

Wpływ efektów sąsiedztwa na jakość warunków zamieszkania na terenach miejskich – wybrane zagadnienia

The influence of the effects of a neighbourhood on the quality of residence in urban areas – selected issues

Na terenach miejskich obserwowana jest coraz częściej niska jakość usług mieszkaniowych, co przyczynia się do ucieczki pewnej grupy ludzi na peryferia miast¹. Spowodowane jest to faktem, że jakość zasobów mieszkaniowych na terenach miejskich zmienia się wraz z upływem czasu. Nieruchomości mieszkaniowe zużywają się ze względu na codzienne użytkowanie, stają się przestarzałe w związku z ciągłym postępem technologicznym². W sektorze budowlanym mogą również stać się nieatrakcyjne w wyniku niekorzystnych zmian zachodzących w sąsiedztwie. W takiej sytuacji zamożne gospodarstwa wybierają mieszkania, najczęściej jednorodzinne domy, zlokalizowane na przedmieściach, zamiast wydawać pieniądze na poprawę standardu nieruchomości obecnie zajmowanej. Mieszkania pozostałe po grupie zamożnej będą zajmowane przez grupę społeczną następną w kolejności pod względem dochodów. To w konsekwencji powoduje przekształcanie w strukturze społecznej danej dzielnicy i sąsiedztwa. Ceny nieruchomości w danej dzielnicy spadają, co znajduje odzwierciedlenie w statusie dzielnicy i osiedla. Odpływ ludzi z danej dzielnicy powoduje ograniczenie inwestycji na tych terenach, tym samym przyczyniając się do ich degradacji, dekapitalizacji. Następnym tego zjawiska jest ekspansja terenów zabudowy mieszkaniowej na terenach rolniczych, a nawet leśnych, co przyczynia się w wielu przypadkach do degradacji środowiska przyrodniczego.

Niekontrolowane rozrastanie się miast nie musi być problemem. Można polepszyć wewnętrzne struktury miasta, zróżnicować funkcjonalnie, zapobiec degradacji zespołów mieszkaniowych, zapobiec wyludnianiu się dzielnic – poprzez poprawę jakości warunków zamieszkania.

Niemobilność mieszkania przyczynia się do tego, że otoczenie lub pewne jego elementy oraz cechy mają wpływ na wartość mieszkania, która jest powiązana z jakością zamieszkania, jakością życia.

Na korzystne przekształcanie, swobodne dysponowanie wewnętrznymi elementami, komponentami mieszkania właściciele mają wyłączność. Gwarantuje im to prawo własnościowe, a w przypadku użytkowania umowa najmu. Na zewnętrzne komponenty mieszkania na ich konsumpcję nie mają wyłączności właściciele nieruchomości, użytkownicy mieszkań. Otoczenie ma duże znaczenie dla kupującego i wynajmującego mieszkanie. Pozytywne lub negatywne cechy mieszkania mające wpływ

Emigration from a given district limits investments in the area and contributes to its degradation and de-capitalization. Such a phenomenon results in the expansion of housing in agricultural or even woodland areas which often contributes to the degradation of the natural environment.

The uncontrollable expansion of cities need not be a problem. We can improve the internal structures of a city, diversify its functions, prevent the degradation of residential complexes and the depopulation of districts by improving the quality of living conditions.

The immobility of housing contributes to the fact that the surroundings or some of their elements and features influence its value which is related to the quality of residence and life.

The owners have exclusive use and transformation of the internal elements and components of a dwelling place. It is guaranteed by ownership or a let. The owners and users of real property do not have exclusive consumption of the external components. The surroundings are very important to a purchaser and a tenant. The positive or negative features of a place of residence which influence its quality concern its area, layout, technical condition as well as location and vicinity.

A location is related to the accessibility of important working places, commercial and service objects, transport junctions, connections with the city centre and some important spots. These factors strongly influence the manner of using individual real properties and their value.

A neighbourhood means the features of the nearest surroundings. Various features of a neighbourhood give satisfaction. One group of people will be satisfied with the nearness of a public and private spa-

na jakość warunków zamieszkania dotyczą nie tylko powierzchni mieszkania, jego układu, stanu technicznego, ale również lokalizacji i sąsiedztwa.

Z lokalizacją związana jest dostępność do ważnych miejsc pracy, obiektów handlowo-usługowych, węzłów komunikacyjnych, powiązanie z centrum miasta i ważnymi punktami w mieście. Czynniki te mają znaczny wpływ na sposób użytkowania i wartość poszczególnych nieruchomości mieszkaniowych.

Sąsiedztwo to cechy najbliższego otoczenia zamieszkania. Różne cechy sąsiedztwa dają satysfakcję. Jedna grupa ludzi będzie zadowolona z bliskości przestrzeni publicznej i prywatnej, która może mieć wpływ na poprawę ich jakości życia. Inna grupa to podmioty gospodarcze, dla których sąsiedztwo ma wpływ na osiąganie wyników finansowych. Trzecia grupa to właściciele nieruchomości, dla których atrakcyjne sąsiedztwo to wyższe czynsze.

Na terenach zurbanizowanych znaczną rolę odgrywają cechy sąsiedztwa oraz lokalizacji ze względu na większe zagęszczenie ludności, intensywność zabudowy. Efekty negatywnych cech są bardzo odczuwalne i mają również znaczny wpływ na warunki zamieszkania, jakość zamieszkania, tym samym wpływając na wartość danej nieruchomości. Tereny o dużej gęstości zabudowy i wysokiej intensywności zabudowy są postrzegane jako mniej pożądane ze względu na uciążliwości związane ze wzmożoną aktywnością wielu podmiotów. Duża gęstość zaludnienia może również wskazywać, że dana przestrzeń ma cechy powodujące wzrost popytu.

Sąsiedztwo mieszkaniowe to przestrzeń, która wraz z jej elementami otacza dane miejsce zamieszkania. Jedną z najbardziej charakterystycznych cech sąsiedztwa jest bliskość, co powoduje, że mamy z niektórymi elementami bezpośredni kontakt, odbierając je wszystkimi zmysłami: węchem, słuchem, wzrokiem.

W zależności od charakteru sąsiedztwa, gdy budzimy się rano i otwieramy okno, możemy usłyszeć hałas uliczny lub śpiew ptaków, możemy ujrzeć mury fabryki zakładu pracy, odrapaną ścianę sąsiedniego budynku lub podziwiać piękny widok na góry, lasy, krajobraz. Możemy wciągnąć w płuca odór pochodzący z blisko położonej fabryki, zakładu przemysłowego lub zanieczyszczenie powietrza z ulicy lub wciągnąć w płuca zapach lasu.

Sąsiedztwo tworzą jednorodne grupy ludzi, które łączą określone więzi społeczne i określone zachowania, preferencje, warunki materialne, społeczno-demograficzne.

Niektóre cechy sąsiedztwa charakteryzują się dużą trwałością (np. topografia terenu), inne mogą się szybko i często zmieniać (podatki lokalne, stosunki sąsiedzkie).

Obecność w sąsiedztwie niektórych obiektów wywołuje dwa przeciwstawne efekty: efekt pozytywny to dostępność danego obiektu, co ułatwia możliwość korzystania z niego. Efekt negatywny wynika z bliskości danego obiektu, czemu mogą towarzyszyć różnego rodzaju uciążliwości dla okolicznych mieszkańców – wzmożony ruch samochodowy, spaliny, hałas itp.

Prace statystyczne dotyczące efektów środowiskowych na jakość zamieszkania, wartość budynków można podzielić na te, które dotyczą jakości powietrza, jakości wody, istnienia terenów stwarzających zagrożenie takich jak: wysypiska śmieci, składowanie odpadów czy oczyszczalnie ścieków. Najbardziej przemawiającym czynnikiem przy badaniu jakości powietrza na wartość nieruchomości, jakość zamieszkania, jest badanie obecności w atmosferze dużego stężenia spalin samochodowych.

Ład przestrzenny oraz walory architektoniczne sąsiednich budynków nie pozostają bez znaczenia dla użytkowników mieszkań. Charakter miejsca sprawia, że ceny mieszkań w takich miejscach są relatywnie

ce which may influence the improvement of the quality of their lives. Another group includes business entities whose neighbourhood influences financial results. The third group includes the owners of real property who identify an attractive neighbourhood with higher rent. Considering higher population density and development intensiveness, the features of a neighbourhood and a location play an important role in urbanized areas. The effects of negative features are quite sensible and strongly influence the conditions and quality of residence as well as the value of real property. Densely and intensively developed areas are perceived as less desirable considering some nuisances related to the increased activeness of numerous entities. High population density may also indicate that the features of a given space increase demand.

A housing neighbourhood is a space which – together with its elements – surrounds a place of residence. One of the most characteristic features of a neighbourhood is *nearness* – we have direct contact with some elements and perceive them with all the senses: smell, hearing, eyesight.

Depending on the character of a neighbourhood, we wake up in the morning, open a window and can hear street noise or birds singing, we can see factory walls, a scratched wall of a building or admire a beautiful view of mountains, forests, landscapes. We can smell the stench of a factory, an industrial plant, polluted street air or a soothing forest.

A neighbourhood consists of uniform groups of people who produce defined social bounds and behaviours, preferences, material, social and demographic conditions.

Some features of a neighbourhood are characterized by high durability (e.g. topography), others may change fast and often (local taxes, neighbourly relationships).

The presence of some objects in a neighbourhood causes two contradictory effects: the positive effect is the accessibility of an object which can be used more easily. The negative effect results from the nearness of an object which may include various kinds of nuisances for the local residents – increased vehicular traffic, fumes, noise etc.

Statistical works concerning environmental effects on the quality of residence and the value of buildings could be divided into those which deal with the quality of the air, the quality of water, the existence of dangerous areas, such as dumps, waste storages or treatment plants. The most meaningful factors in researching the influence of the quality of the air on the value of real property and the quality of residence is the examination of the presence of high exhaust concentration in the atmosphere.

The spatial order and architectural values of the neighbouring buildings is of importance for the residents. The character of a place relatively increases the prices of housing. A district offering more greenery, with cul-de-sacs and an irregular network, is popular with its inhabitants.

wyższe. Dzielnica oferująca więcej terenów zielonych, ze ślepyimi ulicami o nieregularnej siatce cieszy się dużą sympatią jej mieszkańców. Trzeba pamiętać, że użytkownicy sąsiedztwa oceniają jego jakość relatywnie do jakości występującej w innych miejscach. Wszelkie zmiany dokonywane w innych częściach miasta mogą spowodować zmiany w ocenie dowolnego sąsiedztwa.

Podstawowymi elementami analizy sąsiedztwa są wskazówki, które mogą zasugerować np. sposób zagospodarowania terenu. Zaznajomienie się przez architektów z cechami sąsiedztwa: przestrzennymi, ekonomicznymi, społecznymi, ekologicznymi powinno mieć wpływ na podejmowane decyzje w zakresie projektu architektoniczno-urbanistycznego na terenach miejskich.

„Od dzieciństwa człowiek styka się na co dzień z architekturą mieszkaniową, przebywa w niej, żyje w jej otoczeniu. Jest na jej obecność skazany. Stąd architektura i jej najbliższe sąsiedztwo ma silny wpływ na kształtowanie jego osobowości, percepcję, odczucia estetyczne, gust, poglądy, a często na decyzje związane z kształtowaniem przestrzeni miasta. Architektura wychowuje, kształci. Dlatego jej jakość i oblicze jest tak ważne, szczególnie tej powszechnie dostępnej, spotykanej na co dzień w pierzei ulicy, wokół placu, na osiedlu, w miasteczku, we wsi, w parku, krajobrazie itp.

Społeczeństwa, w których istnieje większa świadomość roli jaką architektura odgrywa w ich życiu posiadają „lepszą architekturę”, atrakcyjne przestrzenie publiczne, czytelną kompozycję układów urbanistycznych, harmonijnie ukształtowany krajobraz zurbanizowany, wyraziste i indywidualne oblicze osiedla mieszkaniowego, które posiada swój „portret”³.

Przypisy:

¹ „O cechach i stałych niezmiennych potrzebach, składających się na właściwe warunki mieszkania i jego otoczenia, pisał już Witruwiusz, kilkanaście wieków później rozwinął je Albert, do naszych warunków i tradycji przystosowali je przed trzystu laty Opaliński i Sierakowski, w okresie międzynarodowym Syrkusowie i Brukalscy. W II poł XX w. w sposób usystematyzowany, pogłębiany o badania socjologiczne i psychologiczne sformuowali je Christopher Aleksander i Sara Ishikawa. W ich rozważaniach widzimy, jak ważne dla kształtowania środowiska zamieszkania staje się równoczesne postrzeganie niezmiennych – (obok ulegających ewolucji) cech i potrzeb ludzkich oraz związku człowieka z otoczeniem zastanym lub przez niego przekształconym”, s. 11–12. W. Cęckiewicz, *Mieszkanie. Różnorodność marzeń*, Środowisko Mieszkaniowe/ Housing Environment 2/2004, Wydawnictwo Katedry Kształtowania Środowiska Mieszkaniowego W.A. P.K

² „Starzenie się jest nieodłączną cechą struktur przestrzennych...” A. Baranowski, *Cykl życiowy zespołu mieszkaniowego*, Środowisko Mieszkaniowe/ Housing Environment 2/2004, Wydawnictwo Katedry Kształtowania Środowiska Mieszkaniowego W.A. P.K. s. 60.

³ W. Seruga, *Portret osiedla*, Środowisko Mieszkaniowe/ Housing Environment 3/2005, Wydawnictwo Katedry Kształtowania Środowiska Mieszkaniowego W.A. P.K.

Literatura/Literature:

1. A. Baranowski, *Cykl życiowy zespołu mieszkaniowego*, Środowisko Mieszkaniowe/ Housing Environment 2/2004, Wydawnictwo Katedry Kształtowania Środowiska Mieszkaniowego W.A. P.K.
2. W. Cęckiewicz, *Mieszkanie. Różnorodność marzeń*, Środowisko Mieszkaniowe/Housing Environment 2/2004, Wydawnictwo Katedry Kształtowania Środowiska Mieszkaniowego W.A. P.K.
3. W. Seruga, *Portret osiedla*, Środowisko Mieszkaniowe/ Housing Environment 3/2005, Wydawnictwo Katedry Kształtowania Środowiska Mieszkaniowego W.A. P.K.
4. A. Polko, *Miejski rynek mieszkaniowy i efekty sąsiedztwa*, Praca naukowa Akademii Ekonomicznej im. Karola Adamieckiego w Katowicach, Katowice 2005.

One must remember that the users of a neighbourhood assess its quality relatively to the quality of some other places. Any changes made in the remaining parts of a city may change the evaluation of a given neighbourhood.

The basic elements of the analysis of a neighbourhood are clues which may suggest a manner of developing an area, for instance. Acquainting architects with the spatial, economic, social and ecological features of a neighbourhood ought to influence taking decisions related to an architectural and urban design on the grounds of a city.

“Since childhood, a man has been contacting housing architecture every day, staying in it, living surrounded by it. He cannot avoid its presence. Hence, architecture and its nearest surroundings strongly influence the shaping of his personality, perception, aesthetic impressions, taste, opinions, decisions related to the formation of an urban space. Architecture breeds, educates. Therefore, its quality and image – especially public access architecture, encountered everyday in the frontage of a street, around a square, in an estate, in a small town, in a village, in a park, a landscape etc. – is so important.

Societies with higher consciousness of the role of architecture in their lives have “better architecture”, attractive public spaces, a readable composition of urban layouts, a harmoniously shaped urbanized landscape, an expressive and individual image of a housing estate which has its “portrait”³.

Endnotes:

¹ “Features and unchanging needs which determine the suitable conditions of a dwelling place and its surroundings were mentioned by Vitruvius, more than ten centuries later developed by Albert, adjusted to our circumstances and traditions by Opaliński and Sierakowski three hundred years ago and by the Syrkuses and Brukalskis in the international period. In the 2nd half of the 20th century, they were systematized and enriched with some sociological and psychological research by Christopher Alexander and Sara Ishikawa. Their deliberations show the importance of the simultaneous perception of unchanging human features and needs (besides some evolutionary ones) and man’s relationship with the existing or transformed environment for shaping a housing environment.” pp. 11–12 W. Cęckiewicz, *Mieszkanie. Różnorodność marzeń*, Housing Environment 2/2004, Chair of Housing Environment Press F.A. C.U.T.

² “Ageing is an inseparable feature of spatial structures” A. Baranowski, *Cykl życiowy zespołu mieszkaniowego*, Housing Environment 2/2004, Chair of Housing Environment Press F.A. C.U.T. p. 60.

³ W. Seruga, *Portret osiedla*, Housing Environment 3/2005, Chair of Housing Environment Press, F.A. C.U.T. p. 60.