

Poszukiwanie nowej jakości życia w wyborze miejsca zamieszkania

Krystyna Paprzyca

The Research of the New Quality of Live in the Choice of the Location

Proces wyboru miejsca zamieszkania towarzyszy człowiekowi od zarania jego dziejów. W początkowym etapie podporządkowani byliśmy naturze, środowisku naszego życia wraz z jego cechami. Wybór miejsca zamieszkania uzależniony był od środowiska przyrodniczego a forma domostw oparta była na utartych zwyczajach, tradycji.

Obecnie w wyniku rozwoju technicznego i urbanizacji sytuacja człowieka w relacji do wyboru miejsca zamieszkania uległa zmianie. Wiele terenów zurbanizowanych charakteryzuje spontaniczny, niekontrolowany rozwój, złe warunki mieszkaniowe powstałe w wyniku zagęszczenia budownictwa, brak remontów, nie realizowanych na bieżąco uciążliwości komunikacyjnych. Z tymi uciążliwościami związane są inne: zanieczyszczenie, bezrobocie, bieda, patologie społeczne, brak więzi sąsiedzkiej itp. Jest to o tyle niebezpieczne zjawisko, iż jak podają prognozy po 2025 r. ponad dwie trzecie mieszkańców Ziemi będzie mieszkać na terenach zurbanizowanych. Ponieważ miasta spełniają rolę motora rozwoju ściągają tym samym ludność. Jakie tereny do mieszkania wybiorą ludzie? Czym będą się ludzie kierować? Czy czynnikowi wyboru miejsca zamieszkania towarzyszy poczucie świadomości czy też konieczności?

Rola polityki państwa dotycząca terenów zainwestowanych

The country's policy with regard to invested areas

Na skutek działających od kilkunastu lat w Polsce nowych uwarunkowań społecznych, gospodarczych i kulturowych w tkance przestrzennej i społecznej miast zachodzą nowe, niewystępujące dotąd zmiany i zagrożenia. Zaniedbania inwestycyjne minionego okresu w większości miast Polski dotyczą zarówno obszarów śródmiejskich, jak i zespołów osiedlowych. Wiele obszarów śródmiejskich i miejskich ulega spontanicznemu, nie zawsze kontrolowanemu rozwojowi. Jakość klimatu mieszkaniowego, klimatu socjalnego jakości przestrzeni publicznych zespołów mieszkaniowych ulega ciągłej zmianie (nie zawsze pozytywnej). W celu poprawy jakości miejsca zamieszkania na terenach zurbanizowanych w wielu krajach wysokorozwiniętych Europy, w tym również na terenie Polski (w ograniczonym zakresie) przeprowadza się szereg działań. Działania te prowadzone są przy współudziale rządu, poprzez ustawy, przepisy, normy, sposoby finansowania. Procesy te w znacznym stopniu poprawiają atrakcyjność miejsca zamieszkania, dzięki między innymi redukcji pewnych uciążliwości jakie przy-

niósł czas. Zasadniczym zadaniem (dążeniem) procesów jest: ochrona środowiska mieszkaniowego, zapewnienie bardziej wygodnego życia, lepszego stanu zdrowia, poprawa jakości klimatu socjalnego, jakości przestrzeni publicznych zespołów mieszkaniowych, itp.

W celu nadania właściwego kierunku rozwoju mieszkalnictwa odpowiadającego potrzebom i preferencjom ludności w krajach wysokorozwiniętych Europy obserwuje się i analizuje wiele czynników takich jak: liczebność, struktura rodziny oraz związane z nią warunki życia, dochody ludności, proces starzenia się społeczeństwa. Polityka państw ukierunkowana jest na poszukiwanie przestrzeni niezbędnej do zabudowy dla rosnącej liczby ludności. Holandia należy do krajów, w którym jednym z celów polityki mieszkaniowej jest zapewnienie ludziom określonych warunków życia i mieszkania. W interesie rządu jest aby miejsca publiczne posiadały dogodnie połączenia pomiędzy pracą a mieszkaniem oraz rekreacją, aby samochód zastąpiony został rowerem lub publicznym środkiem transportu (multi-funkcjonalizm) jest jednym z preferowanych kierunków.

Rządowa polityka może zarządzić promocję dużych centrów miast, jako drogę powstrzymania spontanicznego niekontrolowanego rozwoju terenów podmiejskich, gdzie miasto popiera ludzi przeprowadzających się do dużych centrów (centralizacja jaka miała miejsce w Holandii około 1980 r., gdy rozwój dużych miast osiągnął szczytu). Moż-

na sądzić że jednym ze stymulatorów wzrostu urbanistycznego może być wzrost zapasów mieszkaniowych, który np. w Amsterdamie miał miejsce w latach 80., co było jedną z przyczyn dużej liczby migracji.

Każde miejsce zamieszkania wymaga indywidualnego spojrzenia pod kątem uwarunkowań kulturowych, społecznych, technicznych, ekonomicznych, ekologicznych. Zrozumienie tych uwarunkowań dzięki studiom, analizie umożliwia przewidywanie przyszłych zjawisk zachodzących na terenach miejskich i śródmiejskich. Ułatwia również podejmowanie przyszłych decyzji odnośnie działań zmierzających zarówno do poprawy jakości środowiska mieszkaniowego na terenach zainwestowanych jak i przeciwdziałania błędnym decyzjom.

Aspekt oczekiwań i życzeń człowieka w zależności od jego cech, związany z wyborem miejsca zamieszkania

An aspect of expectations and wishes of man in accordance to his characteristics, connected with the choice of the place of living

Od 1960 r. postępująca na terenie Holandii migracja i imigracja ludności miała olbrzymi wpływ na

zmiany zachodzące w miastach. Liczba czynników wpływających na te procesy jest duża; ekonomiczne, polityczne czy też po prostu chęć zmiany. Problem zmiany miejsca zamieszkania dotyczy również stylu życia, struktury ludności, struktury rodziny jak również dochodów. W Holandii liczba wysokodochodowych grup rosła w dużych i średniej wielkości miastach między 1983 a 1987 rokiem. Liczba ta dotyczy ludności zamieszkałej w nowych domach, o dobrym standardzie, zazwyczaj na obrzeżach miast. Są to ludzie wykształceni, zajmujący wysokie stanowiska w przedsiębiorstwach, zakładach, instytucjach.

Inną cechą uzależniająca wybór miejsca zamieszkania są cechy dotyczące przyzwyczajień, cech osobowości, oczekiwań. Rodziny z dziećmi, samotne matki czasami ludzie starsi, studenci, wyjeżdżają do dużych miast, które są dla nich bardziej atrakcyjne szczególnie jeśli chodzi o stronę finansową. Są to ludzie o niskim dochodzie, a centrum miasta to stare dzielnice i tanie mieszkania. Jednakże nie tylko niskodochodowa grupa preferuje miejskie środowisko mieszkaniowe. Wiele osób z wysoko i średnio dochodowej grupy pragnie mieszkać blisko centrum. Wynika to z tego, że ludzie ci zajmują odpowiedzialne stanowiska mają mało wolnego czasu. Stąd bliskość ich zamieszkania w stosunku do centrum jest dość istotnym czynnikiem.

Indywidualnie każdy ma swoją skalę wartości pragnień, wykorzystuje również swoje bogactwa w różnych

kierunkach. Ludzie w zależności od wieku mają różne potrzeby mieszkaniowe. Ludzie młodzi, rodziny z dziećmi, ludzie starsi preferują małe mieszkania, należą oni zazwyczaj do grupy niskodochodowej. Inną grupę stanowią ludzie w średnim wieku, ze stażem rodzinnym, o zarobkach w miarę wysokich. Potrzeby zmienne są również w zależności od wykonywania zawodu, co w dużej mierze związane jest z wykształceniem. Każdy indywidualny nabywca ma swoją skalę wartości i pragnie wykorzystać swoje bogactwo we własny sposób. Jedni będą chcieli miejsca o wysokiej wartości budynku poprzez jego jakość i położenie, inni przygotowani są do poświęcenia standardu budynku dla samochodu lub wypoczynku.

Wpływ wartości przestrzennych na kształtowanie charakteru miejsca

Influence of spatial values on shaping the character of the place

Kształtowanie nowych wartości przestrzennych to nie tylko kształtowanie nowych wartości rynkowych ale również wzrost atrakcyjności, konkurencyjności danego miejsca.

Jakość środowiska mieszkaniowego zależna jest od wielu czynników: typu sąsiedztwa, charakteru budynku, struktury mieszkańców, utrudnień dotyczących rozwiązań

technicznych takich jak: gęstość zabudowy, sieć komunikacyjna, parkingowa, zaopatrzenie w wodę, energię, gaz, ciepło, itp. Stan techniczny budynków decyduje np. w Holandii o tym, co można z budynkiem zrobić. Holendrzy zwracają baczność uwagę na ten aspekt, gdyż zły stan techniczny budynków był przyczyną pierwszego i drugiego kryzysu w budownictwie. Fale upadku związane były również z zaniedbaniami spekulacyjnymi, budową tandetnych domów, niepartycypowaniem władz w poczynaniach budowlanych. Przeszkody dotyczące złego wykonawstwa, wykończenia, przeszkody dotyczące niewłaściwego użytkowania dróg, zły stan infrastruktury, potrzeba dostatecznej ilości miejsc do parkowania, łatwy i szybki dostęp do miejsc pracy, połączenie z centrum miasta, ograniczenie hałasu i zanieczyszczenia środowiska to wszystko znacznie pogarsza jakość środowiska mieszkaniowego.

Zbliżenie się do małej skali dzielnicy, który to pomysł był realizowany w Holandii, zarządzanie terenem dzielnicy miały zapobiegać nagle powstałym problemom. Polityka prowadzona w kierunku zarządzania oznaczała stałą uwagę poświęconą terenom zainwestowanym, regularny napływ pieniędzy na budynki i przestrzenie publiczne.

Celem architektury i urbanistyki, środowiska przestrzeni ukształtowanej przez architekta jest służyć jego odbiorcy, użytkownikowi przestrzeni poprzez funkcje tej przestrzeni jak i jej wrażenia estetyczne. Jest ona również tłem dla wszelkiej

aktywności zarówno człowieka jak i społeczności. Przestrzeń była i jest podstawową płaszczyzną kształtowania życia społecznego, kontroli społecznej, norm, wzorów zachowań. Nie tylko bowiem człowiek modeluje swoje środowisko, ono też modeluje człowieka.

Problem przeciwdziałania spontanicznemu rozwojowi jest istotny, ponieważ dotyczy jakości życia człowieka w ukształtowanej przestrzeni. Niebagatelną rolę odgrywa świadomość społeczna dotycząca zrozumienia wagi omawianego problemu, ponieważ poprzez naciski na swoich przedstawicieli we władzach miast i państwa wymusić może konieczność ich jak najszybszego rozwiązania. Szybkie wprowadzenie problematyki przeciwdziałającej spontanicznemu rozwojowi obszarów miejskich i podmiejskich w cykl działań planistycznych, urbanistycznych, ekonomicznych i społecznych, przyczyni się do wzrostu atrakcyjności i konkurencyjności danego miejsca, a tym samym nasze warunki egzystencji i kondycja fizyczna będą lepsze.

Krystyna Paprzyca

Institut Projektowania Urbanistycznego
Politechnika Krakowska
Institut of Urban Design
Cracow University of Technology