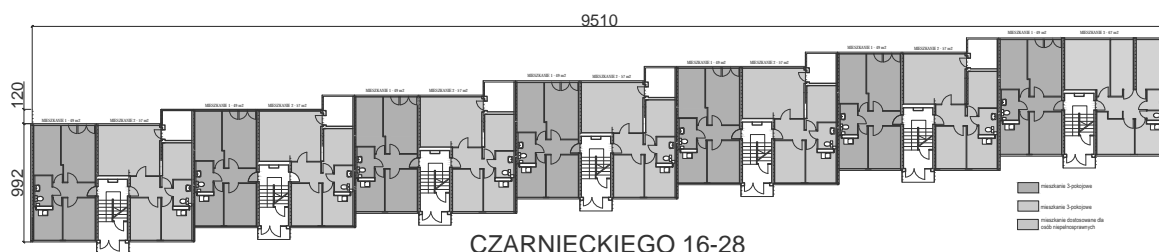
<sup>108</sup> Dopłaty do odsetek od kredytu preferencyjnego udzielonego na cele mieszkaniowe są stosowane na podstawie Ustawy z dnia 8 września 2006 roku o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania. Podstawa prawna: Tekst jednolity ustawy z dnia 8 września 2006 o finansowym wsparciu rodzin i innych osób w nabywaniu własnego mieszkania, Dz.U. z 2006 roku Nr 183, poz. 1354, Dz.U. z 2007 roku Nr 136, poz. 955, Dz.U. z 2011 roku Nr 168, poz. 1006, Rozporządzenie Ministra Budownictwa z dnia 23 listopada 2006, Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2011 roku.



ELEWACJA POŁUDNIOWA



ELEWACJA PÓŁNOCNA



CZARNIECKIEGO 16-28

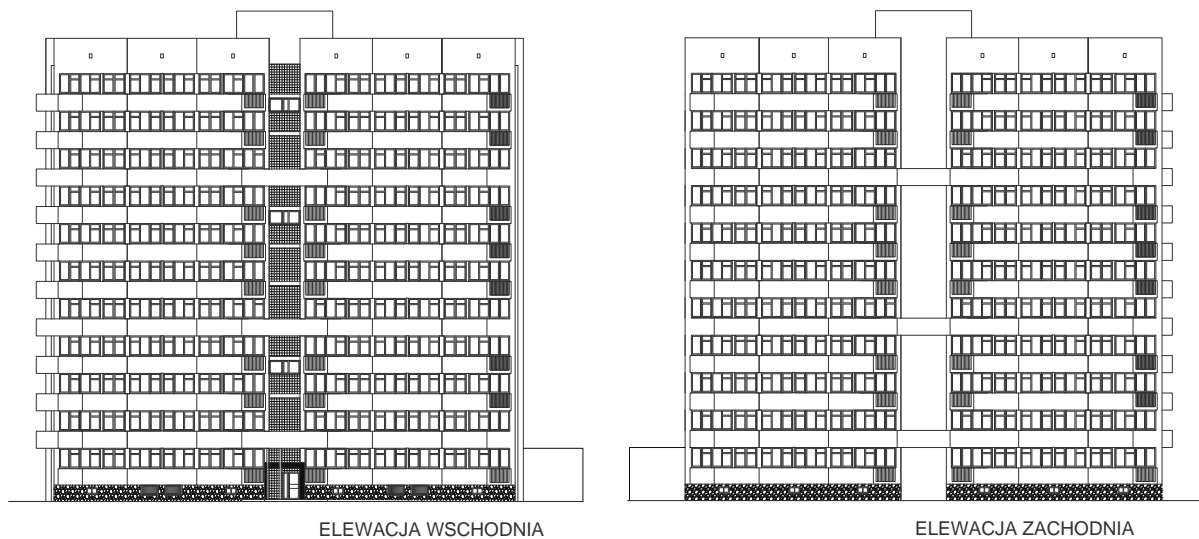
II. 86. Szczepin 1, budynek 5-kondygnacyjny, klatkowy, ulica Czarnieckiego 16–28, elewacja południowa, elewacja północna, rzut kondygnacji powtarzalnej (oprac. B. Gronostajska, A. Miśniakiewicz)

Na każdej kondygnacji znajduje się 8 mieszkań, po 4 z każdej strony centralnie umieszczonej klatki schodowej, na wprost której znajdują się 2 windy. Budynki te nie są jednak dostępne dla osób niepełnosprawnych, ponieważ wejścia do wind znajdują się dopiero na pierwszej kondygnacji. Jednak przy niewielkich kosztach budynek można dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych. Istnieje możliwość wprowadzenia platformy, którą osoby niepełnosprawne miałyby możliwość dostać się na pierwszy poziom, a dalej windami na kolejne kondygnacje.

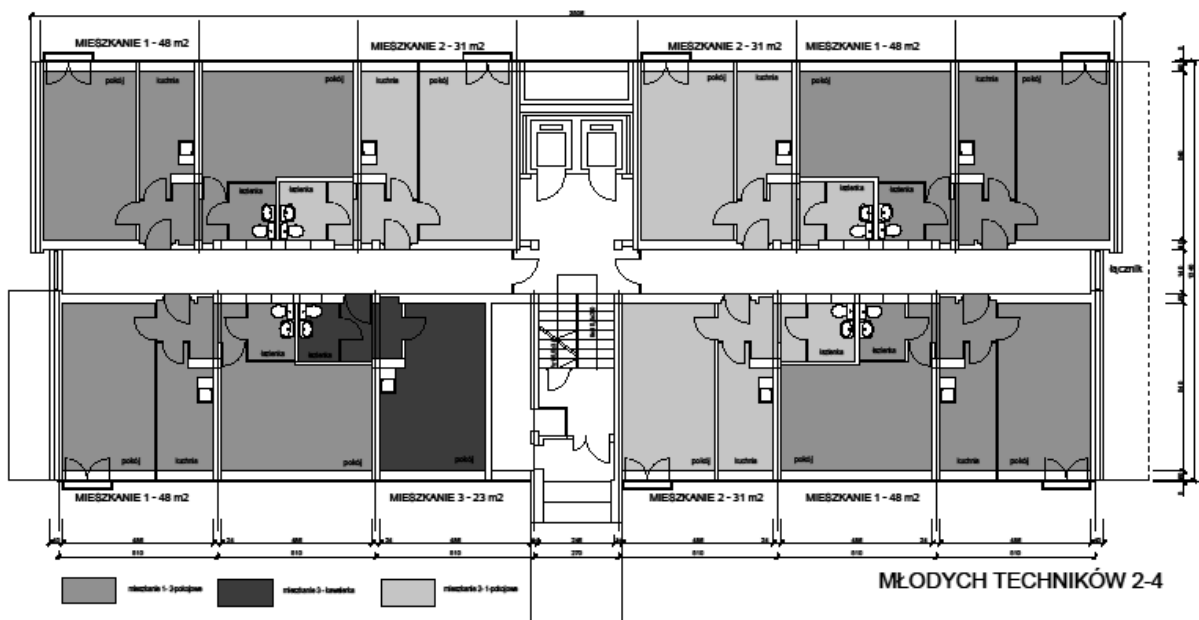
Mieszkania w tym budynku mają duże pokoje oraz kuchnie. Najstabszym punktem są małe łazienki o powierzchni około 3 m<sup>2</sup>. Mieszkania mają elastyczne rozwiązania konstrukcyjne, dzięki czemu po drobnych przesunięciach ścian można uzyskać takie wielkości przejść/korytarzy i toalet, które dają szansę użytkowania wózków inwalidzkich.

Budynki klatkowe zostały zaprojektowane jako 5-kondygnacyjne oraz 11-kondygnacyjne

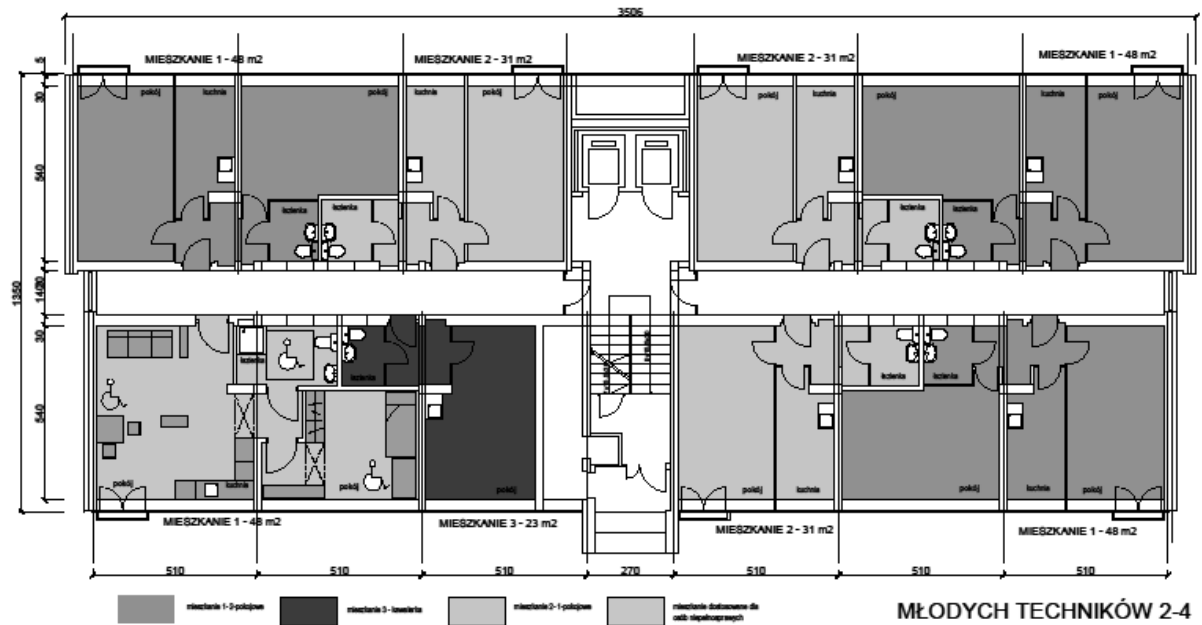
W budynkach klatkowych 11-kondygnacyjnych, złożonych z 2 segmentów o szerokości w osiach 16,20 m i głębokości 10,62 m znajdują się po trzy mieszkania na każdej kondygnacji:



Il. 87. Szczepin 1, budynek 11-kondygnacyjny, korytarzowy, ulica Młodych Techników, elewacja wschodnia, elewacja zachodnia (oprac. B. Gronostajska, A. Miśniakiewicz)



Il. 88. Szczepin 1, budynek 11-kondygnacyjny, korytarzowy, ulica Młodych Techników, rzut parteru, rozwiązany jest podobnie jak wyższe kondygnacje – powtarzalnie (oprac. B. Gronostajska, A. Miśniakiewicz)



Il. 89. Szczepin 1, budynek 11-kondygnacyjny, korytarzowy, ulica Młodych Techników, rzut kondygnacji powtarzalnej z mieszkaniem przystosowanym do potrzeb osoby niepełnosprawnej (oprac. własne)

- 1 mieszkanie 1-pokojowe – 26 m<sup>2</sup>,
- 2 mieszkania 3-pokojowe – 49 m<sup>2</sup>.

Mieszkania w budynkach klatkowych mają duże pokoje dzienne oraz stosunkowo małe sypialnie (8 i 9 m<sup>2</sup>), choć zważywszy na obecną ofertę deweloperską, wpisują się one we współczesne standardy. W zależności od wielkości mieszkań, czyli popularnych „emów”, mają jedną łazienkę lub łazienkę z wydzielonym wc.

Budynki te nie są dostępne dla osób niepełnosprawnych, ponieważ bieg wind rozpoczyna się dopiero od pierwszej kondygnacji, do którego trzeba dostać się schodami. Jest jednak możliwość przeprojektowania istniejących wind, kosztem zsyków na śmieci, tak aby można było się do nich dostać z poziomu terenu.

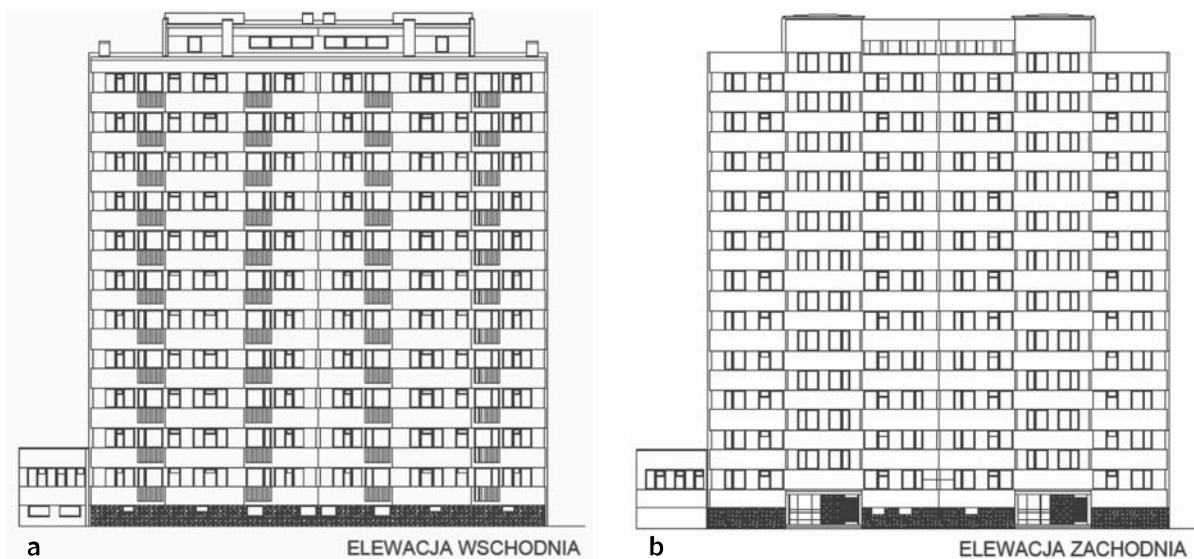
Budynki klatkowe 5-kondygnacyjne rozwiązane zostały, wykorzystując dwie głębokości segmentów oraz różne szerokości, co umożliwiło zaprojektowanie mieszkań w różnej konfiguracji. Występują zatem segmenty o głębokości 9,92 m i szerokości 13,50 m z dwoma mieszkaniami:

- mieszkanie 3-pokojowe – 49 m<sup>2</sup>,
- mieszkanie 3-pokojowe – 57 m<sup>2</sup>.

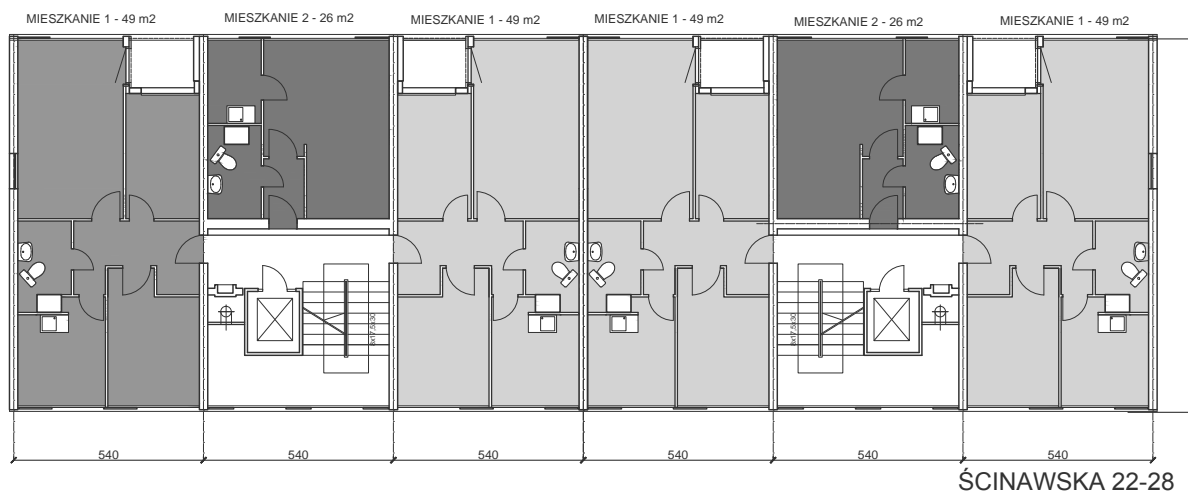
Skrajne segmenty mają szerokość 14,10 i tam znajdują się dwa mieszkania:

- mieszkanie 3-pokojowe – 49 m<sup>2</sup>,
- mieszkanie 4-pokojowe (skrajne) – 67 m<sup>2</sup>.

Inne mieszkania oferują segmenty o głębokości 11,02 m, przy szerokości 12,81 m są tam dwa mieszkania:

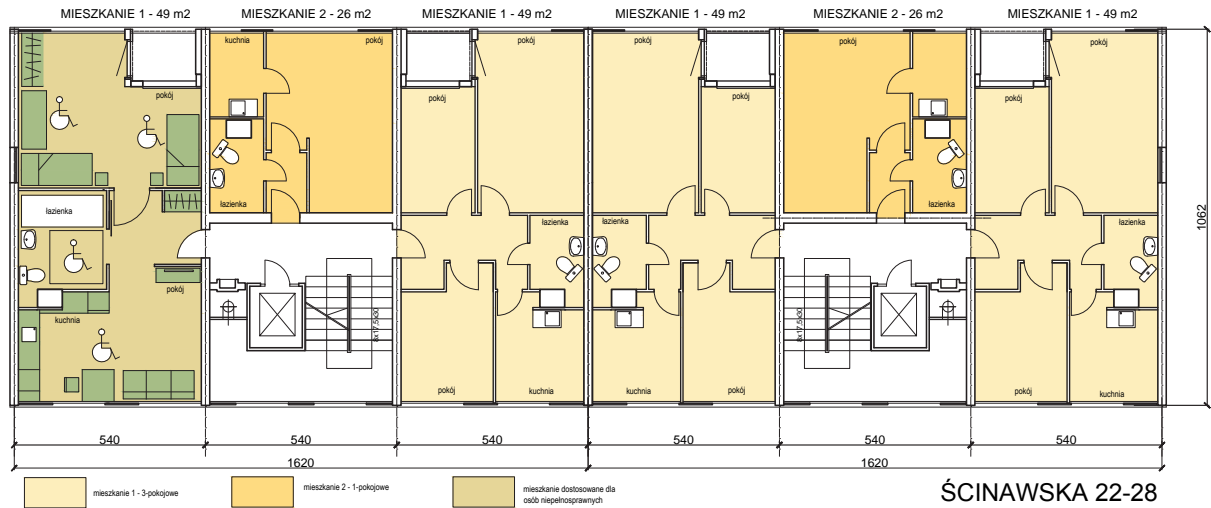


II. 90. Szczepin 2, budynek 11-kondygnacyjny, klatkowy, ulica Ścinawska 22–28: elewacja wschodnia (a), elewacja zachodnia (b), (oprac. B. Gronostajska, A. Miśniakiewicz)



II. 91. Szczepin 2, budynek 11-kondygnacyjny, klatkowy, ulica Ścinawska 22–28, rzut kondygnacji powtarzalnej (oprac. własne)

- mieszkanie 2-pokojowe – 48 m<sup>2</sup>,
  - mieszkanie 3-pokojowe – 64 m<sup>2</sup>;
- natomiast przy szerokości 14,61 m – trzy mieszkania:
- mieszkanie 2-pokojowe – 41 m<sup>2</sup>,

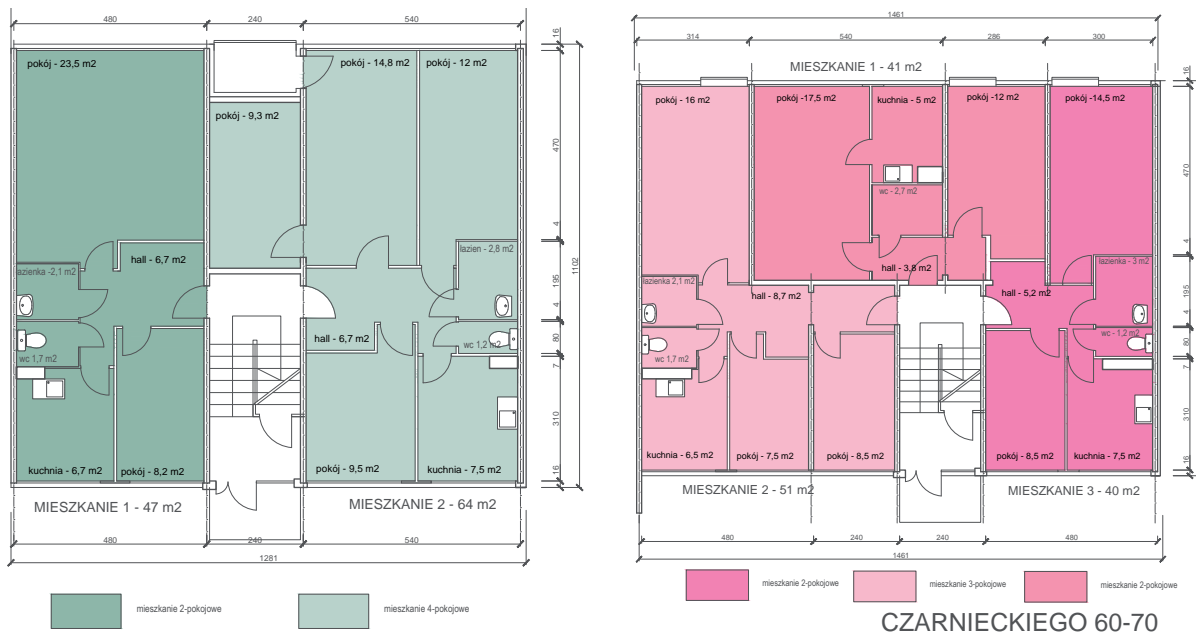


II. 92. Szczepin 2, budynek 11-kondygnacyjny, klatkowy, ulica Ścinawska 22-28, rzut kondygnacji powtarzalnej z mieszkaniem przystosowanym do potrzeb osoby niepełnosprawnej (oprac. własne)



II. 93. Szczepin 1, ulica Czarnieckiego 16-28, rzut kondygnacji wybranego segmentu: a) autorska propozycja rozwiązania segmentu przystosowanego dla osób starych z możliwością wprowadzenia windy oraz przystosowania mieszkania do potrzeb osoby niepełnosprawnej, b) stan istniejący z 2 mieszkaniami 3-pokojowymi (oprac. własne)





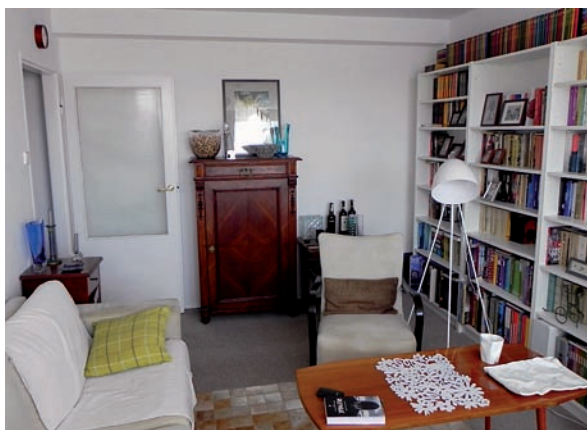
Il. 94. Szczepin 2, budynek 5-kondygnacyjny, klatkowy, ulica Czarnieckiego 60–70, rzut kondygnacji powtarzalnej (oprac. własne)

- mieszkanie 2-pokojowe – 40 m<sup>2</sup>,
- mieszkanie 3-pokojowe – 51 m<sup>2</sup>.

Budynki te, podobnie jak omawiane wcześniej, nie są dostępne dla osób niepełnosprawnych, ponieważ zgodnie z obowiązującymi ówczesnie przepisami, nie zostały wyposażone w windy.

W celu udostępnienia mieszkań na wyższych kondygnacjach osobom starsym, niepełnosprawnym, dla których pokonanie wysokości stanowi problem, należałoby zaprojektować windy. W przypadku omawianych budynków wiąże się to z przebudową całego fragmentu klatki schodowej<sup>109</sup>, co oczywiście wiąże się z wyższymi kosztami dostosowania tych budynków do potrzeb osób niepełnosprawnych. Sytuacja demograficzna Polski oraz badania demografii osiedli z wielkiej płyty wyraźnie pokazują, że takie rozwiązania będą musiały być jak najszybciej wprowadzone. Ważnym aspektem prawidłowego funkcjonowania osób starych jest dostosowanie mieszkań do ich potrzeb. Wielokrotnie są to osoby poruszające się na wózkach inwalidzkich. W związku z czym należy część mieszkań przeprojektowywać, dostosowując je do ich potrzeb. Ilustracje 93a, b przedstawiają przykładowe przebudowy mieszkań osiedla uwzględniające osoby poruszające się na wózkach inwalidzkich. Oczywiście rozwiązania te są propozycjami w formie dość ogólnych schematów, które można modyfikować w zależności od potrzeb. Można zatem wpro-

<sup>109</sup> Niektóre modernizowane budynki w Niemczech zostały tak przekształcone, aby wprowadzić windy, np. budynki w Dreźnie, B. Gronotajska, *Modernizacja...*, op. cit.



II. 95. Przykładowe rozwiązanie mieszkania dwupokojowego z aneksem kuchennym

dzać różne rodzaje aranżacji wnętrz. Główna idea jednak polega na powiększeniu łazienek oraz stworzeniu bardziej otwartych przestrzeni, które umożliwią poruszanie się osobom na wózkach inwalidzkich.

Analizując rozwiązania mieszkań, należy stwierdzić, że:

- osiedle oferuje zróżnicowane mieszkania, od kawalerek po mieszkania 4-pokojowe, choć na tę wielkość osiedla różnych typów mieszkań jest stosunkowo mało,
- najwięcej jest mieszkań 2- i 3-pokojowych i są to mieszkania o parametrach najbardziej popularnych na rynku nieruchomości,
- tylko część mieszkań (ok. 35%) ma balkony lub loggie. Jest to bardzo duża niedogodność związana z funkcjonowaniem mieszkań, które nie mają kontaktu z otoczeniem (powietrze, słońce, zieleń)<sup>110</sup>,
- mieszkania mają bardzo małe łazienki. W przypadku, gdy mieszkanie ma wydzielony wc., można łączyć z łazienką, uzyskując więcej przestrzeni,
- mieszkania nie są dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych. Istnieje jednak możliwość przebudowy, tak aby mieszkania spełniały wymagania osób niepełnosprawnych,
- problemem będzie jedynie pokonanie schodów na klatce schodowej. W przypadku budynków wysokich 11-kondygnacyjnych, gdzie windy swój bieg zaczynają od pierwszej kondygnacji, można wprowadzać ruchome platformy. Natomiast budynki 5-kondygnacyjne, nie mają wind i należy wtedy przebudowywać całe pionowe komunikacyjne, co wiąże się z dużymi kosztami.

<sup>110</sup> Na polskich osiedlach coraz częściej dobudowuje się balkony. Są to niezależne, stalowe konstrukcje przystawiane i mocowane do budynku. Takie rozwiązanie umożliwia wprowadzenie dużych atrakcyjnych balkonów, z których część może być rozwiązana jako przeszklona oranżeria. Inwestycje takie prowadzone są m.in. na osiedlu Dambonia w Opolu i prawie wszyscy mieszkańcy wyrazili chęć uczestniczenia w tej inwestycji. Balkon kosztuje 9 tys. zł. i całą sumę muszą wyłożyć właściciele mieszkań, natomiast osoby, które nie są w stanie zapłacić jednorazowo za balkon, będą mogły rozłożyć płatność na raty.

## 8.2. Popowice



Il. 96. Mapa z zaznaczonymi granicami osiedla Popowice (<http://wikimapia.org/4199020/pl/Popowice> [dostęp: 10.05.15])

### 8.2.1. Historia osiedla objętego analizą

Popowice – osiedle w zachodniej części Wrocławia, które stosunkowo niedawno zostało przyłączone do miasta, bo dopiero w roku 1897. Początkowo była to wieś, wzmiankowana po raz pierwszy w XIII wieku pod różnymi nazwami. Jednak jej rozwój nastąpił, podobnie jak sąsiadującego Szczepina, wraz z otwarciem połączenia kolejowego na trasie poznańskiej w 1856 roku. W latach 1893–1996 pomiędzy torami tej trasy powstała rzeźnia miejska, wg projektu Georga Osthoffa, zajmująca 20 ha, mająca własną rampę kolejową. Była to, aż do wybuchu I wojny światowej, jedna z najnowocześniejszych rzeźni w Europie<sup>111</sup>. Funkcjonowała jeszcze bardzo długo po II wojnie światowej, aż do momentu likwidacji w roku 1999. Na terenie Popowic w latach 1897–1901 powstał port rzeczny, którego lokalizacja wpłynęła na rozwój sieci kolejowej na tym obszarze (połączenie z Dworcem Nadodrże, Trzebnicą). Początkowo zabudowa rozwi-

<sup>111</sup> Gryglewska A., Gerber P., *Wpływ rozwoju technologii produkcji oraz higieny na architekturę przemysłową XIX-XX wieku na przykładzie zespołu dawnej rzeźni we Wrocławiu*, [w:] *Ochrona Zabytków*, nr 3–4 /2002.

jała się wzdłuż ulicy Popowickiej, ale w momencie powstania głównej, wylotowej ulicy (obecnie ulicy Legnickiej) i pociągnięcia 2 linii tramwajowych zakończonych zajezdnią, zabudowa przesunęła się w kierunku południowym. W latach 1919–1927 na południowych terenach zbudowano, według projektu Theo Effenbergera, modernistyczne osiedle dla 8 tysięcy mieszkańców, zrealizowane na 47 ha. Osiedle swoim charakterem nawiązywało do dzielnic-ogrodów. Podobnie jak na Sępolnie, w centralnym miejscu założenia, znalazł się duży zielony skwer/plac ze szkołą i kościołem, umieszczonymi po przeciwległych stronach. Przy placu znajdowały się budynki wyższe – pięciokondygnacyjne, niższe umieszczono na jego peryferiach. Osiedle to zostało całkowicie zniszczone w czasie oblężenia miasta. W latach 1906–1910 w sąsiedztwie ulicy Popowickiej, w północno-zachodniej części osiedla powstał budynek Śląskiego Instytutu Edukacji Niewidomych, które działa do dziś jako Ewangelickie Centrum Diakonii i Edukacji im. ks. Marcina Lutra (dawniej Centrum Kształcenia i Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych).

W trakcie oblężenia Wrocławia na terenie Szczepina i Popowic trwały zacięte walki z użyciem sprzętu pancernego. Konsekwencją tego były olbrzymie zniszczenia. Z przedwojennej zabudowy pozostały tylko nieliczne obiekty. Po wojnie, w latach 70. XX wieku zlokalizowano tam „fabrykę domów”, która produkowała wielkopłytowe elementy na budowę, zaplanowanych w tej okolicy osiedli, Popowice i Kozanów.

W latach 1972–1975 między ulicami Legnicką i Popowicką, według projektu W. Molickiego, wybudowano osiedle Popowice. W 2004 roku osiedle połączono ze znajdującym się po drugiej stronie Odry osiedlem Osobowice, podwieszonym mostem Millenijnym o długości 923,5 m, w sąsiedztwie którego pod koniec XX wieku wybudowano dużą halę sportową Orbita. Most ten stanowi fragment Obwodnicy Śródmiejskiej. W granicach osiedla od północnego-zachodu znajduje się kąpielisko, istniejące od międzywojnia oraz Park Zachodni, natomiast od północno-wschodniej strony znajdują się tereny rekreacyjne: Park Popowicki i Polanka Popowicka (w okresie międzywojennym *Eichenpark* i *Jahnwiese*).

Teren osiedla Theo Effenbergera, znajdujący się na południe od ulicy Legnickiej, zabudowano ponownie. Obecnie są to tzw. Popowice Południowe, gdzie dominuje budownictwo jednorodzinne we wschodniej części i bloki mieszkalne z wielkiej płyty w zachodniej.

Obecnie wzdłuż ulicy Legnickiej powstaje nowa zabudowa usługowa oraz mieszkaniowa. Na terenie zburzonej w 1999 roku rzeźni wybudowano centrum handlowe (Magnolia, Castorama), które stanowią duże zaplecze handlowe dla zaludnionych terenów mieszkaniowych.

W związku z układem komunikacyjnym osiedla, ulica Legnicka dzieli obszar na dwie części: część południową oraz północną. W pracy analizom poddana została część północna z osiedlem Popowice, zaprojektowanym przez W. Molickiego.





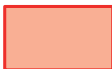
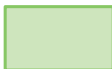

### 8.2.2. Popowice północne

#### **Położenie obszaru, podstawowe parametry**

Analizowany obszar położony jest w dzielnicy Fabryczna. Zlokalizowany jest w pewnej odległości od centrum miasta, 4-5 km od Rynku, w odległości 150 m znajduje się trasa wylotowa na Zieloną Górę.





	Omawiany teren - osiedle		Tereny zielone – Park Popowicki
	Usługi o charakterze kulturowym: a. Kościół Matki Bożej Królowej Polski		Usługi oświatowe
	Usługi zdrowotne - NZOZ		Tereny rekreacyjno-sportowe
	Handel		

II. 97. Popowice, mapa z podziałem osiedla na cztery omawiane obszary oraz obszarami o dominujących funkcjach opisanych w legendzie (oprac. własne – mapa Google, [www.google.pl/maps](http://www.google.pl/maps))

Osiedle ogranicza od południa ulica Legnicka, od wschodu ulica Starograniczna i tory kolejowe, od północy ulica Popowicka, a od zachodu ulica Wejherowska. Przedmiotem analizy są nieruchomości o powierzchni 36 ha (900 × 400 m), zamieszkałe przez 15 000 osób.

Obszar położony jest na zachód od Starego Miasta, sąsiaduje zarówno z osiedlami mieszkaniowymi i terenami handlowo-usługowymi od strony południowej, z rekreacyjnymi od północy, a od strony zachodniej obiektami przemysłowymi zaadaptowanymi na różne funkcje.

### **Środowisko kulturowe**

Na kontekst kulturowy składają się obiekty zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie zarówno historyczne, jak i powstałe współcześnie:

A. Zajezdnia tramwajowa nr V „Popowice”<sup>112</sup> – obecnie nieczynna, znajduje się pomiędzy ulicami Legnicką od południa, Wejherowską od północy i wschodu oraz Milenijną od zachodu. Architektura budynku nawiązuje do rozwiązań historycznych. Budynek ma liczne elementy architektury neogotyckiej. Zajezdnię wybudowano w latach 1901–1902. Powstały wtedy dwie hale postojowe oraz umieszczone za nimi duże, składające się z trzech hal pomieszczenia warsztatowe. Z tego okresu pochodzi również budynek administracyjny (nieistniejący) oraz niewielki budynek mieszkalny, usytuowane od strony północno-zachodniej, pomiędzy halami postojowymi od strony północnej zbudowano wieżę ciśnień. Natomiast pomiędzy nimi znajdowało się dwutorowe stanowisko warsztatowe. Podstawowym materiałem budowlanym była cegła ceramiczna klinkierowa i licowa, beton, drewno, stal. Ściany nośne i działowe zostały wykonane z cegły, we wnętrzu tynkowane. Więźba dachowa otwarta, dach odeskowany i kryty papą.

<sup>112</sup> „W 1876 roku powstała spółka Breslauer Strassen-Eisenbahn Gesellschaft (BSEG), pierwsza spółka tramwajowa we Wrocławiu. W roku 1883 BSEG zakupiło działkę przy zbiegu ulic Nabycińskiej i Legnickiej w celu zbudowania zajezdni. Miała ona zastąpić wynajmowaną bazę przy ulicy Strzegomskiej. Pod koniec października 1884 roku przeniesiono cały tabor z ulicy Strzegomskiej na działkę przy Nabycińskiej. Stopniowo, od chwili powołania drugiej spółki Elektrische Strassenbahn Breslau (ESB), spółka BSEG zaczęła przechodzić z transportu konnego na elektryczny. W roku 1899 podpisano umowę z władzami miasta dotyczącą zmiany napędu na liniach BSEG. Rozpoczęto prace nad elektryfikacją linii. Spółka zakupiła działkę na Popowicach (Legnicka na wysokości Kwiskiej) w celu zbudowania zajezdni dla tramwajów elektrycznych. W roku 1900 zbudowano tam wieżę ciśnień oraz budynek służbowy. Natomiast na przelomie lat 1901/02 powstały budynki zajezdni i hal remontowych. W 1911 roku spółka BSEG została wykupiona przez miejskiego przewoźnika Städtische Strassenbahn Breslau (SBB), zajezdnia zatem przeszła pod zarządek przewoźnika miejskiego. W roku 1939 SBB została przemianowana na Breslauer Verkehrsbetriebe (BVB). Po drugiej wojnie w 1945 roku w zniszczonym Wrocławiu powstały Zakłady Komunikacyjne miasta Wrocławia. W wyniku zniszczeń do 6 maja 1946 roku nie istniało połączenie tramwajowe z zajezdnią numer V. Kursował tam wtedy tramwaj linii 3 na trasie od przystanku Rynek do Zajezdni numer V. W roku 1949 podjęto decyzję o połączeniu linii 3 i 5, stworzono wtedy nową trasę. W 1951 roku ZKMW zostaje przemianowane na Miejskie Przedsiębiorstwo Komunikacyjne – MPK, działające do dzisiaj. Na początku lat dziewięćdziesiątych zostaje ono przekształcone w przedsiębiorstwo budżetowe Miasta, a w roku 1996 – w spółkę z o. o. należącą do Miasta. Pierwsze plany konstrukcyjne zostały stworzone w roku 1900.” ([http://dolny-slask.org.pl/503321,Opis\\_zajezdni\\_tramwajowej\\_numer\\_5\\_we\\_Wroclawiu.html](http://dolny-slask.org.pl/503321,Opis_zajezdni_tramwajowej_numer_5_we_Wroclawiu.html) [dostęp: 20.03.15]).

Posadzki i podłogi betonowe. Stolarka okienna drewniana i metalowa. Po przekształceniu w 1945 roku odgrywała rolę Zakładu Napraw Taboru. Obecnie znajdują się w niej siedziba firmy „Protram”, Sektor 3<sup>113</sup>, skatepark i różne firmy usługowe. Do roku 2003 było tam Muzeum Komunikacji Miejskiej prowadzone przez Towarzystwo Miłośników Komunikacji Miejskiej.



Il. 98. Widok na zajezdnię tramwajową Popowice i budynki do niej przylegające oraz fragment osiedla Popowice (<http://dolny-slask.org.pl/852453,foto.html?idEntity=508925> [dostęp: 20.03.15])

<sup>113</sup> Wrocławskie Centrum Wspierania Organizacji Pozarządowych SEKTOR 3, w ramach którego działa Fundacja Aktywny Senior. Celem działania Fundacji jest: działanie na rzecz poprawy jakości życia i promocji projektów, strategii i polityk; działalność w zakresie nauki, edukacji, oświaty i wychowania; promocja kształcenia ustawicznego osób zatrudnionych, niezatrudnionych i innych osób, które poszukują zatrudnienia na rynku pracy; promocja uczenia się przez całe życie; działanie na rzecz spraw społecznych, badań rynku pracy, badań rynku gospodarczego; promocja, badanie i upowszechnianie walorów, natury, struktury i funkcji gospodarczej oraz społecznej współpracy, rozwijanie kontaktów i współpracy między społeczeństwami; promocja równej partycypacji mężczyzn i kobiet w życiu gospodarczym, politycznym i społecznym, jak również zwalczanie negatywnych stereotypów kulturalnych, wyznaniowych i dotyczących płci; działanie na rzecz pogłębiania integracji europejskiej i pomoc w spełnianiu unijnych norm; działanie na rzecz pogłębiania wiedzy o mechanizmach przemocy i sposobach zapobiegania przemocy wśród dorosłych; działanie na rzecz osób niepełnosprawnych; działalność wspomagająca rozwój gospodarczy, w tym rozwój przedsiębiorczości; działalność wspomagająca rozwój wspólnot i społeczności lokalnych; promocja i organizacja wolontariatu. Informacje zaczerpnięte ze strony internetowej Aktywny Senior, <http://f-as.pl> [dostęp: 20.03.15].

B. Kompleks około 5 budynków z XIX wieku. Budynki wybudowane w duchu klasycystycznym z rozbudowanymi dachami spadzistymi o bogatym detalu architektonicznym. Mieści się tam: Wrocławska Wyższa Szkoła Informatyki Stosowanej „Horyzont” oraz Centrum Medyczne Wejherowska Przychodnia Popowice<sup>114</sup>.

C. Parafia pw. Matki Bożej Królowej Pokoju we Wrocławiu, przy ulicy Ojców Oblatów<sup>115</sup>. Budynek wykonany z czerwonej cegły o bardzo rozrzućbionej formie. Oprócz miejsca kultu religijnego jest również miejscem organizowania spotkań, *eventów*, zabaw dla parafian<sup>116</sup> oraz mieszkańców.

<sup>114</sup> Placówka świadczy usługi z zakresu: POZ – konsultacje lekarzy pierwszego kontaktu (internista, pediatra, lekarz rodzinny), konsultacje lekarzy specjalistów, chirurgia jednego dnia, medycyna pracy, badania psychotechniczne, pracownia endoskopii (gastroskopia, kolonoskopia), pracownia EMG, badania analityczne, badania diagnostyczne (EKG, USG, Holter, testy wysiłkowe, RTG), sklep medyczny.

<sup>115</sup> Popowicka parafia powstała na początku XX wieku i związane to było ze wzrostem liczebnym ludności katolickiej w tej części miasta. W 1905 roku podjęto decyzję o budowie kaplicy św. Jerzego, a nieco później domu parafialnego. Powstał w ten sposób – okręg duszpasterski, który 25 maja 1914 roku podniesiony został do rangi parafii, która obejmowała dość znaczny obszar, oprócz Popowic również Gądów Mały, Kozanów, Pilczyce oraz Maślice Wielkie i Małe. Prężny rozwój Popowic w latach 20. XX w. spowodował budowę neogotyckiego kościoła św. Jadwigi przy ulicy Kłodnickiej. W roku 1928 przy kościele św. Jerzego osiedlili się Misjonarze Oblaci Maryi Niepokalanej. Kościół ten został zniszczony w czasie wojny, a następnie rozebrany. Pomimo wielu przeciwności w latach 1951–1953 oblaci dokonali odbudowy kościoła i klasztoru. Ich opiece duszpasterskiej podlegało wówczas 16 domów wzdłuż ulicy Legnickiej, a także Kozanów i Pilczyce. Duże znaczenie w budowie nowego kościoła miała budowa w latach 70. osiedla mieszkaniowego przewidzianego na 20 tys. osób. Inwestycja ta stanowiła duże wyzwanie również dla ojców oblatów, których naczelnym zadaniem stało się zorganizowanie od podstaw dużej parafii miejskiej. Stąd też jednym z głównych zadań było wybudowanie zaplecza katechetycznego, w perspektywie także nowej świątyni zdolnej pomieścić ciągle wzrastającą liczbę wiernych.

W 1974 roku oblaci uzyskali pozwolenie na wzniesienie budynku administracyjno-gospodarczego, który tymczasowo przeznaczono na cele katechetyczne i liturgiczne. Problemem było zdobycie zgody na rozpoczęcie budowy nowej świątyni. Przełom nastąpił w 1980 roku. Uroczystość poświęcenia kamienia węgielnego 16 maja 1982 roku rozpoczyna okres dwunastoletnich prac, którymi kierowali o. proboszcz Stanisław Cyganiak i inż. Mieczysław Szański. Autorami projektu architektonicznego byli: Waław Hryniewicz, Wojciech Jarząbek i Jan Matkowski.

Symbolicznym znakiem początku nowej epoki w dziejach popowickiej wspólnoty był dekret odczytany 19 kwietnia 1991 roku podczas wizytacji bpa Adama Dyczkowskiego, na mocy którego parafia zmieniła dotychczasowe wezwanie i została powierzona Matce Bożej Królowej Pokoju. Trzy lata później, 8 października 1994 roku odbyła się podniosła uroczystość konsekracji nowego kościoła, na której obecni byli nuncjusz apostolski abp Józef Kowalczyk i metropolita wrocławski kard. Henryk Gulbinowicz (<http://www.oblaci.pl/artykuly/1558> [dostęp: 15.01.15]).

<sup>116</sup> 17 359 parafian. Ulice należące do parafii: Białowieska, Bobrza, Bystrzycka (nr 23–51), Gądowska (nr 5–40), Jelenia, Kłodnicka (nr 1–9), Kwiska (nry parzyste), Legnicka (nr 45–55, 62–158), Małopanewska, Niedźwiedzia, Popowicka, Starograniczna, Stobrowska, Wejherowska, Żubrza, Port Popowice, Stacja Popowice.



D. Magnolia Park – centrum handlowo-rozrywkowo-rekreacyjne zlokalizowane przy ulicy Legnickiej 58. Otwarte 25 października 2007. Powstało w miejscu wyburzonej Rzeźni Miejskiej<sup>117</sup>, później Wrocławskich Zakładów Mięsnych. Całkowita powierzchnia zajmowana przez centrum to 240 tys. m<sup>2</sup>. Powierzchnia handlowa wynosi obecnie 81 tys. m<sup>2</sup>, a po trwającej rozbudowie w 2015 roku powiększy się o ok. 20 tys. m<sup>2</sup>. Centrum ma dwa poziomy, na których mieści się ok. 230 sklepów, kawiarni, restauracji i punktów usługowych. Znajduje się tam parking na 2800 miejsc, kino Helios, amfiteatr, boisko do koszykówki, siatkówki, plac zabaw, jeziorko, które zimą zamienia się w lodowisko. Magnolia jest jednym z ciekawiej rozwiązanych pod względem architektonicznym centrum handlowym. Estetyka utrzymana jest w duchu industrialnym. Czytelny rzut oparty został na prostokącie. Elewacje wykonane we fragmentach z czerwonej cegły nawiązują do wyburzonej rzeźni. Układ wnętrza trzytraktowy z dwoma równoległymi pasażami i przylegającymi sklepami po obydwu stronach. Po rozbudowie stracił swój bezpretensjonalny charakter.

#### **Zagospodarowanie terenu**

Zabudowa na analizowanym terenie, podobnie jak na osiedlu Szczepin, w wyniku działań wojennych została zrównana z ziemią, w związku z czym projektanci nie musieli wkomponowywać zabudowy w istniejącą tkankę. Osiedle powstało od podstaw na terenie wolnym od zabudowy i w całości składa się z budynków wielorodzinnych oraz budynków obsługujących mieszkańców, tj.: pawilony handlowe, szkoły, przedszkola, kościoły.

Duży odsetek w strukturze przestrzennej osiedla zajmują tereny rekreacyjne (przestrzenie półpubliczne) zlokalizowane pomiędzy budynkami. Stosunkowo duży procent stanowią również tereny dróg (publicznych i wewnętrznych), które tworzą dość chaotyczną sieć. Na terenie zauważono dobre wyposażenie w infrastrukturę publiczną (handel, służba zdrowia, sport), która została zlokalizowana w przestrzeniach między budynkami.

#### **Morfologia zabudowy**

Twórcą osiedla był W. Molicki. W strukturze przestrzennej osiedla dominują tereny zabudowy wielorodzinnej. Są to budynki średniowysokie oraz wysokie, wykonane w technologii wielkiej płyty, docieplone około 10 lat temu. Analizowany fragment jest łatwo dostępny, ma sieć ścieżek wzdłuż dróg dojazdowych, obsługujących osiedle oraz ciągi piesze przecinające osiedle w środkowych fragmentach poszczególnych części. Teren badanej części osiedla ma zwarty, prostokątny wydłużony układ, podzielony ulicami: Rysią, Białowieską i Niedźwiedzią na cztery części: A, B, C, D o dość skomplikowanej urbanistyce,

<sup>117</sup> Na przełomie XIX i XX wieku w latach 1893–1996 przy ulicy Legnickiej, w pobliżu instalacji kolejowych, wybudowana została wg projektu Osthoffa i Rimplera rzeźnia miejska i targ bydła. Zakład zajmował powierzchnię 20 ha. Obiekt ten, jako jeden z nielicznych znajdujących się przy ulicy Legnickiej, przetrwał II wojnę światową i oblężenie Festung Breslau w stopniu umożliwiającym jego odbudowę i późniejszą eksploatację. Rzeźnię zburzono w 1999 pomimo głosów opowiadających się za zachowaniem jej jako muzeum techniki, na jej miejscu wybudowano i uruchomiono w 2007 roku centrum handlowe Magnolia Park.

spowodowanej ustawieniem budynków nieregularnie, pod różnym kątem. Taka „łamana” urbanistyka powoduje chaos, który dziś skutkuje m.in. trudnościami w odnalezieniu konkretnych adresów. Budynki zwrócone są balkonami ku południu, a gładkimi elewacjami ku północy. Charakterystyczne dla osiedla są skośne, nieregularne balkony, które zrywają z monotonią wielkopłytowej konstrukcji. Układ budynków został tu pomyślany tak, aby każde mieszkanie miało dostateczną ilość światła dziennego. Stąd bloki dzieli spora przestrzeń, która dziś jest dodatkowo cenna, bo wypełniają ją parkingi, boiska i place zabaw.

W **części A**, ograniczonej ulicami: Wejherowską, Popowicką, Rysią i Legnicką zabudowę kształtują głównie budynki wysokie, 11-kondygnacyjne i wyróżnić można:

- 8 budynków 11-kondygnacyjnych w układzie klatkowym (zmienna liczba klatek w jednym budynku). Budynki zorientowane są w kierunku północ-południe z delikatnym odchyleniem w kierunku zachodnim, wykonane z wielkiej płyty w latach 70. XX wieku,
- 7 budynków 5-kondygnacyjnych w układzie klatkowym (3, 4, 6, 7, 8 klatek w jednym budynku) wykonanych w technologii wielkopłytowej. Budynki zorientowane są w kierunku północ-południe. Budynki pochodzą z lat 70. XX wieku,
- dwa 8-kondygnacyjne budynki DachBud-u zlokalizowane na wydzielonej działce, bez terenów rekreacyjnych. Zrealizowane w latach 90. XX wieku,
- 3-kondygnacyjny budynek Szkoły Podstawowej nr 3 złożony z dwóch brył o rzucie kwadratu połączonych łącznikiem. Do szkoły przylegają tereny sportowe; budynek wykonany z wielkiej płyty w latach 70. XX wieku,
- budynek kościoła Matki Bożej Królowej Pokoju oraz dom parafialny,
- pawilon handlowy – Biedronka.

W **części B**, znajdującej się pomiędzy ulicami Rysią, Popowicką, Białowieską i Legnicką, zabudowa jest mniej intensywna, budynki są znacznie krótsze, a pasy przestrzeni między budynkami pozbawione ruchu samochodowego. Zabudowę kształtują budynki wysokie, 11-kondygnacyjne oraz średniowysokie 5-kondygnacyjne. Tworzą one dwa wyraźnie zdefiniowane zespoły, z zielenią pomiędzy nimi. Wyróżnić można:

- 6 budynków 5-kondygnacyjnych w układzie klatkowym (3, 4, 6, 7, 8 klatek w jednym budynku) wykonanych w technologii wielkopłytowej; budynki zorientowane są w kierunku północ-południe. Budynki pochodzą z lat 70. XX wieku,
- 6 budynków 11-kondygnacyjnych w układzie klatkowym (z różną liczbą klatek w jednym budynku); budynki zorientowane są w kierunku północ-południe z delikatnym odchyleniem w kierunku zachodnim, wykonane z wielkiej płyty w latach 70. XX wieku,
- 2-kondygnacyjny budynek Centrum Neuropsychiatrii „Neuromed” z olbrzymią ilością terenów zielonych.

**Część C**, zlokalizowana pomiędzy ulicami: Niedźwiedzią, Popowicką, Białowieską i Legnicką, ma bardzo intensywną zabudowę z dobrymi proporcjami terenów rekreacyjnych. Zabudowę kształtują prze-



Il. 99. Popowice, widok na zmodernizowane ściany szczytowe, z informacją wizualną obejmującą nazwy i numery ulic (fot. autor)

ważnie budynki średniowysokie 5-kondygnacyjne, których dopełnieniem są budynki wysokie, 11-kondygnacyjne. Wyróżnić można:

- 7 budynków 5-kondygnacyjnych w układzie klatkowym (3, 4, 6, 7, 8 klatek w jednym budynku) wykonanych w technologii wielkopłytywowej. Budynki zorientowane są w kierunku północ-południe. Budynki pochodzą z lat 70. XX wieku,
- 4 budynki 11-kondygnacyjne w układzie klatkowym; budynki zorientowane są w kierunku północ-południe z delikatnym odchyleniem w kierunku zachodnim, wykonane z wielkiej płyty w latach 70. XX wieku,
  - w środkowej części znajdują się 3 budynki przeznaczone na przedszkola i żłobki,
  - w północnej części, przy ulicy Popowickiej znajdują się 3 pawilony usługowe: parterowy budynek, w którym mieści się Pierogarnia-Kuchnia Polska, budynek Spółdzielni Mieszkaniowej Popowice, 3-kondygnacyjny budynek z wieloma usługami: delikatesy, sklep warzywny, mięsny na parterze, biura, na wyższych kondygnacjach agencja ubezpieczeniowa – Allianz.

**Część D**, zlokalizowana pomiędzy ulicami: Niedźwiedzią, Popowicką, Starograniczną i Żubrzą, charakteryzuje się najniższą zabudową z dobrymi proporcjami terenów rekreacyjnych. Zabudowę kształtują przeważnie budynki 3 i 5-kondygnacyjne w południowej części, budynki wysokie, 11-kondygnacyjne, zlokalizowane są w części północnej. Wyróżnić można:

- 3 budynki 3-kondygnacyjne w układzie klatkowym (3, 4, 6, 7, 8 klatek w jednym budynku) wykonane w technologii wielkopłytywowej; budynki zorientowane są w kierunku północ-południe; budynki pochodzą z lat 70. XX wieku,

- 7 budynków 5-kondygnacyjnych w układzie klatkowym (3, 4, 6, 7, 8 klatek w jednym budynku) wykonanych w technologii wielkopłytywowej. Budynki zorientowane są w kierunku północ-południe. Budynki pochodzą z lat 70. XX wieku,
- 3 budynki 11-kondygnacyjne w układzie klatkowym. Budynki zorientowane są w kierunku północ-południe z delikatnym odchyleniem w kierunku zachodnim, wykonane z wielkiej płyty w latach 70. XX wieku,
- w środkowej części znajduje się budynek Gimnazjum nr 1 z przylegającym dużym kompleksem boisk,
- 2-kondygnacyjny budynek Akademii Feng-Shui.

Analizując poszczególne fragmenty osiedla pod kątem kompozycji urbanistycznej, należy stwierdzić, że:

- największy chaos panuje w części A, gdzie przeważa zabudowa wysoka, a z pierwotnej przestrzeni osiedla wydzielono nowe działki, na których pojawiła się zabudowa deweloperska. Dość niekorzystnie zlokalizowany jest kościół, którego zdecydowana, mocna bryła zdominowała przestrzeń między budynkami mieszkalnymi, która powinna pełnić rolę rekreacyjną, a obecnie pełni rolę przedpola dla kościoła,
- część B i C zachowała swój pierwotny charakter, układ urbanistyczny jest czytelny z terenami rekreacyjnymi pomiędzy budynkami. Jedynym mankamentem jest rozwiązanie pawilonów handlowych w północnej części. Zróżnicowana forma, różna skala budynków i niespójne rozwiązania elewacji wpływają na niską jakość tej przestrzeni,
- część D ma najbardziej czytelną i spójną urbanistykę. Pasmowy układ budynków ze zdefiniowanymi przestrzeniami rekreacyjnymi pomiędzy nimi oraz przewagą niskiej zabudowy czyni ten teren „dobrym miejscem” do mieszkania. Problematyczne natomiast jest sąsiedztwo torów kolejowych, przy których znajdują się zaniedbane, opuszczone tereny.

### **Komunikacja**

Analizowany teren osiedla Popowice jest bardzo dobrze skomunikowany z centrum miasta oraz innymi częściami miasta. Zlokalizowany jest w odległości 500 m od ulicy Legnickiej, jednej z głównych dróg wylotowych z Wrocławia<sup>118</sup>, przy której znajduje się rozbudowana sieć komunikacji miejskiej. Ważną dla obsługi osiedla jest ulica Popowicka, prowadząca w kierunku centrum oraz Kozanowa. W odległości 300 m znajduje się obwodnica śródmiejska nr 8, umożliwiająca prawie bezkolizyjny wyjazd z miasta. Ruch samochodowy generowany przez mieszkańców obsługują cztery przelotowe ulice, łączące ulicę Legnicką z Popowicką i są to: Wejherowska, Rysia, Białowieska i Niedźwiedzia.

Dojazd do centrum oraz innych dzielnic miasta zapewniony jest również przez komunikację publiczną: autobusową i tramwajową. Linie tramwajowe poprowadzone są ulicą Legnicką, w związku z czym

<sup>118</sup> Informacje szczegółowe zamieszczono w poprzednim rozdziale.



II. 100. Popowice. Widok na ciągi piesze, poprowadzone przez osiedle (fot. autor)

mieszkańcy części przylegającej do ulicy Popowickiej mają do pokonania odległość około 400 m. Pasażerowie mogą skorzystać z sześciu linii tramwajowych o numerach 3, 10, 20, 31, 32, 33 oraz dwóch linii autobusowych – 102 i 607 poprowadzonych ulicą Legnicką, siedmiu linii – 101, 119, 122, 128, 129, 140 i 319 znajdujących się na ulicy Wejherowskiej oraz sześciu linii – C, 103, 104, 122, 127, 128 na ulicy Popowickiej.

W niedalekiej odległości od osiedla (800 m, dwa przystanki tramwajowe lub autobusowe ulicą Legnicką) znajduje się dworzec kolejowy Mikołajów, którego remont został niedawno ukończony oraz dworzec Popowice, który sąsiaduje z osiedlem, obecnie sporadycznie wykorzystywany, lecz po remoncie ma być częściej użytkowany, m.in. będzie przystankiem szynobusu. Transport kolejowy będzie odgrywać znaczącą rolę, szczególnie stacja Popowice przylegająca do osiedla będzie generować ruch.

Najbliżej położonymi przystankami komunikacji zbiorowej są:

- przy ulicy Legnickiej – Niedźwiedzia, Małopanewska, Kwiska,
- Popowicka, Rysia, Wejherowska przy skrzyżowaniu z ulicą Popowicką.

Osiedle sąsiaduje z dwiema trasami rowerowymi. Jedna poprowadzona jest ulicą Popowicką, druga natomiast ulicą Legnicką. Osiedle przecina dodatkowo alternatywna trasa rowerowa. Biegnie ona przez środek osiedla, ulicami Bobrzą i Jelenią. Wszystkie trasy rowerowe poprowadzone są w kierunku wschód–zachód. Brak połączeń północ–południe sprawia, że mieszkańcy rowerami nie mogą dojechać do usług najbliższ zlokalizowanych.

W większości przypadków ciągi piesze nie są przystosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych oraz starszych: mają krawężniki i nierówną nawierzchnię. Jedynie przejścia dla pieszych wykonane są z odpowiednimi obniżeniami, bez krawężników.

Osiedle ma miejsca postojowe jako wydzielone przestrzenie wzdłuż ulic dojazdowych oraz większe, w formie placów, parkingi wielostanowiskowe. Liczba miejsc postojowych jest znacznie mniejsza niż potrzeby mieszkańców, szczególnie daje się to odczuć we fragmentach o większej intensywności zabudowy, głównie w sąsiedztwie budynków 11-kondygnacyjnych. Brak wystarczającej liczby miejsc parkin-





Il. 101. Popowice. Miejsca dla samochodów: a) parkingi dla osób niepełnosprawnych przy wejściach do klatek schodowych, b) wyznaczone miejsca do parkowania (fot. autor)

gowych skutkuje nieprawidłowym parkowaniem w miejscach do tego nieprzeznaczonych (trawniki, ciągi piesze).

Na osiedlu znajdują się wydzielone i oznakowane miejsca postojowe przeznaczone dla osób niepełnosprawnych. Najczęściej są one lokalizowane blisko wejść do klatek schodowych, jak wynika z badań, są one wytyczane na „życzenie” mieszkańców, jeżeli jest taka potrzeba.

Nie zauważono natomiast wydzielonych miejsc na rowery, w związku z czym pojawiają się wszędzie, gdzie jest sposobność przypięcia: oparte o drzewa, ławki oraz przed wejściami do klatek schodowych.



Il. 102. Popowice. Brak stojaków na rowery skutkuje tym, że są pozostawiane we wszelkich dogodnych miejscach (fot. autor)

Analizując sytuację komunikacyjną osiedla, należy stwierdzić, że

- istniejące drogi kołowe zapewniają bardzo dobre połączenie z centrum miasta oraz innymi częściami Wrocławia. Przez dogodne połączenia z trasami wylotowymi oraz obwodnicami umożliwiony jest szybki wyjazd z miasta. Utrudnienia w połączeniach wynikają z przeciążenia ulicy Legnickiej oraz obwodnicy Śródmiejskiej w godzinach szczytu, najmniejsze natężenie ruchu panuje na ulicy Popowickiej, która w kierunku miasta przechodzi w ulicę Długą,

- najbliższe linie autobusowe i tramwajowe (w odległości 300–800 m) dają mieszkańcom możliwość bezpośredniego połączenia z 30% powierzchni Wrocławia,

- dogodne jest usytuowanie przystanków komunikacji miejskiej, które znajdują się w odległości maksymalnie 500 m od miejsca zamieszkania,

- na terenie osiedla, pomimo wyznaczonych miejsc postojowych, zauważyć można znaczny ich niedobór, co sprawia, że mieszkańcy parkują w nieprzepisowy sposób: na chodnikach, trawnikach, skwerach,

- brakuje wydzielonych ścieżek rowerowych, szczególnie na terenach wewnętrznych osiedla,

- ciągi komunikacji pieszej są złej jakości, nieestetyczne i niedostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych, jedynie w kilku fragmentach osiedla przebudowano ciągi na nowe. Jest to widoczne w sąsiedztwie kościoła oraz rejonie ulicy Niedźwiedziej.

### **Przestrzenie rekreacyjne i zieleń**

Charakterystycznym rozwiązaniem osiedli z wielkiej płyty jest dużo przestrzeni rekreacyjnych. Osiedle Popowice ma wiele zróżnicowanych przestrzeni rekreacyjnych oraz zielonych, wśród nich wyróżnić możemy:

1. Tereny w przestrzeniach półpublicznych zlokalizowane pomiędzy budynkami. Są to przestrzenie ogólnodostępne, o charakterze sportowym, wypoczynkowym oraz place zabaw, z których korzystają wszyscy mieszkańcy nawet zamieszkali w odleglejszych częściach osiedla. Tereny rekreacyjne w poszczególnych częściach charakteryzują się zróżnicowaną jakością i zadbaniem,

2. Tereny w przestrzeniach publicznych – zlokalizowane przeważnie poza granicami osiedla, w odległości około 800 m od miejsca zamieszkania. Należą do nich tereny ogólnodostępne w formie parków i skwerów, tj. Park Zachodni, Park Popowicki oraz skwer przy kościele.

Osiedle charakteryzuje się bardzo dużą ilością terenów rekreacyjnych. W przestrzeniach półpublicznych znajdują się liczne place zabaw dla dzieci. Zlokalizowane są we wnętrzach urbanistycznych, należy jednak zauważyć, że przestrzenie pomiędzy budynkami są bardzo wydłużone, „rozciągnięte” i duże, w związku z czym place zabaw tam umieszczane nie mają kameralnego charakteru, niejednokrotnie sąsiadują z parkingami i nie są przypisane do określonej wspólnoty. Takie rozwiązania sprawiają, że mogą korzystać z nich wszyscy mieszkańcy, wynikiem tego jest brak poczucia terytorialności. Tereny zabaw utrzymane są w dobrym stanie. Większość z nich przeszła generalną modernizację, sprzęt wymieniono na nowy, w związku z czym są kolorowe i różnorodne. W przestrzeniach pomiędzy budynkami znajdują się również tereny sportowe, których jest wiele, bardzo zróżnicowanych, np.: korty tenisowe, boiska do kosza i siatki, a także górka crossowa przy ulicy Rysiej.





II. 103. Popowice. Tereny rekreacyjne: a) Park Popowicki z alejkami i miejscami do siedzenia, b) górką crossowa przy ulicy Rysiej (fot. autor)



II. 104. Popowice: a) plac zabaw dla dzieci zlokalizowany między budynkami, b) tablica informacyjna z regulaminem korzystania z placu zabaw (fot. autor)

Na osiedlu znajduje się wiele miejsc do siedzenia, które są szczególnie istotne dla osób starszych, korzystających z biernej formy rekreacji. Ławki towarzyszą placom zabaw, umieszczone są również wzdłuż ciągów pieszych, a także przed wejściami do klatek schodowych.

Osiedle ma bardzo bogatą roślinność, z reguły są to dorosłe, wysokie drzewa oraz krzewy. Stan zaradania jest bardzo zróżnicowany i zależy od wspólnoty, do której należy. Podobnie sytuacja prezentuje się z ciągami pieszymi, którymi osiedle bardzo licznie jest poprzecinane w kierunku północno-południowym oraz wschodnio-zachodnim. Jakość ciągów pieszych podobnie jak zieleni jest różna. Budynki mają przy wejściach przedogródki, które są zaniedbane, z przypadkową roślinnością. Natomiast przy balkonach mieszkańcy organizują prywatne zielone przestrzenie z bardzo ładną szatą roślinną.





II. 105. Popowice. Miejsca do wypoczynku: a) ławka umieszczona przy wejściu do budynku, b) ławki w Parku Popowickim (fot. autor)

Osiedle sąsiaduje z dużą ilością terenów rekreacyjnych. Od strony północnej znajduje się Park Popowicki, od zachodniej Park Zachodni, w którym umieszczona jest Hala Orbita, oferująca olbrzymią gamę atrakcji sportowych. Natomiast w parkach znaleźć można zarówno place zabaw dla dzieci, jak i miejsca wypoczynku dla osób starszych, które znajdują się w miejscach zacienionych bądź z ekspozycją słoneczną. Z terenów tych chętnie korzystają wszyscy mieszkańcy, zarówno matki z dziećmi, młodzież jak i osoby starsze.

Analizując osiedle pod kątem terenów rekreacyjnych i zieleni, należy stwierdzić, że:

- osiedle wyposażone jest w znaczną ilość terenów rekreacyjnych zlokalizowanych w przestrzeniach publicznych, znajdujących się w sąsiedztwie osiedla, z których bardzo chętnie korzystają mieszkańcy,
- bardzo dużo terenów rekreacyjnych znajduje się w przestrzeniach półpublicznych, między budynkami; mieszkańcy chętnie z nich korzystają, choć umieszczone w dużych otwartych przestrzeniach nie są kameralne, a dzieci bez opieki nie mają możliwości korzystania z nich,
- teren osiedla ma bardzo dużo zieleni zarówno wysokiej, średniowysokiej oraz niskiej, jest ona bardzo zróżnicowana pod kątem zadbania,
  - z terenów rekreacyjnych chętnie korzystają osoby starsze,
  - Park Popowicki umieszczony między ulicą Popowicką a Odrą oferuje duże przestrzenie rekreacyjne. Wyróżnić w nim można dwa fragmenty: z wysoką zielenią (las) oraz łąkę z trawą. Jest jednak zaniedbany, brudny, z ubogą ofertą rekreacyjną. Występują tam jedynie ławki wzdłuż ścieżek oraz dwa place zabaw o średniej jakości.

#### **Infrastruktura społeczna**

Ważnym aspektem prowadzonych analiz w kontekście osób starszych jest infrastruktura społeczna. Osiedle Popowice ma dużo usług zlokalizowanych na terenie osiedla oraz w bezpośrednim sąsiedztwie. Osiedle oferuje usługi:

- handlowe:
  - zespół pawilonów zlokalizowanych przy ulicy Popowickiej. Znajdują się tam sklepy o bardzo zróżnicowanych profilach: wyposażenie łazienek, delikatesy, warzywa, owoce,
  - sklep Biedronka,
  - kioski/pawilony – porozrzucane po terenie osiedla,
  - ważnymi obiektami handlowymi w sąsiedztwie osiedla jest hipermarket Kaufland przy ulicy Lenickiej oraz park handlowy Magnolia, który oferuje również usługi innego rodzaju: kulturalne, gastronomiczne;
- oświatowe: Szkoła Podstawowa nr 3, im. Mariusza Zaruskiego przy ulicy Bobrzej 27, oferuje również basen, Gimnazjum nr 1, im. Hugona Dionizego Steinhausa przy ulicy Jeleniej 7, wyposażone w 2 sale gimnastyczne (małą i dużą), siłownię i boisko, Wrocławską Wyższą Szkołę Informatyki Stosowanej „Horyzont” przy ulicy Wejherowskiej. Przedszkole Integracyjne nr 125;
- zdrowotne: dwukondygnacyjny budynek mieszczący NZOZ przy ulicy Białowieskiej<sup>119</sup> oraz kilka drobnych gabinetów typu np. stomatolog, psychiatra, mieszczących się w lokalach mieszkalnych oraz w pawilonach-łącznikach.

**Tabela 23.** Osiedle Popowice – dostępność poszczególnych usług (źródło: oprac. własne)

Elementy życia społecznego	Odległość od miejsca zamieszkania	Dostępność dla osób niepełnosprawnych
Park Popowicki	max. 500 m	tak
Sklep spożywczy	max. 350 m	tak
Szkoła podstawowa (nr 3)	max. 800 m	nie
Poczta (ul. Bobrza 2, Żubrza 1)	max. 300 m	tak/nie
Pub/restauracja	max. 600 m	nie
Lokale usługowe	max. 500 m	tylko znajdujące się w parterach
Klub osiedlowy	nie	
Ośrodek zdrowia (NZOZ, ul. Białowieska)	max. 600 m	tak
Apteka	max. 500 m	tak
Kościół (Matki Bożej Królowej Pokoju)	max. 600 m	tak

<sup>119</sup> Centrum neuropsychiatrii „NEUROMED”, ul. Białowieska 74a, oferuje usługi lecznicze i rehabilitacyjne w zakresie specjalistycznej ambulatoryjnej opieki obejmującej problematykę psychiatryczną, neurologiczną, psychologiczną, rehabilitacyjną i logopedyczną. Oddział Rehabilitacyjny dla Dzieci z Zaburzeniami Rozwoju od 0–7 roku życia (w tym klasa „0”) – tzw. „Wczesna interwencja”. Znajdują się tu oddziały: Oddział Dziecięcy wraz ze szkołą podstawową, Oddział Młodzieżowy wraz z gimnazjum, Oddział Młodzieży Starszej – wraz z liceum, Oddział Zaburzeń Jedzenia, Oddział Opieki Środowiskowej, Ośrodek Rehabilitacji Diennej – Rehabilitacja z zaburzeniami wieku rozwojowego, Ośrodek Rehabilitacji Diennej - Rehabilitacja Słuchu i Mowy, [www.neuropsychiatria.com/pl/](http://www.neuropsychiatria.com/pl/) strona główna [dostęp: 10.06.15].



II. 106. Informacja o oferowanych usługach: a) tablica umieszczona na budynku przy ulicy Bobrzej, b) reklama gabinetu stomatologicznego NFZ znajdującego się na osiedlu (fot. autor)



II. 107. Usługi na osiedlu: a) budynek usługowy, w którym znajdują się sklepy przy ulicy Popowickiej, b) zakład fryzjerski umieszczony w parterze budynku mieszkalnego (fot. autor)

Ważnym ośrodkiem w kontekście osób starych jest NZOZ Creator – Ośrodek Profilaktyki i Rehabilitacji<sup>120</sup>. Specjalnością Ośrodka jest działalność z zakresu rehabilitacji medycznej, z poradnictwem lekarskim i pełną gamą zabiegów fizjoterapeutycznych oraz działania prozdrowotno-profilaktyczne, zarówno w zakresie rekreacyjnym, jak i leczniczym.

<sup>120</sup> Ośrodek jest wyposażony w najnowocześniejszy sprzęt i aparaturę medyczną produkcji renomowanych firm. Ośrodek posiada status Ośrodka Dydaktyczno-Badawczego Wydziału Fizjoterapii Akademii Wychowania Fizycznego we Wrocławiu oraz Wyższej Szkoły Fizjoterapii we Wrocławiu. Od marca 2001 znajduje się tu komora niskotemperaturowa do zabiegów ogólnoustrojowych, a we wrześniu 2004 roku rozpoczął działalność Zakład Aktywnej Terapii Kręgosłupa opartej na fińskiej metodzie DBC. Kadre ośrodka stanowią specjaliści fizjoterapii, absolwenci wrocławskich szkół medycznych, posiadający doświadczenie zawodowe zdobyte w najlepszych ośrodkach Wrocławia. Nad stroną medyczną naszej działalności czuwają lekarze specjaliści medycyny fizykalnej, balneoklimatologii, rehabilitacji medycznej, chorób wewnętrznych, reumatologii i pediatrii ([www.creator.wroc.pl](http://www.creator.wroc.pl) [dostęp: 10.06.15]).

Analizując infrastrukturę społeczną osiedla, należy stwierdzić, że:

- osiedle jest dobrze wyposażone w wiele obiektów, szczególnie oświatowych, które mogą być wykorzystywane przez osoby starsze, np. sale gimnastyczne, basen w szkole,
- dużo jest usług handlowych,
- osiedle znajduje się w sąsiedztwie SEKTORA 3, w ramach którego działa Fundacja Aktywny Senior, z którego mogą korzystać również osoby starsze,
- brakuje usług gastronomicznych, aby z nich skorzystać, należy udać się w inne, odległe rejony osiedla,
- nie wszystkie usługi są dostępne dla osób starych i niepełnosprawnych. Część lokali usługowych znajduje się na wyższych kondygnacjach, do których prowadzą schody (brak ramp, wind, platform).

#### **Stan techniczny i infrastruktura budynków**

Stan techniczny budynków można ocenić poniżej średniej. Budynki mieszkalne wykonane zostały w technologii Wrocławskiej Wielkiej Płyty.

Charakterystyka budynków:

- wszystkie budynki wyposażone są w ogrzewanie z sieci miejskiej – c.o., wodę oraz gaz,
- część mieszkań ma klimatyzację, są to jednak inicjatywy prywatne, w związku z czym urządzenia klimatyzacyjne montowane są na balkonach lub elewacjach, burząc czystość elewacji,



**Il. 108.** Popowice. Wizualizacje nowej kolorystyki osiedla wykonane przez wrocławską pracownię projektową AQ7:  
a) budynek 11-kondygnacyjny,  
b) budynek 5-kondygnacyjny  
([http://wroclaw.gazeta.pl/wroclaw/1,35771,11549288,Czy\\_spodoba\\_ja\\_sie\\_nowe\\_kolory\\_blokow\\_na\\_Popowicach\\_.html](http://wroclaw.gazeta.pl/wroclaw/1,35771,11549288,Czy_spodoba_ja_sie_nowe_kolory_blokow_na_Popowicach_.html)  
[dostęp: 10.07.15])

- budynki 5-kondygnacyjne nie mają wind, natomiast wyższe, 11-kondygnacyjne, wyposażone są w windy,
- budynki przeszły termomodernizację dość dawno i docieplono je tylko 5 cm warstwą styropianu; obecnie trwają prace nad odnowieniem kolorystyki<sup>121</sup> oraz dociepleniem, w wyniku tych prac zostały wykonane ściany szczytowe we wszystkich budynkach,
  - najgorszy stan elewacji zauważyć można w kwartale pomiędzy ulicami: Rysią, Popowicką i Staro-graniczną (część B, C, D); budynki w tym fragmencie wyraźnie kwalifikują się do remontu,
  - w większości mieszkań lokatorzy wymienili okna na nowe, niekoniecznie zgodnie z pierwotnymi podziałami,
  - balkony znajdują się w bardzo złym stanie, okładziny i tynki – przez lata narażone na czynniki atmosferyczne – mają spękania i ubytki,
  - część wejść do klatek schodowych nie jest dostępna dla osób niepełnosprawnych, ponieważ występują progi oraz schodki.

### **Demografia**

Dość duży odsetek mieszkańców stanowią osoby powyżej 60 roku życia. W tej części jest ich więcej aniżeli na osiedlu Szczepin i stanowią około 70%. Są to osoby, które zamieszkują osiedle od początku jego powstania. Wprowadzili się do mieszkań jako młode małżeństwa i pozostali w nich do dzisiaj.

<sup>121</sup> Zgodnie z założeniem „nowa kolorystyka ma też ułatwić wrocławianom poruszanie się po Popowicach. Według wstępnego projektu całość będzie podzielona na pięć segmentów kolorystycznych, wyznaczonych przez poprzeczne ulice łączące Popowicką i Legnicką. Poza malowaniem budynków, spółdzielnia Popowice planuje także wyremontować charakterystyczne dla osiedla balkony i ocieplić ściany budynków. Balkony mają stare, trochę za niskie balustrady, które należy wymienić, a w szczytowych ścianach spółdzielnia chce umieścić nową, grubszą warstwę materiału termoizolacyjnego”.

Takie stanowisko spółdzielni wywołało burzę dyskusji. W tej sprawie zabrał również głos, niezujący już dzisiaj, projektant osiedla prof. W. Molicki. Swoje stanowisko przedstawił w liście: „Szanowny Panie Prezesie, jako autor osiedla Popowice z zadowoleniem przeczytałem informację zamieszczoną w »Gazecie Wyborczej« z dnia 17.04.2012 o zamiarze odnowienia jego kolorystyki. Mam nadzieję, że zgodnie z wymogiem prawa autorskiego projekt kolorystyki zostanie ze mną uzgodniony przed podjęciem wiążących decyzji, tym bardziej że wstępne koncepcje budzą pewne wątpliwości. Mianowicie uważam za wątpliwe zastosowanie malarstwa na elewacjach budynków o stylizację modernistycznej. Barwienie powinno być zgodne z zasadami modernizmu. Również użycie odcieni koloru zielonego dla budynków znajdujących się wśród wysokiej zieleni uważam za nieporozumienie. Odnośnie do wymiany balustrad balkonów wnoszę o uwzględnienie dotychczasowej ich formy (z ewentualnym zastosowaniem innego materiału), gdyż stanowią one integralną część projektu autorskiego i zapewniają rozpoznawalność obiektów. Każdorazowa wiadomość o rozwoju i poprawie warunków mieszkaniowych na osiedlu Popowice cieszy mnie i daje zadowolenie, dlatego będę szczerze usatysfakcjonowany, gdy działania Pana i Zarządu spółdzielni w kierunku odnowienia estetyki osiedla zostaną zrealizowane. Łączę wyrazy szacunku, W.J. Molicki”, <http://wroclaw.gazeta.pl/wroclaw/1,35771,11549288>.

Na początku XXI wieku, po roku 2006. pojawiło się dość dużo osób młodych. Związane było to z uruchomieniem nowego programu finansowego RnS. Wchodzący w życie program umożliwiał uzyskać rodzinom preferencyjne kredyty. W tym okresie wiele osób młodych kupiło na osiedlu mieszkania, które były stosunkowo nieduże, niedrogie, a bliskość terenów rekreacyjnych i usług oświatowych sprawiał, że miejsce to było i jest nadal idealne dla młodych małżeństw z dziećmi. Jest ono widoczne na terenach rekreacyjnych.

### 8.2.3. Rozwiązania mieszkań

Osiedle oferuje zróżnicowane powierzchniowo mieszkania od 1-pokojowych do mieszkań 5-pokojowych<sup>122</sup>. Na osiedlu znajdują się tylko 2 typy budynków (znacznie mniej niż na osiedlu Szczepin): 11-kondygnacyjne klatkowe oraz 5-kondygnacyjne klatkowe z 2 lub 3 mieszkaniami na kondygnacji. Budynki rozwiązano poprzez różną konfigurację kilku typów mieszkań oraz wprowadzanie zmiennej liczby segmentów (klatek schodowych). Pomimo tego, że osiedle zostało zaprojektowane i wybudowane w technologii uprzemysłowionej, struktura mieszkań jest zróżnicowana. Na osiedlu wyszczególnić można następujące wielkości mieszkań dużych, które składają się z pokoi, kuchni, holu, łazienki i wc.:

- 1 mieszkanie 5-pokojowe – 78,80 m<sup>2</sup>,
- mieszkania 3-pokojowe o różnych powierzchniach – 50,50 m<sup>2</sup>, 53,50 m<sup>2</sup>, 57 m<sup>2</sup>, 58 m<sup>2</sup>, 59,50 m<sup>2</sup> i 65,50 m<sup>2</sup>,
- mieszkania 4-pokojowe o powierzchni 63 m<sup>2</sup>.

Do mieszkań średniej wielkości zaliczyć możemy:

- mieszkania 2-pokojowe o powierzchni: 49,50 m<sup>2</sup> i 50,50 m<sup>2</sup>.

Natomiast do mieszkań małych:

- mieszkania 2-pokojowe o powierzchni: 41,50 m<sup>2</sup>, 41 m<sup>2</sup>, 40,50 m<sup>2</sup>, 39 m<sup>2</sup> i 33 m<sup>2</sup>,
- mieszkania 1-pokojowe o powierzchni 23,50 m<sup>2</sup>.

Mieszkania mają pokoje dzienne o podobnej wielkości około 14,50 m<sup>2</sup>, biorąc zatem pod uwagę obecne przepisy, są to wielkości niespełniające współczesnych standardów<sup>123</sup>, sypialnie mają minimalne wielkości od 7 do 9 m<sup>2</sup>. Większe mieszkania mają łazienki oraz niezależne wc.

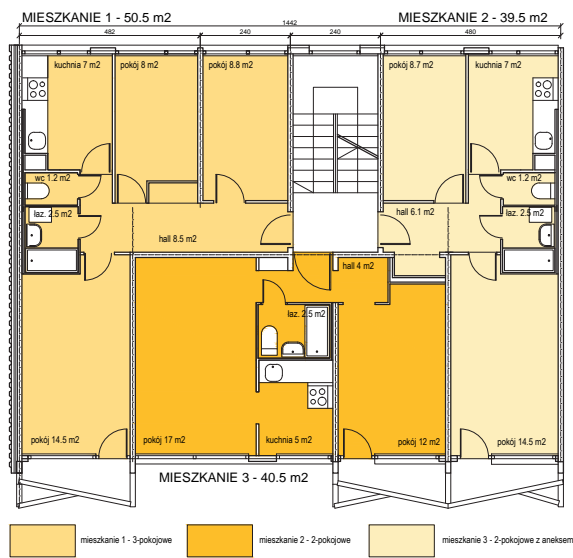
Zarówno budynki, jak i mieszkania nie są dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych. Istnieje jednak możliwość przebudowy zarówno klatek, jak i mieszkań w celu udostępnienia ich osobom starszym (niepełnosprawnym). Najmniej kosztochłonne rozwiązanie da się zastosować w przypadku bu-

<sup>122</sup> Na osiedlu znajduje się jedno mieszkanie, które powstało z połączenia dwóch mieszkań.

<sup>123</sup> § 94, pkt 2. „W mieszkaniu co najmniej jeden pokój powinien mieć powierzchnię nie mniejszą niż 16 m<sup>2</sup>” Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie wraz ze zmianami.

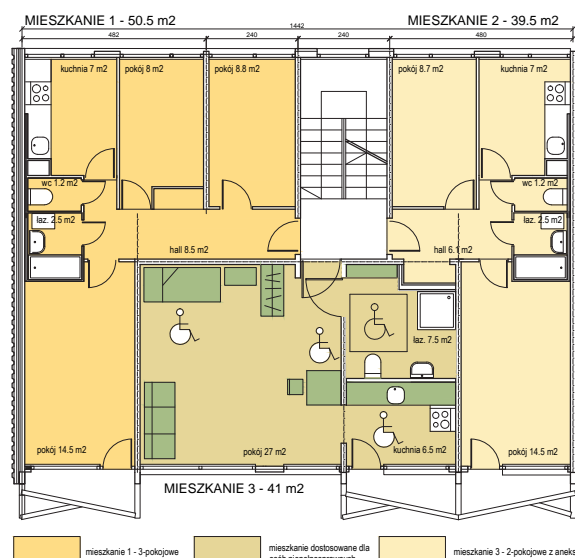


II. 109. Popowice, budynek 5-kondygnacyjny, klatkowy, ulica Niedźwiedzia 53–61, elewacja południowa, elewacja północna (proj. J. Gomółka z zespołem)



a  
 mieszkanie 1 - 3-pokojowe  
 mieszkanie 2 - 2-pokojowe  
 mieszkanie 3 - 2-pokojowe z aneksem

NIEDŹWIEDZIA 53-61

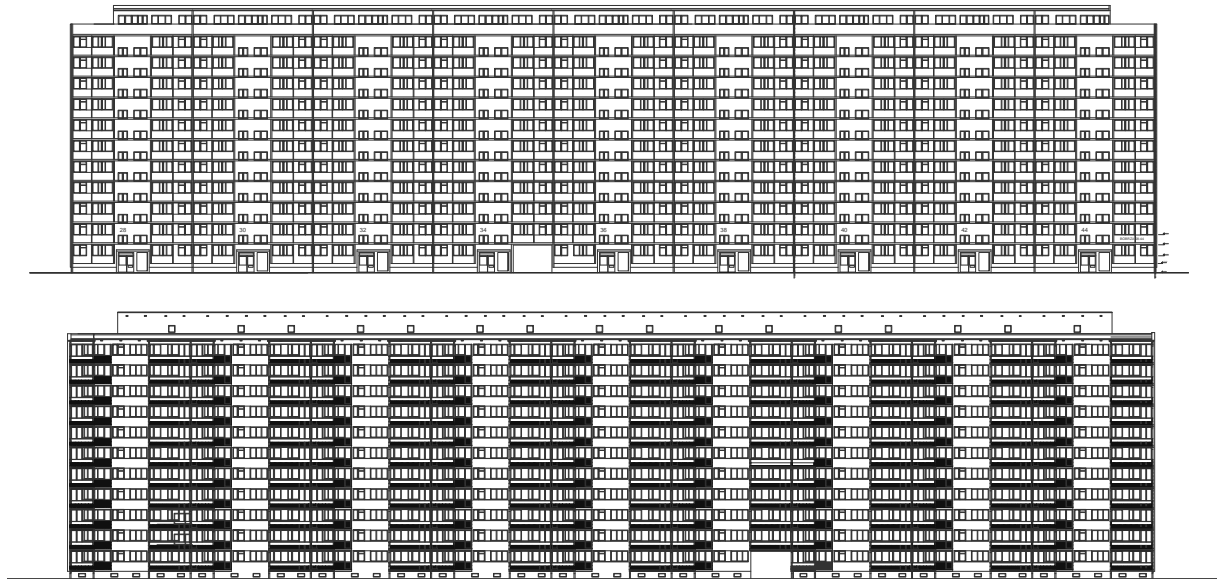


b  
 mieszkanie 1 - 3-pokojowe  
 mieszkanie dostosowane dla osób niepełnosprawnych  
 mieszkanie 3 - 2-pokojowe z aneksem

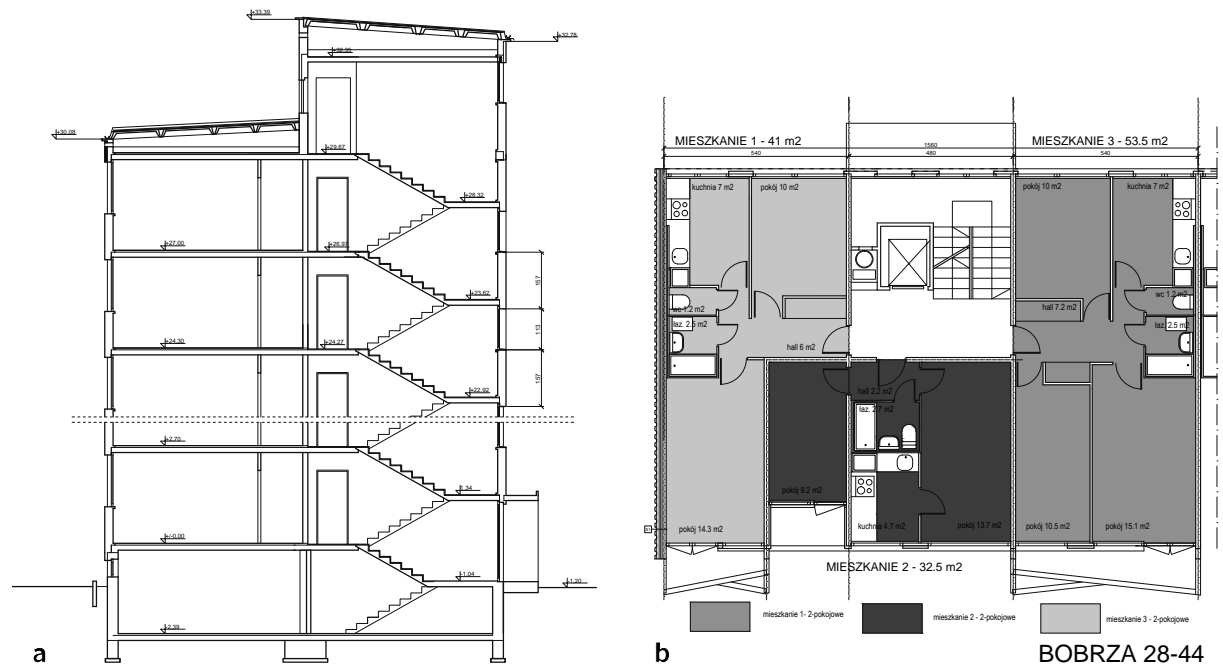
NIEDŹWIEDZIA 53-61

II. 110. Popowice, budynek 5-kondygnacyjny, klatkowy, ulica Niedźwiedzia 53–61, rzut kondygnacji powtarzalnej: a) stan istniejący z 3 mieszkaniami 2 i 3-pokojowymi j, b) autorska propozycja rozwiązanie mieszkania, przystosowanego do potrzeb osoby niepełnosprawnej (oprac. własne)





Il. 111. Popowice, budynek 11-kondygnacyjny, klatkowy, ulica Bobrza 28–44, elewacja południowa, elewacja północna (proj. J. Gomółka z zespołem)



Il. 112. Popowice, budynek 11-kondygnacyjny, klatkowy, ulica Bobrza 28–44: a) przekrój (proj. J. Gomółka z zespołem), b) rzut kondygnacji powtarzalnej (oprac. własne)

dyneków wysokich 11-kondygnacyjnych, które są już dziś wyposażone w windy, a ich bieg, niestety, rozpoczyna się od pierwszej kondygnacji. Prostim rozwiązaniem może być ruchoma platforma łącząca przyziemie z pierwszą kondygnacją. Znacznie bardziej skomplikowane rozwiązania należałoby wprowadzać do budynków 5-kondygnacyjnych, które nie są wyposażone w windy. Jediną możliwością jest przebudowa klatek schodowych, tak aby wprowadzić niezależne windy.

Analizując rozwiązania mieszkań, należy stwierdzić, że:

- osiedle oferuje mieszkania różnej wielkości, od kawalerek po mieszkania 4-pokojowe, jednak oferta rozwiązań różnych typów mieszkań jest stosunkowo mała, biorąc pod uwagę wielkość osiedla (większość mieszkań jest powtarzalna),

- największą część stanowią mieszkania 2 i 3-pokojowe i są to mieszkania o parametrach najbardziej popularnych na rynku nieruchomości, choć w porównaniu z mieszkaniami na osiedlu Szczepin są one gorzej rozwiązane, głównie ze względu na małe wielkości pokoi,

- prawie wszystkie mieszkania mają charakterystyczne trapezowe balkony (element wyróżniający osiedle). Wyjątek stanowią mieszkania małe, 1-pokojowe. Mieszkania środkowe (2-pokojowe z aneksem kuchennym) w budynkach wysokich 11-kondygnacyjnych, zamiast balkonów, zaopatrzone zostały w głębokie loggie – 1,30 m,

- w mieszkaniach są bardzo małe łazienki; w przypadku, gdy mieszkanie ma wydzielone wc., można łączyć łazienkę z wc., uzyskując więcej przestrzeni,

- budynki mają przestrzenie wspólne, piwnice oraz tzw. strychy w budynkach 11-kondygnacyjnych. Pomieszczenia te częściowo można przystosować i zaadaptować na pomieszczenia wspólnotowe (klub, kuchnie, bilard, „piłkarzyki”), które mogłyby funkcjonować na podobnych zasadach jak w zabudowie typu *cohousing*,

- mieszkania nie są dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych. Jest jednak możliwość przebudowy, tak aby mieszkanie, w razie potrzeby, dostosować do potrzeb osoby niepełnosprawnej. Problemem będzie jedynie pokonanie schodów na klatce schodowej. W przypadku budynków wysokich 11-kondygnacyjnych, gdzie windy swój bieg zaczynają od pierwszej kondygnacji, można wprowadzać ruchome platformy. Natomiast budynki 5-kondygnacyjne, nie mają wind i należy wtedy przebudowywać całe pionowe komunikacyjne, co wiąże się z dużymi kosztami.

### 8.3. Analiza badanych osiedli pod kątem *Universal Design* i *Age-friendly Cities*

W celu zbadania osiedli pod kątem dostępności dla osób starych, opracowaną w rozdziale 5 tabelę z kryteriami badawczymi autorka wykorzystała do analizy omawianych w niniejszym rozdziale osiedli. Dla ustalonych w tabelach kryteriów badawczych ustalono czterostopniową skalę ocen:

- 1 – brak spełnienia standardów bez możliwości poprawy,
- 2 – brak spełnienia standardów z możliwością poprawy,

- 3 – częściowe spełnienie standardów,
- 4 – spełnienie standardów.

Poszczególne oceny zostały przypisane na podstawie badań i analiz przeprowadzonych na osiedlach. Były to ankiety z mieszkańcami, rozmowy focusowe z zarządcami, badania terenowe – inwentaryzacje, badania *in situ*. Kryteria zostały ujęte w trzech tabelach, z których pierwsza obejmuje transport publiczny, druga przestrzeń osiedla, a trzecia zabudowę mieszkaniową i budynki.

**Tabela 24.** Osiedle Popowice – analiza badanych osiedli pod kątem dostępności dla osób starszych z uwzględnieniem transportu publicznego, przestrzeni osiedli oraz zabudowy mieszkaniowej i budynków (źródło: oprac. własne)

TRANSPORT PUBLICZNY	Ocena		
	Szczepin 1	Szczepin 2	Popowice
Dostępny dla osób starszych	2	2	2
Umożliwia dotarcie do kluczowych miejsc (banki, służba zdrowia, handel)	3	3	2
Przystanki komunikacji miejskiej są zlokalizowane w bliskim sąsiedztwie terenów zamieszkania osób starszych	4	3	3
Przystanki zaopatrzone są w miejsca do siedzenia, zadaszone i osłonięte przed wiatrem, czyste, bezpieczne i odpowiednio oświetlone	4	4	4
Przystanki są dostępne za pomocą ramp, schodów ruchomych, wind, specjalnych platform i mają czytelną, przejrzystą informację wizualną	3	3	3
Dobrze zlokalizowany w strukturze osiedla i miasta	4	3	3
Obsługa miła i pomocna	0	0	0
Zawarta jest informacja jak korzystać z transportu oraz o zakresie dostępnych opcji transportu	4	4	4
Rozkłady jazdy są czytelne i łatwo dostępne	4	4	4
Rozkłady jazdy wyraźnie wskazują trasy i autobusy dostępne dla osób niepełnosprawnych	4	4	4
Drogi są dobrze utrzymane, szerokie i dobrze oświetlone	2	2	2
Umieszczone są urządzenia uspokojenego ruchu oraz sygnalizacja świetlna i dźwiękowa na skrzyżowaniach	3	3	2
Natężenie ruchu jest odpowiednio regulowane	2	2	2
Wprowadzone są zatoki parkingowe w pobliżu budynków dla osób starszych	3	3	3
Miejsca parkingowe dla osób niepełnosprawnych mają priorytet w sąsiedztwie wejść do budynków, miejsca takie są monitorowane	3	3	3
Suma	45	43	41

PRZESTRZENIE OSIEDLA	Ocena		
	Szczepin 1	Szczepin 2	Popowice
Przestrzeń miejska klarowna i logiczna	3	3	2
Bariery ograniczające hałas	2	3	2
Dobrze utrzymane i bezpieczne zielone przestrzenie z siedziskami	3	3	2
Ciągi piesze z odpowiednim schronieniem, wyposażone w publiczne toalety	1	1	1
Łatwo dostępne dla pieszych, wolne od przeszkód chodniki z odpowiednią powierzchnią	2	2	2
Miejsca do siedzenia dostępne, umieszczone głównie w parkach, na przystankach komunikacji i przestrzeniach publicznych	4	4	4
Miejsca do siedzenia rozmieszczone w regularnych odstępach czasu, dobrze utrzymane i patrolowane w celu zapewnienia bezpieczeństwa	4	4	4
Nawierzchnie ciągów komunikacyjnych zadbane, gładkie, poziome, pokryte warstwą antypoślizgową	2	2	2
Ciągi komunikacyjne na tyle szerokie, aby pomieścić wózki inwalidzkie	4	4	4
Niskie krawężniki przy przejściach	3	3	3
Ciągi komunikacyjne wolne od jakichkolwiek przeszkód (np. ulicznych sprzedawców, zaparkowanych samochodów, drzew)	3	4	4
Drogi mają odpowiednie antypoślizgowe wykończenie, regularnie rozmieszczone przejścia dla pieszych, zapewniające bezpieczeństwo	2	2	2
Drogi są dobrze zaprojektowane i odpowiednio wyposażone w złożone struktury fizyczne, takie jak wysepki, kładki lub przejścia podziemne, które pomagają pieszym przejść przez ruchliwe ulice	4	4	3
Odpowiednie ustawienie świateł dla pieszych, aby umożliwić osobom starszym przejść przez ulicę, wprowadzanie sygnałów wizualnych i dźwiękowych	3	3	2
Ścisłe przepisy ułatwiające poruszanie się pieszym (uprzywilejowanie pieszych)	4	4	4
Zapewnienie bezpieczeństwa publicznego we wszystkich otwartych przestrzeniach i budynkach: dobre oświetlenie ulic, patrole policji, wsparcie na rzecz bezpieczeństwa osobistego	3	3	2
Oddzielne ścieżki dla rowerów	2	2	2
Usługi znajdują się w pobliżu zamieszkania ludzi starszych, są łatwo dostępne (np. znajdują się na parterach budynków)	4	4	4
Wprowadza się specjalne rozwiązania obsługi klienta dla osób starszych, takie jak oddzielne kolejki lub miejsca dla osób starszych	2	2	2
Suma	55	57	51

Tab. 24 cd.

ZABUDOWA MIESZKANIOWA I BUDYNKI	Ocena		
	Szczepin 1	Szczepin 2	Popowice
Dostępne są niedrogie mieszkania dla osób starszych	1	1	1
Miejsca zamieszkania są wyposażone w podstawowe usługi dostępne dla wszystkich	4	4	4
Mieszkania są wykonane z odpowiednich materiałów o dobrej strukturze	2	2	2
W mieszkaniu jest wystarczająco dużo miejsca, aby umożliwić starszym osobom swobodne poruszanie się	2	2	2
Mieszkania są wyposażone w odpowiednie instalacje: ogrzewanie, bieżącą wodę	4	4	4
Część mieszkań przystosowana jest dla osób starszych, z odpowiednimi powierzchniami i przejściami na tyle szerokimi, aby umożliwić poruszanie się na wózkach inwalidzkich	2	2	2
Mieszkania mają możliwość dostosowania do potrzeb osób starszych	3	3	3
Wszystkie elementy wyposażenia mieszkania są łatwo osiągalne i dostępne	3	3	3
Istnieją specjalne fundusze wspomagające modyfikację mieszkań dla osób starszych	2	2	2
Budynki mają usługi serwisowe skierowane do osób starszych	2	2	2
W sąsiedztwie budynków znajdują się przestrzenie publiczne,	4	4	4
W budynkach występują miejsca wspólne lub wynajmowane do spotkań pomieszczenia	2	2	2
Konserwacją sprzętu zajmuje się odpowiednio przeszkolony personel	3	3	3
<b>Rozwiązania umożliwiają starzenie się w miejscu (ang. <i>aging in place</i>):</b>			
Budynki są lokalizowane w sąsiedztwie usług i miejsc aktywności ludzi starszych	2	2	3
Zewnętrzne usługi/serwis jest dostępny cenowo i umożliwia pozostanie w domu	2	2	2
Szeroki przekaz informacji – osoby starsze są dobrze poinformowane o dostępnym serwisie w domu	2	2	2
Układ budynków/rozwiązania architektoniczne umożliwiają integrację osób starszych	4	4	2
W strefach zamieszkania (lokalna okolica) umieszczone są specjalne budynki przeznaczone dla osób starszych, w tym niepełnosprawnych	2	2	3
Istnieje dobra informacja o lokalnych obiektach mieszkaniowych przeznaczonych dla osób starszych	2	2	2
Osiedla mieszkaniowe są nieprzeludnione	4	4	1

Osoby starsze czują się wygodnie i bezpiecznie w miejscu zamieszkania	3	3	2
Istnieje różnorodność obiektów dostępnych w okolicy dla osób starszych – umożliwienie zmiany mieszkania, np. na mniejsze bez konieczności zmiany osiedla	1	1	1
Budynki dla osób starszych są zintegrowane ze społecznością lokalną i rozwiązywane jako nieduże założenia, tak aby nie powstawały „getta” osób starych	4	4	2
<b>Budynki są dostępne i mają następujące funkcje:</b>			
Windy lub rampy	3	3	3
Niezbyt wysokie schody	1	1	1
Balustrady przy schodach	4	4	4
Podłogi antypoślizgowe	2	2	2
Miejsca wypoczynku z wygodnymi krzesłami	2	2	2
Suma	72	72	66

Reasumując przedstawione badania w kontekście spełnienia ww. kryteriów, można najwyżej ocenić *przestrzeń osiedla*, które są w największym stopniu dostosowane do potrzeb osób starych. Warto dodać, że osiedla są otoczone zielenią oraz mają wiele budynków usługowych, które w dużym procencie są dostępne dla osób starych oraz skierowane na zaspakajanie ich potrzeb. Na drugim miejscu znajduje się *transport publiczny*. Jest on w dużym stopniu zależny od polityki władz miasta, a w badanych lokalizacjach rozwiązany jest stosunkowo poprawnie. Najgorzej prezentuje się *zabudowa mieszkaniowa i budynki*, zawarte w tej części kryteria w dużym procencie są niespełnione. Natomiast istnieje realna możliwość przeprowadzenia działań naprawczych, zmierzających do realizacji ww. kryteriów, a tym samym dostosowanie osiedli do potrzeb osób starych.

Warto również zaznaczyć, że w ogólnej ocenie trochę lepiej od osiedla Popowice wypadło osiedle Szczepin (1, 2). Wynika to prawdopodobnie ze skali osiedla. Na osiedlu Szczepin zabudowa jest bardziej uporządkowana, z czytelnymi wnętrzami urbanistycznymi. Wysokość budynków można określić następująco: ok. 50% budynków wysokich (11-kondygnacyjnych) i ok. 50% budynków średniowysokich (5-kondygnacyjnych). Osiedle sprawia wrażenie kameralnego i tak odbierają je mieszkańcy.

Natomiast na osiedlu Popowice przeważają budynki wysokie (11-kondygnacyjne), które z racji swojej długości (często 8 i więcej klatek w jednym budynku) tworzą mało przyjazną przestrzeń w sąsiedztwie. Brak kameralności potęguje duża liczba mieszkańców osiedla oraz chaos komunikacyjny.

Na zakończenie chciałam przytoczyć wyniki badań przeprowadzonych wśród warszawskich seniorów zamieszczone na internetowych forach senior.pl i gazeta.pl w ramach hasła „Warszawa przyjazna seniorom”. W wypowiedziach przeważały problemy związane z:

- zbyt niskimi emeryturami osób starszych, a tym samym brakiem pieniędzy na realizację własnych potrzeb i zachcianek,

- źle funkcjonującą służbą zdrowia, w tym przede wszystkim długim czasem oczekiwania na wizytę u specjalisty,

- barierami architektonicznymi utrudniającymi wyjście z domu i poruszanie się po mieście – strome schody, brak podjazdów i wind. Z usuwaniem barier wiąże się też istnienie biur wspomagających zamianę mieszkań na takie, które mieszczą się na parterze.

Użytkownicy forum wskazywali także na problemy z bezpieczeństwem osób starszych, zwłaszcza po zmroku, niewystarczającą liczbę niskopodłogowych autobusów, brak publicznych (czystych) toalet, brak zielonego światła palącego się na tyle długo, by osoba starsza przeszła na drugą stronę ulicy, brak ławek na ulicach, co utrudnia codzienne poruszanie się po mieście<sup>124</sup>.

 <sup>124</sup> Senior.pl i Gazeta.pl – badania z roku 2007.





## 9. PODSUMOWANIE I WNIOSKI

W Polsce wciąż znaczna część obywateli zamieszkuje osiedla z lat 70. XX wieku wybudowane w technologii z wielkiej płyty. Pomimo wciąż płynących ostrzeżeń o złej jakości użytych materiałów, standaryzacji rozwiązań, wielkości mieszkań, osiedla te cieszą się dobrą opinią wśród ich mieszkańców. Przeprowadzone w pracy analizy potwierdzają opinie mieszkańców. Ważnym atutem tych osiedli jest lokalizacja. W wielu przypadkach osiedla zlokalizowane są w sąsiedztwie centrów miast oraz są dobrze skomunikowane z pozostałymi fragmentami miasta. Ważnym elementem, świadczącym o jakości zamieszkania, jest bliskość szeroko pojętych usług, zarówno handlowych, jak i oświatowych oraz rekreacyjnych. Badane osiedla mają usługi na wyższym niż zadowalającym poziomie. Charakteryzują się także dużą ilością zieleni, przestrzeniami do wypoczynku oraz sportu i zabawy. Można by powiedzieć, że są dobrym miejscem do spędzania czasu wolnego. Ważnym jednak aspektem dalszego rozwoju tych osiedli jest kwestia osób starszych, których zdecydowanie przybywa, a środowisko mieszkaniowe nie jest dostosowane do ich potrzeb. Przy pewnych nakładach finansowych istnieje możliwość poprawy jakości zamieszkania, która może być przeprowadzona po zastosowaniu działań ułatwiających życie i funkcjonowanie osób starszych, w tym niepełnosprawnych.

Działania te można podzielić na kilka grup:

- a. Dostosowanie,
- b. Adaptacja,
- c. Intensyfikacja,
- d. Redukcja,
- e. *Cohousing*.

### **Ad a – Dostosowanie**

Ważnym aspektem funkcjonowania osiedli z wielkiej płyty jest dostosowanie ich do potrzeb osób starszych, w tym niepełnosprawnych. Tak więc wszystkie ważne punkty, znajdujące się na osiedlu, tj.:

sklepy, ośrodki zdrowia, kościoły, obiekty rekreacyjne powinny spełniać zasady *Universal Design* i być dostępne dla osób o ograniczonych możliwościach ruchowych.

Tereny zielone, ciągi komunikacyjne (chodniki, drogi, przejścia dla pieszych), ławki powinny być dostosowane i wyposażone w urządzenia umożliwiające korzystanie z nich przez osoby starsze. To samo dotyczy miejsc postojowych, które należy projektować blisko wejść do budynków lub pod budynkami ze zwróceniem szczególnej uwagi na miejsca przeznaczone dla osób niepełnosprawnych.

#### **Ad b – Adaptacja**

Kolejnym elementem, mogącym ułatwić korzystanie osobom starszym z obecnej tkanki mieszkaniowej, jest adaptacja, która może odbywać się w różnych zakresach działań. Począwszy od skali własnego mieszkania (mikro), przez skalę budynku (mezo), a skończywszy na skali osiedla (makro). W działaniach adaptacyjnych ważne jest, aby użytkowaną przestrzeń zaadaptować do własnych potrzeb. Najprostszym rozwiązaniem jest adaptacja mieszkań, ponieważ nie wymaga ona radykalnych działań, zgody innych użytkowników czy wysokich nakładów finansowych. W wielu przypadkach najtrudniejsza do osiągnięcia może być adaptacja budynku, np. do potrzeb osób starych i niepełnosprawnych. Wiąże się to z wprowadzaniem wind, które w badanych osiedlach występują bardzo rzadko. Dobudowanie do istniejącej struktury wind jest kosztowną inwestycją, często wymagającą ingerencji w zmianę układu funkcjonalnego klatki schodowej. Jednak w wielu przypadkach, aby osoby starsze mogły właściwie funkcjonować, wydaje się to nieuniknione<sup>125</sup>.

Pewnym ciekawym rozwiązaniem, ułatwiającym aranżację mieszkań, coraz częściej stosowanym w Polsce jest dobudowywanie balkonów. Dzięki temu loggie w mieszkaniach można przyłączać do mieszkań, a tym samym powiększać ich powierzchnię.

Ważną kwestią jest również adaptacja przestrzeni osiedla oraz struktury budowlanej pod kątem osób starszych. Jeżeli np. osiedla mają zbyt dużą liczbę obiektów niewystarczająco wykorzystywanych, tj. szkoły, przedszkola (ze względu na niż demograficzny jest coraz mniej uczniów w szkołach), można część pomieszczeń adaptować na uniwersytety trzeciego wieku lub tworzyć tam miejsca integracji mieszkańców.

Ciekawym rozwiązaniem może być wprowadzanie tzw. farm miejskich na tereny między budynkami lub na nieużytkowe dachy płaskie. Wiadomo jest, że część osób starych, mając nadmiar wolnego czasu, lubi uprawiać rośliny. Takie farmy umożliwić mogą rozwijanie zainteresowań w tym właśnie kierunku, poprawić samopoczucie, a także umożliwić kontakty między mieszkańcami.

Nowym rozwiązaniem może być przeznaczenie i adaptacja jednego lub więcej budynków na osiedlu na potrzeby osób starych. Z jednej strony jest to o tyle dobre, że nie ma potrzeby adaptować wszystkich budynków tylko kilka wybranych, z drugiej jednak wymaga to pewnych działań eksmisyjnych, co może być bardzo utrudnione w przypadku własności mieszkań. Nie jest ono jednak niemożliwe.

<sup>125</sup> W wielu zmodernizowanych, przebadanych przez mnie osiedlach zagranicznych ważnym elementem modernizacji było wprowadzenie do budynków wind.

### **Ad c – Intensyfikacja**

Osiedla z wielkiej płyty charakteryzuje stosunkowo niski poziom gęstości zabudowy, stąd pojawiło się w ostatnich latach zainteresowanie deweloperów wolnymi przestrzeniami. Dochodzi do wydzielania nowych działek i intensyfikacji zabudowy. Przy czym nowe zespoły mieszkaniowe są klasycznymi rozwiązaniami deweloperskimi, o zbyt dużej gęstości zabudowy, z reguły funkcjonują jako tzw. osiedla grodzone. Przykłady zagraniczne pokazują, że osoby starsze bardzo dobrze funkcjonują w środowisku, do którego przyzwyczyły się, które znają, a także jeżeli są otoczone osobami młodszymi. Stąd przyjęto się rozwiązanie wprowadzania w sąsiedztwie istniejących osiedli nowych budynków przeznaczonych dla osób starych. Dzięki temu rozwiązaniu osoby stare pozostają w niemalże niezmiennym środowisku zamieszkania, a nowy obiekt, przystosowany do ich potrzeb, umożliwia dobre funkcjonowanie. Działania takie, polegające na intensyfikacji zabudowy, mogą być znacznie ciekawszą alternatywą dla obecnych rozwiązań deweloperskich i rozwiązać problem osób starych, które wbrew ich woli przenosi się do miejsc nowych i nieznanych.

### **Ad d – Redukcja**

Omawiane działania mogą wiązać się również z redukcją mieszkań, a także struktury budowlanej. Budynki wysokie, które nie będą miały dostatecznej liczby mieszkańców można przekształcać przez redukcję wysokości – liczbę kondygnacji oraz usuwanie fragmentów zabudowy. A w przypadku zbyt małych mieszkań jest możliwość ich łączenia. Takie działania w warunkach polskich są dość wizjonerskie, natomiast dość powszechnie stosowane są w Niemczech, czego świetnym przykładem jest osiedle Görbitz w Dreźnie<sup>126</sup>.

### **Ad e – Cohousing**

Alternatywnym rozwiązaniem zamieszkania dla osób starych może być zabudowa typu *cohousing*, czyli wspólnotowa, obecnie w Polsce nazywana kooperatywą. Idea tworzenia *cohousingu* przyjęła się w krajach skandynawskich i stamtąd przeniosła się do innych krajów świata. Wydaje się ona jednym z najlepszych rozwiązań, które w obecnej sytuacji można zaoferować osobom starym na osiedlach mieszkaniowych z wielkiej płyty. Idea polega na tworzeniu wspólnot, np. na klatce schodowej bądź w jednym bu-

<sup>126</sup> Przebudowa miała przebiegać w czterech etapach, każdy etap wykonało inne biuro architektoniczne, a celem było uzyskanie różnorodnych rozwiązań budowlanych. Pierwszy etap – teren ulicy Forsythienstraße, drugi – teren ulic Forsythienstraße, Schlehenstraße i Kamillenweg, trzeci – teren ulic Kamillenweg, Schlehenstraße i Thymianweg oraz ostatni etap – teren ulic Thymianweg, Schlehenstraße. Głównym założeniem przebudowy było:

- Przekształcenie 7 rzędów 6-kondygnacyjnych budynków wykonanych w technologii WBS-70 w osiedle o charakterze rodzinnym z indywidualnymi mieszkaniami.
- Obniżenie budynków do 3, 4 kondygnacji i ukształtowanie ich w interesującą, luźną zabudowę przez wyburzenia segmentów.
- Wprowadzenie nowych podziałów mieszkań i dobudowanie do elewacji nowych elementów – balkony, tarasy – które umożliwiłyby ciekawe rozwiązanie elewacji.
- Zmniejszenie liczby mieszkań z 829 do 270 oraz powierzchni z 57 700 m<sup>2</sup> do 20 000 m<sup>2</sup>.
- Podniesienia atrakcyjności dzielnicy Görbitz przez przyjaźnie i dobrze kolorystycznie dobrane formy elewacji.

dynku. Mieszkańcy mogą zaadaptować przestrzenie strychów, bądź piwnic (jest ich dużo w budynkach z wielkiej płyty) na pomieszczenia wspólnotowe, w których organizowane byłyby spotkania, obiady, *eventy*, szkolenia, pracownie tematyczne. Ważnym elementem w przekazie informacji jest również sieć internetowa, w tym przypadku najbardziej wskazana może być intranetowa, którą przekazywane byłyby wszelkie informacje dotyczące działalności wspólnoty. Ze względu na znaczne obszary przestrzeni sąsiedzkich istnieje możliwość zagospodarowania fragmentów na wspólne przestrzenie ukierunkowane na potrzeby osób starych, tj.: zieleńce, miejsca do grilla i spotkań, ogródki tematyczne i warzywne.

**Tabela 25.** Analiza SWOT badanych osiedli z wielkiej płyty pod kątem dostosowania do potrzeb osób starych (źródło: oprac. własne)

<b>KRYTERIA</b>		
<b>Urbanistyczne</b>	<b>Architektoniczno-techniczne</b>	<b>Spoteczno-ekonomiczne</b>
<b>MOCNE STRONY (ang. <i>strengths</i>)</b>		
Dobre powiązania komunikacyjne z miastem	Wyposażenie mieszkań w instalacje techniczne	Stosunkowo niskie koszty eksploatacji
Duża liczba usług podstawowych	Rozwiązanie funkcjonalne mieszkań – rozkładowe	Znajomość sąsiadów i dobre więzi sąsiedzkie
Bliskość terenów rekreacyjnych i sportowych	Wielkości mieszkań – z reguły odpowiednia dla małżeństw bądź osób samotnych (2-, 3-pokojowe)	Możliwość dofinansowania z funduszy unijnych
Dużo zieleni		
Znaczna przestrzeń		
Dobra infrastruktura osiedlowa		
<b>SŁABE STRONY (ang. <i>weaknesses</i>)</b>		
Przestrzeń osiedla niedostosowana do potrzeb osób starych i niepełnosprawnych – liczne bariery	Klatki schodowe w budynkach 5-kondygnacyjnych bez wind	Brak środków finansowych na remonty i modernizacje
Brak rozwiązanej komunikacji rowerowej	Wejścia do klatek schodowych bez podjazdów, pochylni – bariery	Uciekanie młodych z tego typu osiedli
Brak wystarczającej liczby miejsc postojowych	Brak przy wejściach do klatek schodowych miejsc do siedzenia oraz na rowery	Przyzwyczajenie do miejsca zamieszkania
Brak wydzielonych miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych	Mieszkania nieprzystosowane dla osób niepełnosprawnych (na wózkach)	Osiedla zamieszkiwane głównie przez osoby stare
Zieleń o różnym stanie zadbania	Brak w budynkach przestrzeni wspólnotowych	Wynajmowanie mieszkań czasowo, np. studentom
	Brak prywatnych ogródków	

<b>SZANSE (ang. <i>opportunities</i>)</b>		
Sprzyjające osobom starym środowisko mieszkaniowe	Mieszkania przystosowane dla osób starych – po modernizacji	Uzyskanie dofinansowania ze środków unijnych, miejskich bądź projektów celowych
Dogęszczenie zabudowy budynkami przeznaczonymi dla osób starych		
<b>ZAGROŻENIA (ang. <i>threats</i>)</b>		
Wprowadzenie na teren osiedli budynków deweloperskich (osiedla grodzone) może w niekontrolowany sposób zagęścić zabudowę	Budynki bez remontów i dostosowania ich do zmieniających się potrzeb będą podupadać i marnieć	Osamotnienie spowodowane brakiem kontaktów z otoczeniem – bariery
Nowe inwestycje kosztem przestrzeni społecznych mogą zdevaluować tereny rekreacyjne, sportowe, zabaw		Osiedla mogą stać się slumsami zamieszkałymi przez najniższe grupy społeczne

Podsumowując przeprowadzone analizy i badania, należy stwierdzić, że:

- zwiększa się liczba osób starych mieszkających na osiedlach z wielkiej płyty,
- w krajach Europy Zachodniej skutecznie przeprowadzane są modernizacje osiedli z wielkiej płyty dostosowujące do potrzeb osób starych, uwzględniające ich indywidualne potrzeby,
- polskie budownictwo z wielkiej płyty cieszy się dobrą opinią jej mieszkańców, a najlepiej postrzegane są budynki 5-kondygnacyjne,
- przestrzenie społeczne osiedli z wielkiej płyty nie są w pełni dostosowane do potrzeb osób starych, szczególnie niepełnosprawnych,
- rozwiązania techniczne budynków z wielkiej płyty wymagają modernizacji umożliwiających funkcjonowanie osób starych,
- osiedla z wielkiej płyty można dostosować do potrzeb osób starych po zastosowaniu różnorodnych funduszy,
- zagraniczne doświadczenia mogą stanowić pewien wzorzec dla modernizacji polskich osiedli.



## ANEKS – PRACE STUDENCKIE

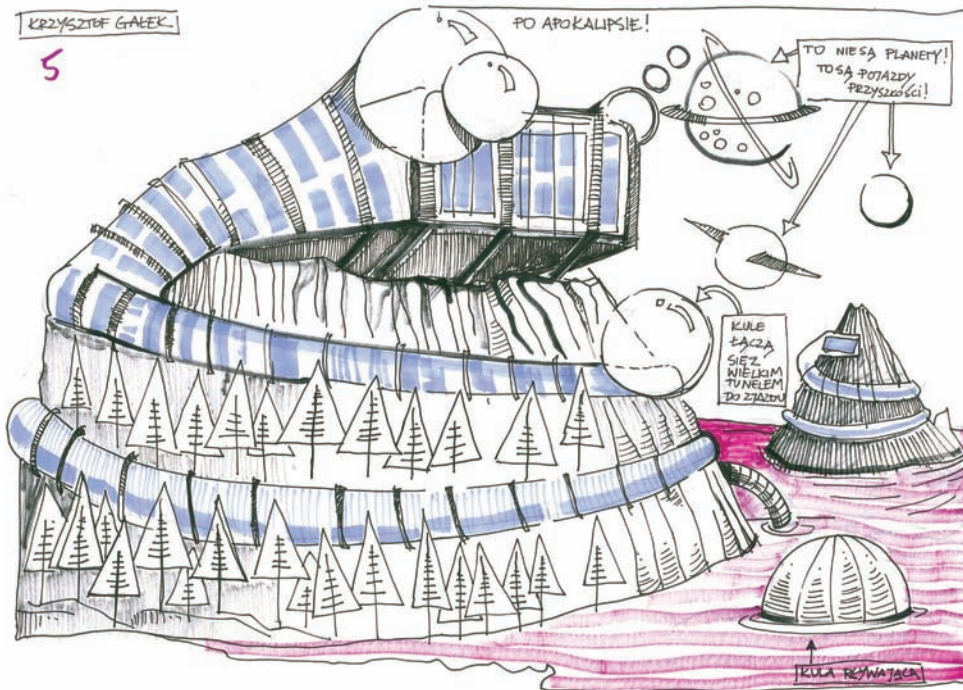
Od roku akademickiego 2013/2014 został wprowadzony na Wydziale Architektury Politechniki Wrocławskiej przedmiot wybieralny dla studentów II roku studiów magisterskich, pt. *Projektowanie dla osób starych*, prowadzony pod moim kierunkiem. Był wynikiem współpracy z ośrodkami dla seniorów, m.in. Fundacją – Aktywny Senior oraz spotkaniami z zarządami spółdzielni mieszkaniowych. Przedmiot prowadzony jest w grupach 2-osobowych, w formie 4-godzinnego bloku, złożonego z 1 godziny wykładu oraz 3 godzin zajęć projektowych. Studenci otrzymują materiały, do indywidualnego wyboru, zlokalizowane w różnych obszarach zainwestowania. W roku 2013/2014 działki znajdowały się na modelowym osiedlu Wrocławia – Nowe Żerniki<sup>127</sup> i przeznaczone były w planie na kooperatywy mieszkaniowe.

Zadaniem studentów było zaprojektowanie hybrydowego zespołu zabudowy mieszkaniowej przeznaczonego dla osób starszych (70+) z zapleczem usługowym, które sami mieli określić na podstawie przeprowadzonych ankiet i rozmów fokusowych.

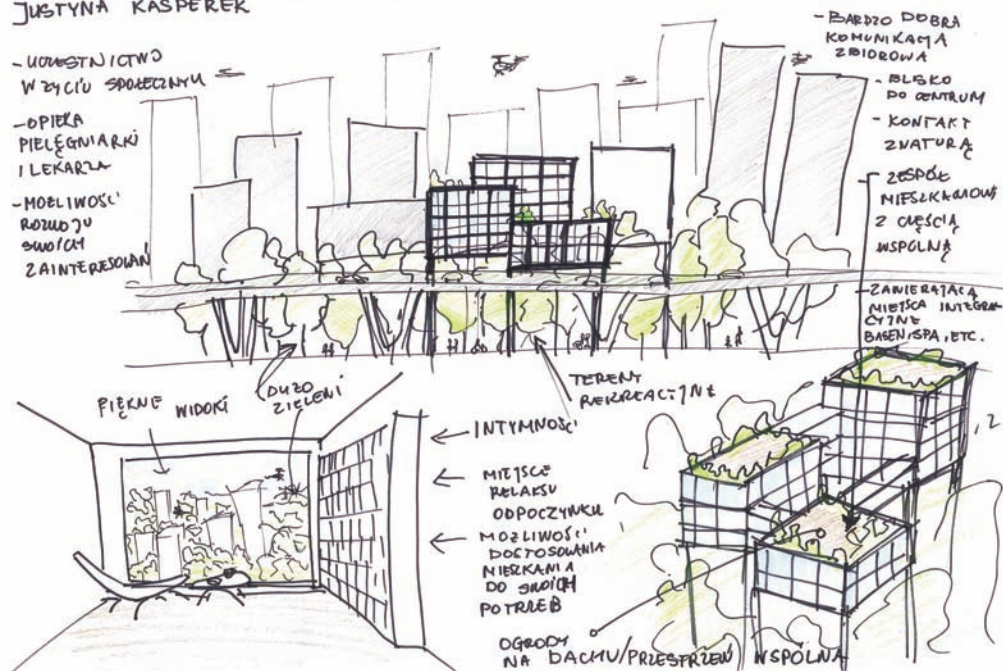
Głównym założeniem projektowym było zaprojektowanie obiektu:

- dostosowanego do potrzeb osób niepełnosprawnych, zgodnie z *Universal Design* i *Age-friendly Cities*,
- zgodnie ze współczesnymi rozwiązaniami w zakresie funkcjonowania,
- wykorzystującego najnowsze osiągnięcia techniki (budynki niskoenergetyczne, innowacyjne materiały, rozwiązania proekologiczne).

<sup>127</sup> „Nowe Żerniki to modelowe osiedle, które ma stać się alternatywą do »produkcji taśmowej« mieszkań – mocno ujednoliconej i nie zawsze jakościowo zadowalającej oferty generowanej przez rynek. Powstanie w zachodniej części miasta, w pobliżu Stadionu Miejskiego, na południe od ulicy Kosmonautów. Projektowane przez najlepszych wrocławskich architektów osiedle odpowiadać ma potrzebom nowoczesnych mieszkańców miasta, ułatwiać budowanie więzi społecznych, sprostać normom budownictwa ekologicznego, a także stać się architektoniczną wizytówką Europejskiej Stolicy Kultury w 2016 roku”. <http://nowezerniki.pl/> [dostęp: 10.06.15].



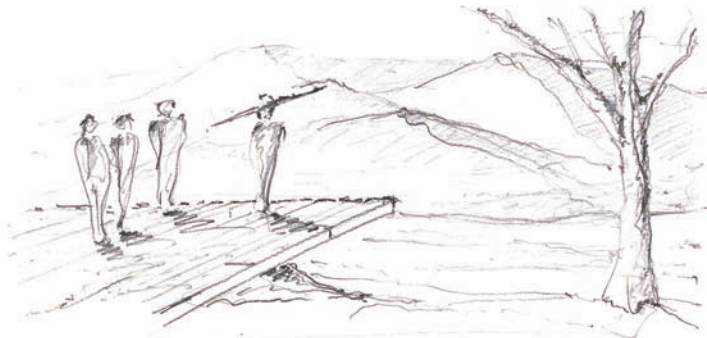
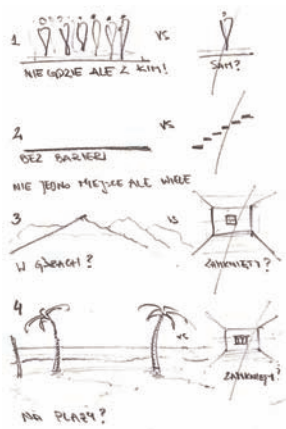
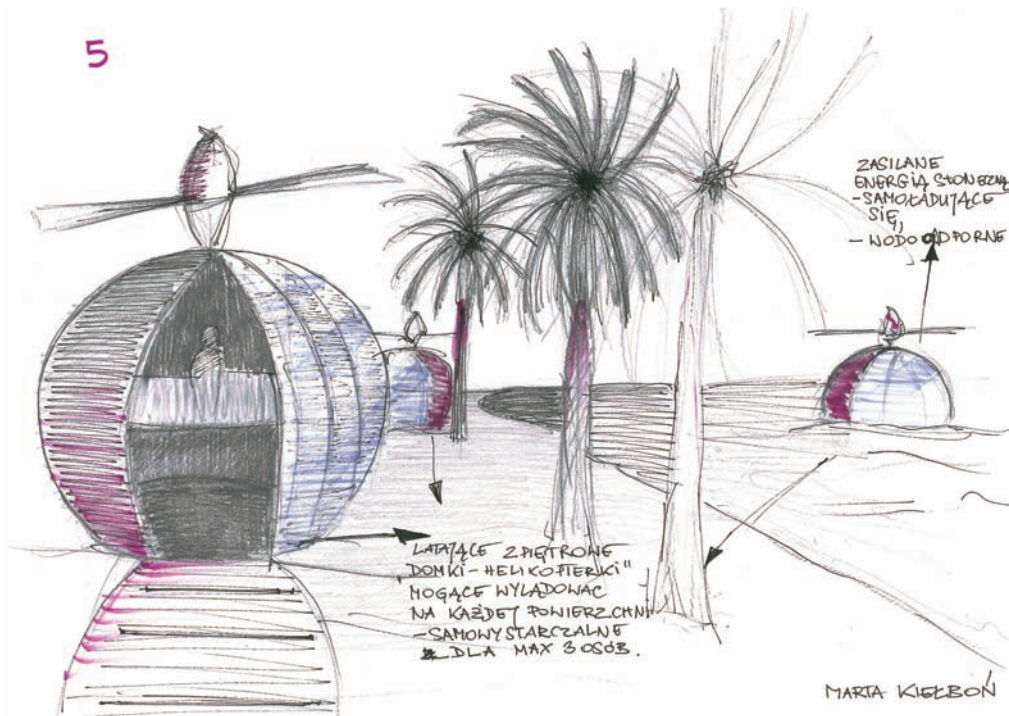
ARCHITEKTURA MIESZKANOWA DLA OSÓB STARSZYCH (WT 11<sup>00</sup>)  
JUSTYNA KASPEREK



II. 113. Prace klauzurowe studentów V roku (Krzysztof Gajek, Marta Kiełboń, Justyna Kasperk, Konrad Urbanowicz)

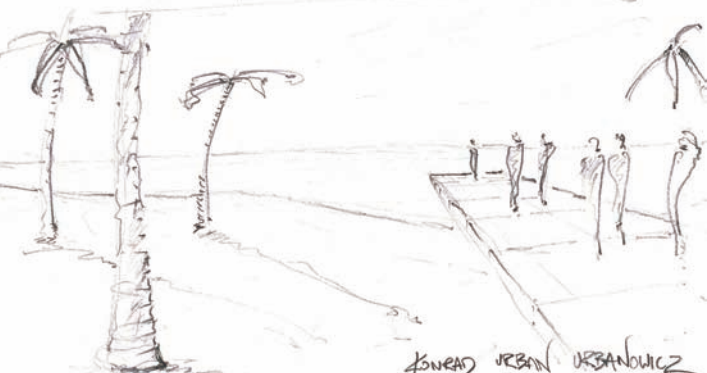


5



4

NA SKRÓT:  
 -W PODRĘCZNY -Z NATURĄ  
 -ZE ZNAJOMI  
 JEDYNE CZEGO WYMAGAM OD  
 ARCHITEKTURY TO ŻEBY  
 NIE PRZEKADZAŁA  
 BRAK BARIER!



oraz ich wizję środowiska mieszkaniowego dla osób starych w przyszłości

Dodatkowo obiekt miał składać się z trzech części – mieszkalnej, usługowej i gospodarczej.

Na część mieszkalną wchodziło około 30 pokoi lub 15–20 mieszkań (do wyboru) zaprojektowanych jako:

- pokoje hotelowe/szpitalne (pokoje z łazienkami),
- moduły mieszkalne/rozwiązania apartamentowe (pokoje + węzeł sanitarno-kuchenny),
- wspólnoty mieszkaniowe (małe niezależne mieszkania łączone we wspólnoty/kooperatywy wyposażone w przestrzeń wspólną).

W ogólnym zarysie część usługowa miała obejmować:

- strefę rekreacyjno-wypoczynkową: świetlica, miejsce na np. bilard, piłkarzyki, hobby,
- strefę rehabilitacyjną: sauna, siłownia, jacuzzi, sala ćwiczeń,
- strefę opieki medycznej: gabinet pielęgniarki, lekarza.

Natomiast część gospodarcza takie pomieszczenia, jak:

- pomieszczenia na sprzęt ogrodowy,
- kotłownia/węzeł cieplny,
- pomieszczenia na przyłącza,
- pomieszczenie na rowery.

Według własnego uznania studenci mieli rozwiązać parkingi. Kwestią indywidualną było podejście do posiadania własnego samochodu. Ważnym elementem projektu było zagospodarowanie terenów rekreacyjnych zewnętrznych. Przed przystąpieniem do pracy projektowej mieli na podstawie otrzymanej ankiety przeprowadzić wywiad z osobami starszymi i zapoznać się z ich preferencjami mieszkaniowymi.

Na pierwszych zajęciach studenci muszą wykonać zadanie klauzurowe, które ma na celu sprawdzenie wyobraźni, kreatywności oraz znajomości odręcznego rysowania. Tematem przedstawionych prac klauzurowych było (il. 113) – *Jak wyobrażasz sobie środowisko mieszkaniowe osób starych w przyszłości*.

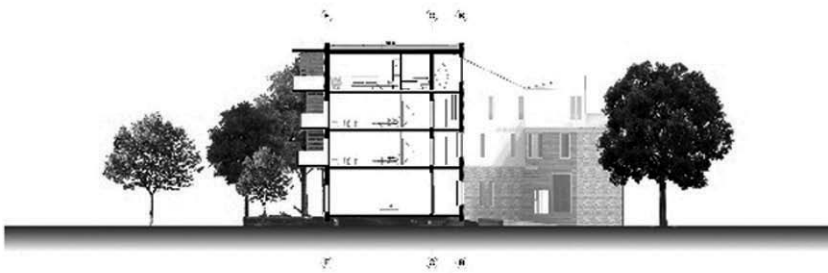
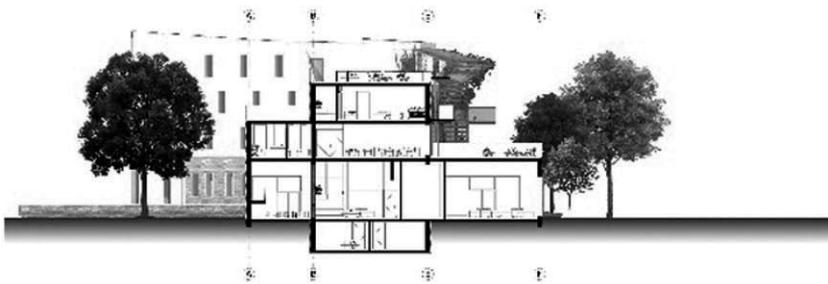
Zajęcia kończą się wykonaniem kompletnego projektu oraz planszy reklamującej zaprojektowany ośrodek – plakatu deweloperskiego. Dalej zaprezentowano dwie prace kursowe.

## **Praca 1 – zwarta zabudowa – autorzy: Jolanta Chmielewska, Karolina Czekawska**

Projekt powstał na bazie budownictwa ekologicznego z wykorzystaniem wszystkich możliwości, jakie oferowała działka. Mieszkania zostały zaprojektowane po stronie południowej w układzie zamkniętej galerii/korytarza, który stanowi strefę buforową od strony północnej i sprawia, że wzrasta komfort cieplny budynku. Przed przegrzewaniem budynku chronią przesuwne rolety oraz drewniane konstrukcje poziome. Głównym założeniem projektu było stworzenie przestrzeni funkcjonalnej, w której najwygodniej wykonuje się codzienne czynności, pozbawionej barier i przyjaznej wszystkim użytkownikom o różnych potrzebach. Bryła budynku została zaprojektowana w taki sposób, aby zapewnić mieszkańcom przestrzeń wygodną, sprzyjającą integracji oraz zapewniającą utrzymanie dobrej kondycji psychicznej i fizycznej.



Il. 114. Elewacje budynku, autor: J. Chmielewska, K. Czekalska, opiekun: B. Gronostajska



Il. 115. Przekroje przez budynek, autor: J. Chmielewska, K. Czekalska, opiekun: B. Gronostajska



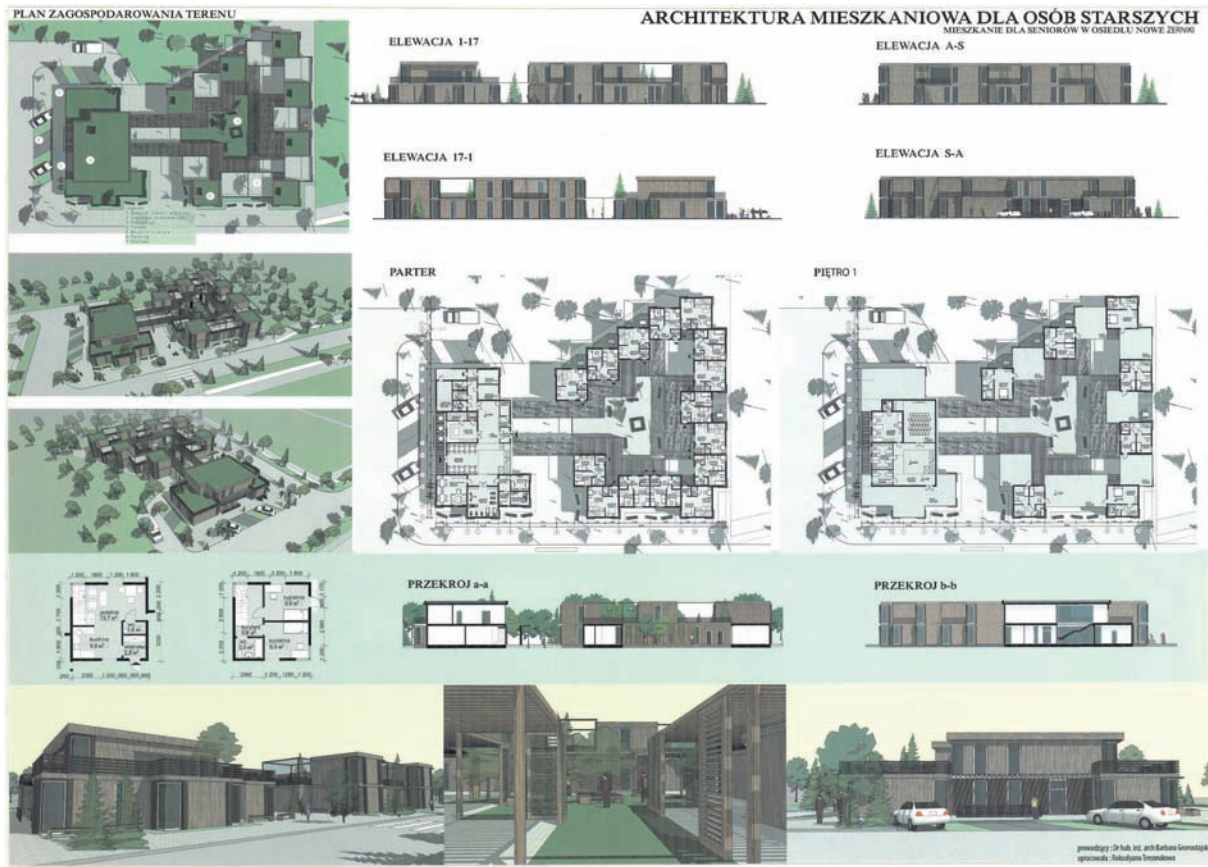
II. 116. Plansza reklamowa, przedstawiająca główne założenia projektu, autor: J. Chmielewska, K. Czekalska, opiekun: B. Gronostajska

Osrodek obejmuje 18 apartamentów dla 26 osób w grupie wiekowej określonej jako seniorzy. Ponadto w budynku mieści się sala ćwiczeń i masażu, biblioteka, personel medyczny oraz ogólnodostępna kawiarnia, również dla osób z zewnątrz. Istotnym założeniem projektowym są liczne tarasy umożliwiające aktywne spędzenie czasu w gronie najbliższych osób oraz wspólna kuchnia z jadalnią, dająca możliwość samodzielnego sporządzania posiłków.

### Projekt 2 – rozproszona zabudowa – autor: R. Tresorukova

Rozwiązanie prezentuje przykład zabudowy rozproszonej w układzie dywanowo-szeregowym tworzącym czytelne wnętrza urbanistyczne. Założeniem było stworzenie osiedla typu *cohousing*. Zabudowa ma przyjazny charakter, utrzymany w skali człowieka. Budynki są zaprojektowane jako dwukondygnacyjne, a założenie składa się z dwóch zasadniczych elementów. Pierwszym jest zwarty budynek ogólnodostępny





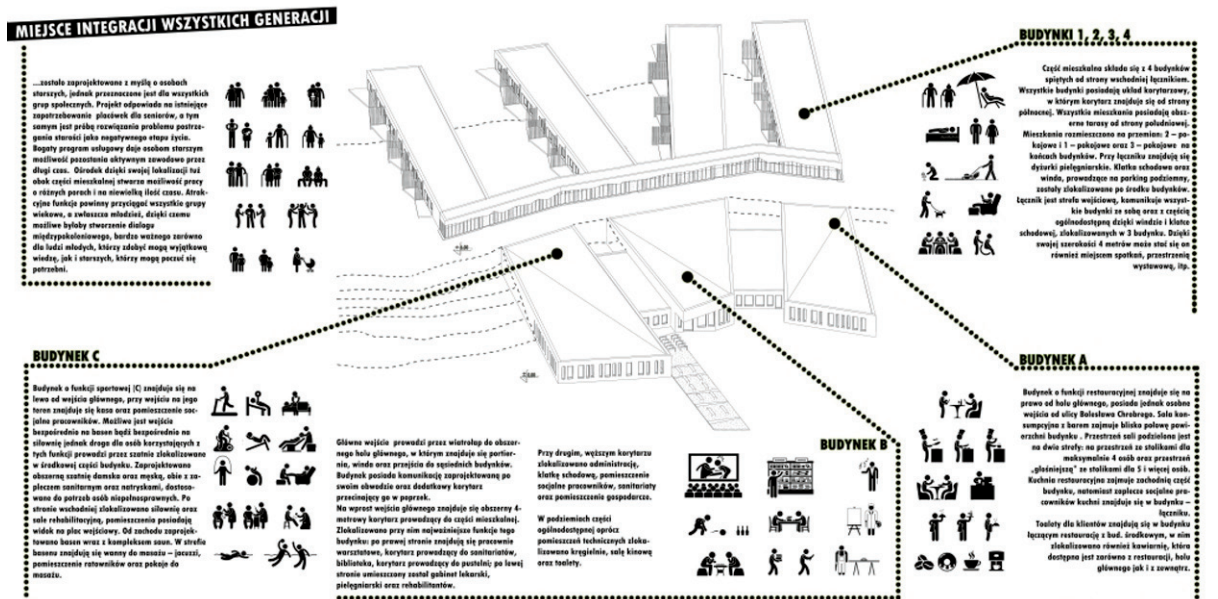
Il. 117. Plansza reklamowa przedstawiająca główne założenia projektu, autor: R. Tresorukova, opiekun: B. Gronostajska

ny – usługowy, w którym znajdują się pomieszczenia, tj.: stołówka, kuchnia, sala telewizyjno-kinowa, sale masażu, rehabilitacji, obsługa medyczna. Wszystkie pomieszczenia są dostępne dla mieszkańców i zaprojektowane zgodnie z zasadami *Universal Design*. Ważnym miejscem, analogicznie do zagranicznych przykładów zabudowy *cohousingowej*, jest ogólnodostępna duża kuchnia oraz jadalnia. Drugim elementem założenia jest część mieszkaniowa składająca się z 15 niedużych domów jednorodzinnych parterowych lub piętrowych. Autorka po przeprowadzeniu ankiety, uznała że część osób starszych chce mieć mieszkania dwupoziomowe, a schody nie stanowią dla nich problemu. W związku z tym zaprojektowała 7 modułów dwupoziomowych, skierowanych do tej grupy użytkowników. Wszystkie mieszkania mają przestrzenie zewnętrzne w formie dużych tarasów.

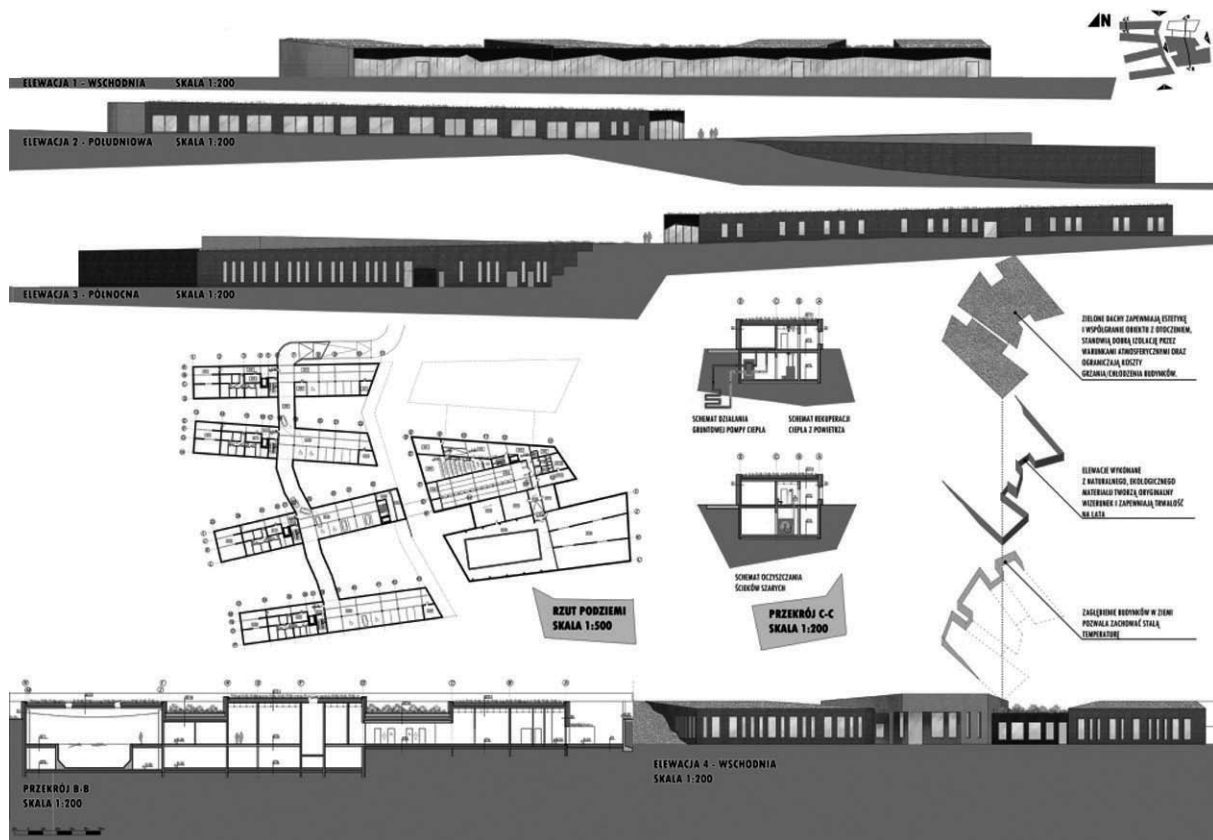
Układ zabudowy tworzy wyraźne, wydzielone wnętrze, w którym znajdują się przestrzenie półprywatne o charakterze rekreacyjnym. Całość założenia jest dostępna dla osób niepełnosprawnych i pozbawiona barier. Do poszczególnych modułów można dojechać w razie potrzeby ciągami pieszo-jezdnymi.



Il. 118. Wizualizacja wnętrza zabudowy, autor projektu, R. Tresorukova, opiekun: B. Gronostajska



Il. 119. Praca dyplomowa – plansza ideowa, autor: A. Miśniakiewicz, promotor: B. Gronostajska



II. 120. Praca dyplomowa – elewacje, rzuty, autor: A. Miśniakiewicz, promotor: B. Gronostajska

Jednak głównym założeniem było utworzenie parkingów na zewnątrz i możliwość pieszego dojścia do modułów mieszkalnych.

Jednym z ciekawych rozwiązań obiektu dla osób starych jest projekt dyplomowy A. Miśniakiewicz, obroniony w 2013 roku na Wydziale Architektury Politechniki Wrocławskiej (promotor: B. Gronostajska), który został wyróżniony w konkursie Architektura Ekologiczna.

### Projekt 3 – praca dyplomowa

Projektowany obiekt został zlokalizowany w Sobótce. Jest to miejscowość oddalona od Wrocławia około 30 km i charakteryzuje się ciekawie ukształtowanym terenem. Stanowi również bazę turystyczną dla Wrocławian, którzy w pół godziny mogą się tam dostać. Miejscowość jest interesująca z kilku względów. Po pierwsze znajduje się blisko dużego miasta – Wrocławia i jest z nim bardzo dobrze skomunikowana. Kolejnym atutem jest piękne położenie w górzystym terenie. Miejscowość sąsiaduje z górą Ślężą o prehistorycznych tradycjach i licznymi szlakami turystycznymi. W sąsiedztwie znajdują się zbiorniki z wodą:





Il. 121. Praca dyplomowa – sytuacja, wizualizacje, autor: A. Miśniakiewicz, promotor: B. Gronostajska

zbiornik retencyjny w Sulistrowicach oraz zalane kamieniołomy. Te wszystkie atrybuty wpływają na atrakcyjność miasta, które stanowi nie tylko weekendową bazę „wypadową” dla Wrocławian, ale również miejsce ich zamieszkania z możliwością łatwego i szybkiego transportu. Z tych wszystkich względów wybór tej miejscowości na miejsce zamieszkania osób starych wydaje się jak najbardziej trafny.

Obiekt został zaprojektowany jako „miejsce integracji wszystkich generacji”. W związku z czym, oprócz mieszkań przeznaczonych typowo dla seniorów, Autorka zaprojektowała zespół usług, który ma za zadanie integrować ludzi starych z młodymi. Z obiektu mogą korzystać również osoby przyjezdne, dla których zaprojektowano kilka pokoi hotelowych.

Część ogólnodostępna oferuje usługi restauracyjne oraz basen ze SPA. Stali mieszkańcy kompleksu mogą „zarabiać” przez udostępnianie usług zewnętrznym odbiorcom.

Na ostateczny kształt bryły budynku wpłynęła topografia terenu oraz chęć wykorzystania jego walorów widokowych. Z tego miejsca roztacza się widok na górę Ślężę oraz piękna panorama na okolicę. Kompleks przyjął kształt grzebieniowy, nieregularny z mieszkaniami w konfiguracji wschód-zachód. Dodatkowym zabiegiem wkomponowania obiektu w kontekst było wykorzystanie do kształt-





II. 122. Praca dyplomowa – rzut kondygnacji mieszkalnej, rozwiązania mieszkań, autor: A. Miśniakiewicz, promotor: B. Gronostajska

towania elewacji rodzimych materiałów – kostki granitowej ułożonej w gabiony z pobliskiej kopalni granitu.

Tak więc projekt prezentuje ciekawe podejście do problemu starości i oferuje ciekawe środowisko do spędzenia „jesieni życia”.



## LITERATURA

- Adamczewska-Wejchert H., *Kształtowanie zespołów mieszkaniowych*, Arkady, Warszawa 1985.
- Alexander Ch., *Język wzorców. Miasta, budynki, konstrukcja*, Gdańskie Wydawnictwo Psychologiczne, Gdańsk 2008.
- Allsopp B., *Towards a Human Architecture*, Muller, London 1974.
- Architecture in the Netherlands, 1996–97*, NAI010 Publishers, Rotterdam, El Croquis.
- Arthur P., Passini R., *Wayfinding: People, Signs, and Architecture*, McGraw-Hill, New York 1992.
- Bagiński E., *Wrocław w opinii swoich mieszkańców*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej, Wrocław 1998.
- Bardzińska-Bonenberg T., *Tendencje kształtowania zabudowy śródmiejskiej w procesie rewitalizacji*, Wydawnictwo Politechniki Poznańskiej, Poznań 1998.
- Baumann R., *Domy w zieleni*, Arkady, Warszawa 1991.
- Benek I., *Modernizacja architektury mieszkaniowej w aspekcie potrzeb osób niepełnosprawnych*, praca doktorska, Politechnika Śląska, Gliwice 2001.
- Bielak M., *Optymalne środowisko życia i zamieszkania w ośrodkach pobytu stałego dla osób starszych*, Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice 2011.
- Biliński T., *Humanizacja osiedli mieszkaniowych i mieszkalnych zespołów miejskich w aspekcie strategii rozwoju miasta*, [w:] *Rehabilitacja i modernizacja obiektów budowlanych infrastruktury komunalnej i komunikacyjnej z uwzględnieniem skutków powodzi*, XLIV konferencja naukowa KILiW PAN i KN PZITB, Poznań–Krynica 1998.
- Bogacz T., *Wyższa jakość życia we Wrocławiu, czyli efektywniejsze funkcjonowanie miasta*, Wrocław 2000 Plus, *Studia nad strategią miasta*, z. 1, UM Wrocławia, Biuro Rozwoju Wrocławia, Wrocław 1997.
- Bonenberg W., *Mapy emocjonalne jako metoda diagnozy przestrzeni publicznej – na przykładzie miasta Poznania*, *Czasopismo Techniczne Architektura*, 107, z. 2-A/2010, Kraków 2010.

- Bonenberg A. *Media, przestrzeń, architektura. Transformacje przestrzeni społeczeństwa informacyjnego*, Wydział Architektury Politechniki Poznańskiej, Poznań 2013.
- Borowik I., *Blokowiska, miejski habitat w oglądzie socjologicznym*, Oficyna Wydawnicza Arboretum, Wrocław 2003.
- Brath J., *Revitalizacia a humanizacija urbanistycznych priestorov v novych obytnych suboroch*, Projekt Slovenskej Architektury, nr 2, 1993.
- Brath J., *Revitalizacia vnutromestských narusených verejných priestorov*, Projekt Slovenskej Architektury, nr 2, 1993.
- Brukalska B., *Zasady społeczne projektowania osiedli mieszkaniowych*, Wydawnictwo Ministerstwa Odbudowy, nr 22, Warszawa 1948.
- Ceska architektura*, 2008–2009.
- Cieślak D., *Cohousing w świetle wykorzystania elementów zrównoważonego rozwoju*, praca doktorska wykonana pod kierunkiem B. Gronostajskiej, Politechnika Wrocławska, 2014.
- Chmielewski J.M., Marecka M., *Modernizacja osiedli mieszkaniowych*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa 2001.
- Chwalibóg K., *Ewolucja struktury zespołów mieszkaniowych*, PWN, Warszawa 1976.
- Colquhoun I., *Design Out Crime, Creating Safe and Sustainable Communities*, Elsevier, London 2004.
- Czarnecki B., Siemiński W., *Kształtowanie bezpiecznej przestrzeni publicznej*, Difin, Warszawa 2004.
- Czarnecki W., *Planowanie miast i osiedli*, PWN, Warszawa 1965.
- Czerwiński J., *Wrocław i okolice*, Warszawa, Wydawnictwo „Sport i Turystyka”, 1976.
- Donner C., *Housing Politics in the European Union, Theory and Practice*, Christian Donner, Vienna 2000.
- Encyklopedia seniora*, Wydawnictwo SBS, Warszawa 2014.
- Erikson E.H., *Dopelniony cykl życia*, Rebis, Warszawa 2002.
- Farbstein J., Kantrowitz M., *People in places*, Prentice-Hall, London 1978.
- Gazeta Wyborcza, 20.08.2010.
- Gehl J., *Życie między budynkami*, Wydawnictwo RAM, Kraków 2009.
- Gehl J., *Miasta dla ludzi*, Kraków 2014.
- Global Age-friendly Cities: A Guide, World Health Organization, 2007.
- Gospodarstwa domowe i rodziny*, GUS, Warszawa 2002.
- Gronostajska B., *Architektura a nauka w świetle stosowania niekonwencjonalnych źródeł energii*, materiały VII sympozjum „Teoria a praktyka w architekturze współczesnej”, Architektura a Nauka, Rybna 2002.
- Gronostajska B., *Kreacja i modernizacja przestrzeni mieszkalnej*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej, Wrocław 2007.
- Gronostajska B., *Kształtowanie bezpiecznego środowiska mieszkaniowego*, materiały III sympozjum „Architektura i Technika a Zdrowie”, Gliwice 2005.
- Gronostajska B., *Modern design concept of dwelling with green house*, Proc. of Int. Conf. „Challenges to Civil and Mechanical Engineering in 2000 and Beyond”, 2, Wrocław 1997.

- Gronostajska B., *Walory ekologiczne, biofizyczne i psychologiczne zielonej izby jako integralnej części domu*, materiały II sympozjum „Architektura i Technika a Zdrowie”, Gliwice 2004.
- Gronostajska B., *Zrównoważony rozwój wybranych struktur w architekturze mieszkaniowej*, mat. konf. „Oblicza równowagi”, Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej, Wrocław 2005.
- Grudziński A., *Raport o sytuacji polskich rodzin*, Sprawy mieszkaniowe, Instytut Gospodarki Mieszkaniowej, z.1, Warszawa 1999.
- Gryglewska A., Gerber P., *Wpływ rozwoju technologii produkcji oraz higieny na architekturę przemysłową XIX-XX wieku na przykładzie zespołu dawnej rzeźni we Wrocławiu*, Ochrona Zabytków, 3-4/2002.
- Gzell S., *Fenomen miejskości*, Instytut Urbanistyki i Planowania Przestrzennego Politechniki Warszawskiej, Warszawa 1987.
- Haduch B., *Morze do mieszkania*, Architektura i Biznes, nr 10, 2002.
- Hall E.T., *Ukryty wymiar*, PIW, Warszawa 1976.
- Heyman Ł., *Nowy Żoliborz 1918–1939*, Ossolineum, Wrocław 1976.
- Idem R., *Kształtowanie mikrośrodowiska jako miejsca wspólnoty*, Wydawnictwo Politechniki Gdańskiej, Gdańsk 2012.
- Institucje wobec potrzeb osób starszych*, Raport opracowany przez zespół Instytutu Rozwoju Służb Społecznych, Warszawa, grudzień 2010.
- Jałowiecki B., *Miasto i społeczne procesy urbanizacji – problemy, teorie, metody*, ŚN, Warszawa–Kraków 1972.
- Jordan S.D., *The subtle differences in configuration of small public spacer*, Landscape-architecture, 68, 1978.
- Juczyński Z., *Kryteria zdrowia w cyklu życia człowieka*, [w:] *Zdrowie w cyklu życia człowieka*, J. Mniszewska, N. Ogińska-Bulik (red.), Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2012.
- Kachlik J., *A sme tam, kde sme boli alebo humanizacia ako prezdna fraza*, Projekt Slovenskej Architektury, nr 2, 1993.
- Kaczmarek-Kozłowska A., Kotarbińska E., Koton J., Mikulski W., Żera J., *Hałas*, Centralny Instytut Ochrony Pracy, 2002.
- Kirkwood T.B., *Human Senescence*, BioEssay, 18 (12), 1996.
- Kłopot S.W., *Kształtowanie się społeczności lokalnych a uwarunkowania urbanistyczno-przestrzenne*, Wrocław 2000 Plus, Studia nad strategią miasta, z. 4, UM Wrocławia, Biuro Rozwoju Wrocławia, Wrocław 1997.
- Komar B., *Współczesna jakość spółdzielczej przestrzeni osiedlowej w świetle zasad zrównoważonego rozwoju*, Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice 2014.
- Korniłowicz J., *Polityka mieszkaniowa w miastach różnej wielkości*, Sprawy mieszkaniowe, Instytut Gospodarki Mieszkaniowej, z.4, Warszawa 1999.
- Korzeniewski W., *Poradnik projektowania budownictwa mieszkaniowego*, Arkady, Warszawa 1981.
- Krier L., *Architektura – wybór czy przeznaczenie*, Arkady, Warszawa 2001.
- Królikowski J., Rylke J., *Społeczno-kulturowe podstawy gospodarowania przestrzenią*, Wydawnictwo SGGW, Warszawa 2001.

- Krzątała H., *Humanizacja osiedli mieszkaniowych o zaniżonym standardzie*, Architektura, 4/1984.
- Kulesza H., *Sytuacja mieszkaniowa w Polsce w drugiej połowie XX wieku*, Sprawy mieszkaniowe, Instytut Gospodarki Mieszkaniowej, z. 2–3, Warszawa 1999.
- Kurowska S., Szlauer M., *Sytuacja mieszkaniowa ludzi starszych w Polsce i na świecie*, rękopis pracy zaliczeniowej na Wydziale Zarządzania i Komunikacji Społecznej SUM.
- Lenartowicz J.K., *Słownik psychologii architektury dla studiujących architekturę*, Politechnika Krakowska, Kraków 1997.
- Levinson D.J., *A Conception of Adult Development*, American Psychologist 1986, vol. 41(1).
- Liang J., *Self-reported physical health among aged adults*, Journal of Gerontology, 41/1986.
- Lloyd J., Mitchinson J., *Księga wiedzy i niewiedzy*, Wydawnictwo Świat Książki, Warszawa 2013.
- Lynch K., *Obraz miasta*, Wydawnictwo Archivolta, Kraków 2011.
- Maas W., van Rijs J., Koek R., *Farmax: Excursions on Density*, MVRDV, 010 Publishers, Rotterdam 1998.
- Macai J., *Housing*, Wiley, New York 1982.
- Malinowski M., *Socjologiczne problemy miasta*, Mana, Rzeszów 1998.
- Magdziak-Grabowska M., *Formy mieszkaniowe dla osób starszych*, paca doktorska, Łódź 2014.
- Masztalski R., Balcerek K., *Kierunki aktywizacji przedmieść miast polskich na przykładzie Wrocławia*, Wydawnictwo Uczelniane Politechniki Szczecińskiej, Szczecin 2001.
- Mieszkania starszych ludzi w Polsce. Sytuacja i perspektywy zmian*, Zaniewska H. (red.), Instytut Gospodarki Mieszkaniowej, Warszawa 2001.
- Mieszkanie dostępne dla osób z dysfunkcjami wzroku*, publikacja Stowarzyszenia Integracja, Warszawa 2007.
- Mieszkańcy Polski o swojej jakości życia*, Główny Urząd Statystyczny, Wstępna analiza wyników Europejskiego badania dochodów i warunków życia, 2013.
- Narodowy Spis Powszechny 2002*, GUS, Warszawa 2002.
- Newman O., *Creating Defensible Space*, U.S. Department of Housing and Urban Development, 1996.
- Niezabitowska E., *Metody i techniki badawcze w architekturze*, Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice 2014.
- Niska intensywna zabudowa mieszkaniowa*, J.M. Chmielewski (red.), KUiGP, Politechnika Warszawska, Warszawa 1996.
- Norbert-Schultz C., *Znaczenie w architekturze Zachodu*, Murator, Warszawa 1999.
- Osoby starsze w przestrzeni życia społecznego*, Regionalny Ośrodek Polityki Społecznej województwa Śląskiego, Praca zbiorowa, Katowice 2014.
- Ostrowska M., *Człowiek a rzeczywistość przestrzenna*, Nauka i Życie, Szczecin 1991.
- Ostrowski W., *Wprowadzenie do historii budowy miast. Ludzie i środowisko*, Wydawnictwo Politechniki Warszawskiej, Warszawa 1996.
- Pallado J., *Zabudowa rodzinna. Podstawy projektowania*, Politechnika Śląska, Gliwice, 2014
- Paulhans P., Rosner R., *Małe zespoły mieszkaniowe*, Arkady, Warszawa 1983.
- Piątkowska K., *Rekreacja w osiedlu*, Wydawnictwo CRS, Warszawa 1976.

- Przestrzenne zróżnicowanie starzenia się ludności w Polsce*, praca zbiorowa pod redakcją Jerzego T. Kowalewskiego, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2011.
- Raport na temat sytuacji osób starszych w Polsce*, Instytut Pracy i Spraw Socjalnych, opracowanie zespołowe, Warszawa 2012.
- Raport. Instytucje wobec potrzeb osób starszych*, Raport opracował zespół Instytutu Rozwoju Służb Społecznych, Warszawa, grudzień 2010.
- Rasmussen S. E., *Odczuwanie architektury*, Murator, Warszawa 1999.
- Rocznik Statystyczny woj. Dolnośląskiego rok 1971*, Wydawnictwo Urzędu Statystycznego, Wrocław 1971.
- Rocznik Statystyczny woj. Dolnośląskiego rok 1988*, Wydawnictwo Urzędu Statystycznego, Wrocław 1988.
- Rocznik Statystyczny woj. Dolnośląskiego rok 2004*, Wydawnictwo Urzędu Statystycznego, Wrocław 2004.
- Rodzina w świetle wyników NSP 1988*, GUS, Warszawa 1991.
- Schneider-Skalska G., *Kształtowanie zdrowego środowiska mieszkaniowego*, Monografia 307, Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, Kraków 2004.
- Seruga W., *Warunki i kryteria kształtowania niskiej intensywnej zabudowy mieszkaniowej*, Monografia 27, Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, Kraków 1984.
- Skibniewska H., *Rodzina a mieszkanie*, PWN, Warszawa 1974.
- Slany K., Kluzowa K., *Rodzina polska w świetle wyników NSP 2002*, Studia Socjologiczne, nr 1, 2004.
- Springer F., *Wanna z kolumną*, Wydawnictwo Czarne, Wołowiec 2013.
- Springer F., *Źle urodzone*, Wydawnictwo Karakter, Kraków 2011.
- Szafrańska E., *Wielkie osiedla mieszkaniowe w okresie transformacji. Próba diagnozy i kierunki przemian na przykładzie Łodzi*, [w:] I. Jażdżewska (red.), *XXIII Konserwatorium Wiedzy o Mieście, Osiedla blokowe w strukturze przestrzennej miast*, 2010.
- Szczerek E., *Rewitalizacja wielkopłytowych osiedli mieszkaniowych szansą na podniesieni jakości przestrzeni miasta. Dobry przykład osiedla Hellersdorf w Berlinie*, Czasopismo Techniczne Architektura, 109, z. 1-A/2/2012, Kraków 2012.
- Świechowski Z., *Wrocław jego dzieje i kultura*, Warszawa, Arkady, 1978.
- Szmidt B., *Ład przestrzeni*, Kanon, Warszawa 1998.
- Tobolczyk M., *Narodziny architektury*, PWN, Warszawa 2000.
- Tokajuk A., *Możliwości przebudowy i modernizacji zespołów mieszkaniowych na przykładzie Polski pñ.-wsch.*, praca doktorska, Politechnika Warszawska, Warszawa 2000.
- Towers G., *Introduction Urban Housing Design*, Elsevier, Boston 2005.
- Tryś J., *Przewodnik po warszawskich blokowiskach*, Muzeum Powstania Warszawskiego.
- Trzeciak P., *Przygody architektury XX wieku*, Nasza Księgarnia, Warszawa 1976.
- Tuan Yi-Fu, *Przestrzeń i miejsce*, PIW, Warszawa 1987.
- Universal design. Clarification of the concept. Thematic raport / Projektowanie uniwersalne. Objaśnienie koncepcji. Raport tematyczny*, The Norwegian Ministry of the Environment, 2007.
- Wallis A., *Socjologia przestrzeni*, Niezależna Oficyna Wydawnicza, Warszawa 1990.



- Waszkiewicz J., *Ład przestrzenny w strategii rozwoju miasta*, Wrocław 2000 Plus, Studia nad strategią miasta, z. 1, UM Wrocławia, Biuro Rozwoju Wrocławia, Wrocław 1998.
- Wehle-Strzelecka S., *Architektura w zrównoważonym środowisku mieszkaniowym*, Monografia 312, Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, Kraków 2004.
- Wejchert K., *Elementy kompozycji urbanistyczne*, Arkady, Warszawa 1974.
- Witruwiusz, *O Architekturze ksiąg dziesięć*, Pruszyński i S-ka, Warszawa 2004.
- Wysocki M., *Projektowanie otoczenia dla osób niewidomych. Pozawzrokowa percepcja przestrzeni*, Wydawnictwo Politechniki Gdańskiej, Gdańsk 2010.
- Zagler W., *Barrierefreies planen und gestalten. Universal Design und Design for All*, [www.is.tuwien.ac.at](http://www.is.tuwien.ac.at) [11.12.2008].
- Zaniewska H., Thiel M., *Mieszkaniowe obszary problemowe w Polsce – identyfikacja cech architektoniczno-przestrzennych*, *Architecturae et Artibus*, 1/2009.
- Zdrowie w cyklu życia człowieka*, J. Mniszewska, N. Ogińska-Bulik (red.), Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2012.
- Zrałek M., *Kształtowanie środowiska mieszkaniowego sprzyjającego aktywności osób starszych – aspekty międzynarodowe*, *KOM* 2007, nr 332.
- Zrałek M., *Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób starszych. Dylematy i kierunki zmian*, [w:] *O sytuacji osób starszych*, J. Hryniewicz (red.), II Kongres Demograficzny, t. 3, Rządowa Rada Ludnościowa, Warszawa 2012.
- Zych A.A. *Moderacja rozwoju – wyzwaniem dla gerontologii edukacyjnej*, *Gerontologia Polska*, 2004, 12(3).
- Zych A.A., *Leksykon Gerontologii*, Oficyna Wydawnicza IMPULS, Kraków 2007.

## NETOGRAFIA

- <http://debowski.inzynier.rzeszow.pl/pl/dane-techniczne/opis-systemow-wielkoplytowych/4/#WWP> [20.03.15]
- [http://dolny-slask.org.pl/503321,Opis\\_zajezdni\\_tramwajowej\\_numer\\_5\\_we\\_Wroclawiu.html](http://dolny-slask.org.pl/503321,Opis_zajezdni_tramwajowej_numer_5_we_Wroclawiu.html) [20.03.15]
- <http://dolny-slask.org.pl/852453,foto.html?idEntity=508925> [20.03.15]
- <http://f-as.pl> [20.03.15]
- [http://housingprototypes.org/project?File\\_No=NL011](http://housingprototypes.org/project?File_No=NL011) [04.03.15]
- [http://idn.org.pl/sonnszz/sprzet\\_niewidomy.html](http://idn.org.pl/sonnszz/sprzet_niewidomy.html) [10.11.14]
- [http://jubilaires.files.wordpress.com/2013/03/fardknappen\\_baja.jpg](http://jubilaires.files.wordpress.com/2013/03/fardknappen_baja.jpg) [13.16.13]
- <http://muzeumwspolczesne.pl/mww/kalendarium/wystawa/bylo-jest-bedzie/> [22.11.14]
- [http://o-mediach.de/Rola\\_mediow.php](http://o-mediach.de/Rola_mediow.php) [27.10.15]
- <http://pl.wikipedia.org/wiki/Zdrowie>
- <http://publications.rwth-aachen.de/record/97207?ln=en> [12.04.2013]

<http://Senior.pl> [2007]  
<http://sjofarten.se/> [28.06.15]  
[http://sjofarten.se/?page\\_id=101](http://sjofarten.se/?page_id=101) [28.06.15]  
[http://sjofarten.se/?page\\_id=19](http://sjofarten.se/?page_id=19) [28.06.15]  
<http://stat.gov.pl> [2.11.2014]  
[http://stat.gov.pl/cps/rde/xbcr/gus/L\\_podst\\_inf\\_o\\_rozwoju\\_dem\\_pl\\_do\\_2013.pdf](http://stat.gov.pl/cps/rde/xbcr/gus/L_podst_inf_o_rozwoju_dem_pl_do_2013.pdf) [1.10.2014]  
[http://stat.gov.pl/cps/rde/xbcr/gus/pw\\_emerytury\\_i\\_renty\\_w\\_2010\\_r.pdf](http://stat.gov.pl/cps/rde/xbcr/gus/pw_emerytury_i_renty_w_2010_r.pdf) [11.01.15]  
<http://varmdobrygg.se/portfolio-item/sjofarten/> [17.05.15]  
<http://wikimapia.org/4199020/pl/Popowice> [10.05.15]  
<http://wikimapia.org/4199020/pl/Szczepin> [22.11.14]  
<http://wikimapia.org/4199020/pl/Szczepin> [26.06.15]  
<http://wroclaw.gazeta.pl/wroclaw/> [22.11.14]  
<http://wroclaw.gazeta.pl/wroclaw/1,35771,11549288>  
[http://wroclaw.gazeta.pl/wroclaw/1,35771,11549288,Czy\\_spodobaja\\_sie\\_nowe\\_kolory\\_blokow\\_na\\_Popowicach\\_](http://wroclaw.gazeta.pl/wroclaw/1,35771,11549288,Czy_spodobaja_sie_nowe_kolory_blokow_na_Popowicach_) [10.07.15]  
<http://www.aal-europe.eu> [12.11.14]  
<http://www.archdaily.com/328516/alcacer-do-sal-residences-aires-mateus/> [10.10.14]  
<http://www.archdaily.com/602181/prefab-house-in-rimavska-sobota-utgut/54ecf6eae58ece6e4c00003f> [29.06.15]  
<http://www.bankier.pl/wiadomosc/Caly-budynek-tylko-dla-seniorow-2166972.html> [28.04.15]  
[http://www.booseniorhem.se/index\\_flash.html](http://www.booseniorhem.se/index_flash.html) [17.05.15]  
[http://www.bryla.pl/bryla/56,85301,10707292,3\\_domy\\_w\\_1,,2.htmlf](http://www.bryla.pl/bryla/56,85301,10707292,3_domy_w_1,,2.htmlf) [20.03.14]  
<http://www.bsk.se/boo-seniorhem-bostader> [17.05.15]  
[http://www.edulandia.pl/studia/1,134148,14577266,Co\\_to\\_jest\\_przemysl\\_kreatywny\\_i\\_dlaczego\\_potrzebuje.html](http://www.edulandia.pl/studia/1,134148,14577266,Co_to_jest_przemysl_kreatywny_i_dlaczego_potrzebuje.html)  
<http://www.etrend.sk/trend-archiv/rok-2013/cislo-27/panelstory-uplne-inak.html> [09.12.14]  
[http://www.fardknappen.se/fardknappen.se/In\\_English.html](http://www.fardknappen.se/fardknappen.se/In_English.html) [10.10.13]  
<http://www.fujixerox.com/eng/company/social/ud> [2.01.15]  
[http://www.housingprototypes.org/project?File\\_No=NL011](http://www.housingprototypes.org/project?File_No=NL011) [27.01.14]  
<http://www.i2home.org> [10.10.2012]  
<http://www.lacatonvassal.com/index.php?idp=80> [09.10.14]  
<http://www.maura.cz/content/15-bystrc01-03>  
<http://www.mmszczecin.pl/artykul/23-miliony-na-rewitalizacje-kwartalu-23-wizualizacje,2804490,art,t,id,tm.html> [18.02.14]  
<http://www.oblaci.pl/artykuly/1558> [15.01.15]  
[http://www.poradnikzdrowie.pl/sprawdz-sie/sygnaly-ciala/starzenie-jak-starzeja-sie-poszczegolne-czesci-ciala\\_36861.html](http://www.poradnikzdrowie.pl/sprawdz-sie/sygnaly-ciala/starzenie-jak-starzeja-sie-poszczegolne-czesci-ciala_36861.html) [10.06.15]

<http://www.publico.pt/culturaipsilon/noticia/imagens-do-projecto-dos-arquitectos-aires-mateus-nomeado-para-o-premio-mies-van-der-rohe-1589062> [4.10.15]  
<http://www.publicspace.org/en/works/w001-reestructuracio-del-conjunt-de-hellersdorf> [07.01.15]  
[http://www.szczecin.pl/UMSzczecinSwiat/files/72AF859E12764037BED7E9671B28C1C8/program\\_rewitalizacja\\_razem.pdf](http://www.szczecin.pl/UMSzczecinSwiat/files/72AF859E12764037BED7E9671B28C1C8/program_rewitalizacja_razem.pdf) [18.04.15]  
<http://www.who.int/en/> [02.02.15]  
<http://www.wroclaw.pl/centrum-opieki-dla-seniorow-angel-care-ul-dyrekcyjna> [07.06.15]  
<http://www.wroclaw.pl/schematy-komunikacji-zbiorowej> [10.03.15]  
<http://Gazeta.pl> [2007]  
<https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/europan/europan9.html> [15.10.14]  
<https://www.wohnservice-wien.at/home/wohnenansprueche/barrierefrei/from31> [15.10.14]

# SHAPING OF THE HOUSING ENVIRONMENT FOR SENIORS

The objectives of the presented survey are as follows:

- to study the social transformations in selected prefabricated housing estates related to the aging of the society (age structure, family status, physical fitness);
- to conduct social research on the elderly in selected prefabricated housing estates (household structure, family status, physical fitness, assessment of physical activities, leisure activities);
- to evaluate the quality of residential environment of the studied housing estates with regard to architectural-urban research (using, inter alia, modified Post-Occupancy Evaluation method) in terms of satisfying the needs of the elderly, i.e. accessibility of recreation, parking spots, communication passage-ways, residential conditions, adaptation to the needs of people with disabilities – including blind and partially sighted persons, the presence of architectural barriers;
- to devise a set of optimized, model solutions of the residential environment for the elderly, which take into consideration the development of apartments, vertical communication, common/meeting spaces, recreation, information and communication technology, etc.

The studies will be conducted in two large prefabricated housing estates in Wrocław – Szczepin and Popowice. The study has an interdisciplinary character. The topics include research related to architecture against the background of sociology, social pedagogy, psychology, gerontology, medicine and research studies related to the residential environment. Apart from architectural problems and the technical and functional factors, the study also addresses behavioral issues that determine the quality of life in the built environment, resulting from psychological and social needs of man such as safety, accessibility, territoriality and privacy. The analysis of problems in the paper is based on the literature of the subject, and primarily on author's own research into this subject and pertains to studies of the aging of society

and of prefabricated housing estates. Scientists claims that each building is subject to specific *life cycles*. These include technical and economic cycles. While analyzing the situation of contemporary buildings, and in particular those built with prefabricated large panels, the social cycle should also be introduced, which consists in the aging of inhabitants in those housing estates.

In the 1970s and 1980s the prefabricated housing estates were in the first social cycle. They were inhabited by young people, most often families with small children. Once they became adults, the children moved out, leaving their aging parents in these dwellings. Therefore, today, these estates are mostly inhabited by the elderly, who are often lonely. This is the second social cycle of these estates. As a result new problems emerged related to the needs of this particular group of tenants/inhabitants, which had not been taken into consideration when these housing estates were being designed.

Surveys carried out by estate agents (e.g. Wrocławska Giełda Nieruchomości, Home Express, Świat Nieruchomości) indicate that apartments in prefabricated housing estates accounted for 40% of transactions on the secondary market in the last year. This shows that they are still popular and competitive in comparison with the contemporary solutions offered by real estate developers. However, the condition of these estates and the obsolete solutions incompliant with contemporary regulations depreciate their value in use, which is further compounded by property developers who increase the density of prefabricated housing estates.

An analysis of foreign housing estates, e.g. in the Czech Republic, Slovakia, i.e. countries with a similar economic situation, shows that it is possible to introduce solutions which require low investments and which could serve their inhabitants for several decades. However, it is important for these solutions to be tailored for the elderly, who currently constitute a very large group of users in these estates.

Therefore an important aspect of the project is to conduct social research and evaluate the quality of the environment in which elderly people live, and then to select solutions which can improve their quality of life based on their real needs and their psychophysical abilities. Social psychology shows a close relationship between man and the living environment. A safe and friendly space that is adapted to the needs of users has a positive influence on the quality of life. It can thus be concluded that there is a close link between the quality of the residential environment and the quality of life of the elderly. It is evident that the satisfaction of people with their place of residence is closely connected to the specific requirements related to age. Therefore it is important to learn about all the problems and aspects related to the aging process.

For many years Western European countries have developed a model of retirement homes, which are very popular there. The Polish reality is different than in the West. This is related to different cultural values, the process of family functioning, habits and tradition. Thus the western models cannot be directly adopted in Poland. Moreover, in her book *Formy mieszkaniowe dla osób starszych*, Monika Magdziak-Grabowska underlines that not all elderly people should end up in retirement homes, especially in light of research showing that one of the conditions for good physical fitness in old age is being independent. Such independence is possible primarily by owning and taking care of an apartment, which makes us

feel “at home”. People say that “old age is not designed properly”, but it comes to all of us and we should already start thinking about the conditions in which we want to spend the last years of our lives. That is why any voice that promotes dignified aging and shows how to live and spend leisure time is worthy of attention.

The analyses presented in the paper are the continuation of studies of problems in prefabricated housing estates, which the author has been conducting for over a decade. The data of the Central Statistical Office shows that out of the 12.5 million apartments in Poland, approximately 7 million are apartments built under the Polish People’s Republic (PRL).

An important aspect of the study is the fact that inhabitants in these apartments are aging, and thus their needs are changing. Therefore, these needs should be investigated in order to provide the elderly with appropriate quality of housing.

The results of the survey will have a significant impact on the development of architecture, psychology, and medicine because the project will contribute to creating a database of information on the social status, psycho-physical abilities, and architectural-urban needs of the elderly people living in the studied housing estates. The role of this information to portray the situation of prefabricated housing estates in Wrocław and it will serve as a database that can be used in future modernization projects of public space in prefabricated housing estates, residential interiors, entrance areas to stairways, community space, and information and communication systems.

This research can be used for scientific purposes:

- to expand knowledge on prefabricated housing estates, needs of the elderly, demographics of the studied housing estates,
- to create patterns and functional models,
- to develop norms and principles of design.

W monografii przedstawiono szeroki opis środowiska dla osób starych. Tematyka w niej zawarta jest związana z dwoma głównymi blokami: zagadnieniami dotyczącymi osób starych i ich funkcjonowania w środowisku zbudowanym oraz problemami starzejącego się społeczeństwa, pojawiającymi się w środowisku mieszkaniowym blokowisk z wielkiej płyty z lat 70. i 80. XX wieku. Przedstawiono liczne wzorcowe, polskie i zagraniczne, przykłady zabudowy mieszkaniowej przeznaczonej dla osób starych. Ukazano również najważniejsze zmiany zachodzące obecnie w strukturze ludności oraz opisano problemy starzejących się społeczeństw. Ważnym elementem pracy są analizy gerontologiczne związane ze zdrowiem oraz *Universal Design* i *aging in place*. W książce przedstawiono również sposoby przekształceń zabudowy blokowej uwzględniające potrzeby osób starych oraz niepełnosprawnych.

Publikacja zawiera liczne autorskie ilustracje prezentujące zabudowę dla osób starych oraz studenckie projekty zespołów mieszkaniowo-usługowych przeznaczonych dla tej grupy społeczeństwa.



Wydawnictwa Politechniki Wrocławskiej są do nabycia w księgarni,  
pl. Grunwaldzki 13, 50-377 Wrocław, budynek D-1 PWr, tel. 71 320 29 35  
Prowadzimy sprzedaż wysyłkową: [zamawianie.ksiazek@pwr.edu.pl](mailto:zamawianie.ksiazek@pwr.edu.pl)

ISBN 978-83-7493-930-0