

# Mieszkać w wielkiej płycie

## Living in a prefab

### Streszczenie

Osiedla z wielkiej płyty stanowią istotny element urbanistyczny wielu polskich miast. Tego typu zespoły, budynki oraz przestrzenie nie spełniają współczesnych potrzeb człowieka wynikających z funkcji mieszkania. W stosunku do nich coraz częściej pojawia się pytanie: czy powinniśmy je wyburzać i tworzyć na ich miejscu nowe, czy też poddawać je działaniom rehabilitacyjnym? Zdaniem autorki artykułu najważniejszym kierunkiem działań jest ich rehabilitacja. Osiedla mieszkaniowe z wielkiej płyty mają duże możliwości, aby poprzez szereg przekształceń stać się miejscem dostosowanym funkcjonalno-przestrzennie do potrzeb ich mieszkańców. Natomiast przestrzenie społeczne i publiczne powstałe poprzez rehabilitację mogą wpłynąć na aktywizację całego miasta. Autorka artykułu na podstawie wybranych kieleckich osiedli z wielkiej płyty dokona oceny osiedli z wielkiej płyty, jako współczesnego miejsca zamieszkania. Wyznaczy ich główne atuty oraz wskaże wady, które jej zdaniem należy uwzględnić podczas ewentualnych prac rehabilitacyjnych.

### Abstract

Housing estates are an important urban element in many Polish cities. These types of complexes, buildings and spaces do not meet the modern human needs arising from the function of an apartment. The question arises ever so often: should we demolish them and create new ones in their place, or should we renovate them? According to the author of the article, the most appropriate course of action is their renovation. Large-panel housing estates have great opportunities to become a place adapted to the needs of their residents through a series of transformations. In contrast, social and public spaces created through renovation can affect the vitality of the entire city. The author of the article, on the basis of selected large-panel estates in the city of Kielce, will assess the large-panel housing estates as a modern place of residence. She will outline their main strengths and indicate the defects that she thinks should be taken into account during any renovation measures.

Słowa kluczowe: osiedla z wielkiej płyty, architektura mieszkaniowa Kielc, rehabilitacja, przestrzeń społeczna

Keywords: large-panel housing estates, housing architecture of the city of Kielce, renovation, social space

### Wprowadzenie

W okresie powojennym mieszkania z wielkiej płyty wydawały się być najlepszym rozwiązaniem kryzysu ekonomicznego i społecznego, a w tym tzw. „wielkiego głodu mieszkaniowego”. W momencie swojej świetności osiedla prefabrykowane stanowiły miejsce zamieszkania kojarzone z wyższym statutem społecznym oraz były jedyną szansą na posiadanie własnego mieszkania. Możemy zatem stwierdzić, że spełniły one częściowo swoje pierwotne założenia.

Rozwój cywilizacyjny i ekonomiczny ostatnich lat spowodował zmianę oczekiwań społeczeństwa względem miejsca zamieszkania. Osiedla z wielkiej płyty zaczęto kojarzyć z licznymi problemami natury architektonicznej, ekonomicznej oraz społecznej, które między innymi są wynikiem przyjętych rozwiązań projektowych, jak i w dużym stopniu zmiennych w czasie potrzeb coraz bardziej świadomego człowieka.

Należy zwrócić uwagę, że sytuacja obiektów z wielkiej płyty jest różna w zależności od lokalizacji geograficznej, jak i sytuacji ekonomicznej państwa, czy regionu, w którym się znajdują. Przykładem mogą być osiedla w byłym NRD, które w momencie zjednoczenia kraju po 1989 roku, zaczęły „masowo pustoszeć”. Gwałtowny odpływ ludności był przyczyną ich destrukcji, m.in. rozwoju przestępczości. Sytuacja ta wymusiła konieczność na-

### Introduction

In the post-war period, large-panel housing seemed to be the best solution to the economic and social crisis, including the so-called “Great hunger for housing.” At the time of its splendour, prefabricated housing estates were a place of residence associated with a higher social status and were the only chance to own a flat. We can therefore conclude that they partly met their original assumptions.

The civilization and economic development of recent years has changed the society’s expectations regarding the place of residence. The large-panel housing estates began to be associated with numerous problems of an architectural, economic and social nature, which, among other things, are the result of accepted design solutions and, to a large extent, the needs of an increasingly conscious human that change over time. It should be noted that the situation of large-panel buildings varies depending on the geographical location as well as the economic situation of the country or region in which they are located. An example would be estates in the former GDR (East Germany – German Democratic Republic), which at the time of the unification of the country after 1989, began to be massively abandoned. The rapid outflow of population was the cause of their downfall, including development of

tychmiastowej reakcji ze stron władz, w kierunku rewitalizacji tych obszarów i przerwaniu ich dalszej degradacji, która mogłaby mieć negatywny wpływ na cały kraj.<sup>1</sup>

Osiedla z wielkiej płyty w Polsce wydają się być w lepszej sytuacji niż wspomniane niemieckie. Do dziś stanowią one znaczny procent zamieszkałej tkanki polskich miast. Analizując układy funkcjonalne samych mieszkań można zauważyć, że nie odbiegają one metrażem od współcześnie budowanych obiektów mieszkaniowych. Jest to jeden z czynników wpływających na ich ciągłą atrakcyjność, jako miejsca zamieszkania, w szczególności dla młodych osób, które ze względu na obecne wysokie ceny nowych mieszkań, nie mogą pozwolić sobie na ich zakup. Fakt ciągłego zainteresowania tego typu mieszkalnictwem potwierdzają przeprowadzane we wspomnianych osiedlach działania modernizacyjne, czy rehabilitacyjne poprawiające ich atrakcyjność oraz korygujące ich najważniejsze wady, głównie techniczne. Działania te, pomimo, że nie stanowią kompleksowych przekształceń, mają znaczący wpływ na wybór danego osiedla, czy bloku na miejsce zamieszkania.

Zdaniem autorki artykułu polskie osiedla z wielkiej płyty nadal stanowią duże zainteresowanie wśród kupujących. Nie ulega jednak wątpliwości, że są one poważnie zużyte oraz nie spełniają współczesnych tendencji wynikających ze zrównoważonego rozwoju, będącego wyznacznikiem współczesnej przestrzeni mieszkalnej. Fakt ten niewątpliwie będzie mieć w przyszłości wpływ na zmniejszenie ich atrakcyjności i potencjału, jako miejsca zamieszkania.

W związku z powyższym, działania rehabilitacyjne w badanych osiedlach są niezbędne i należy szukać możliwości ich realizacji, tak aby poprawić stan środowiska mieszkaniowego oraz wpłynąć na zainteresowanie nimi wśród młodych pokoleń.

Podstawą wszelkich przekształceń powinno być dążenie do przystosowania istniejącej tkanki mieszkaniowej do zmieniających się w czasie potrzeb użytkowników oraz zasad zrównoważonego rozwoju. W tym celu należy na bieżąco analizować problemy osiedlowe oraz dokonywać dokładnej oceny wielkości zjawiska ich degradacji. Poniżej przedstawiono wyniki analiz osiedli mieszkaniowych z wielkiej płyty przeprowadzonych na podstawie wybranych kieleckich osiedli mieszkaniowych.

### Kielce – osiedla z wielkiej płyty

Współcześnie osiedla z wielkiej płyty te są w złym stanie technicznym oraz podlegają ciągłemu procesowi degradacji. Sposób ich budowania, opierający się na gotowych elementach o stałych parametrach wielkościowych, wpłynął na powtarzalność kolejnych kondygnacji, jak i całych budynków. Dodatkowo standardowe wielkości prefabrykatów wpłynęły na brak elastyczności mieszkań, oraz znacząco utrudniły ich zróżnicowanie pod względem funkcjonalnym. Bryły budynków pozbawione są detalu, a ich forma jest maksymalnie uproszczona. Na drugim planie pozostawiano również zagospodarowanie terenu.

Analizując kieleckie osiedla mieszkaniowe z wielkiej płyty zauważyć można, że posiadają one również pewne atuty. Między innymi jest to obecność dużych niezagospoda-

crime. This situation forced the need for immediate re-creation from the authorities towards revitalizing these areas and stopping their further degradation, which could have a negative impact on the entire country.<sup>1</sup>

Large-panel housing estates in Poland seem to be in a better position than the German ones mentioned above. To this day, they constitute a significant percentage of the inhabited fabric of Polish cities. Analyzing the functional layouts of the flats, they do not differ in size from the currently constructed housing facilities. This is one of the factors affecting their continuous attractiveness as a place of residence, in particular for young people who, due to the current high prices of new apartments, cannot afford to buy them. The fact of continuous interest in this type of housing is confirmed by upgrade or revitalisation activities carried out in the said housing estates, improving their attractiveness and correcting their most important flaws, mainly technical. These activities, despite the fact that they are not comprehensive transformations, have a significant impact on the choice of a given housing estate or a block of flats.

According to the author of the article, Polish large-panel housing estates are very popular among buyers. There is no doubt, however, that they are seriously worn and do not meet modern trends resulting from sustainable development, which is a determinant of modern living space. This fact will undoubtedly have an impact on reducing their attractiveness and potential as a place of residence in the future.

In connection with the above, the revitalisation activities in the examined housing estates are necessary and the possibilities of their implementation should be sought so as to upgrade the condition of the housing environment and to attract young generations.

The basis for all transformations should be striving to adapt the existing housing fabric to the needs of residents and the principles of sustainable development that change over time. To this end, housing problems should be analyzed on an ongoing basis and a thorough assessment of their degradation extent should be made.

Below are the results of analyzes of large-panel housing estates carried out on the basis of selected housing estates in the city of Kielce.

### Kielce – large-panel housing estates

Today, large-panel housing estates are in poor technical condition and undergo a continuous degradation process. The way they were built, based on same-size prefabricated units, influenced the repeatability of subsequent floors as well as entire buildings. In addition, the standard sizes of prefabricated units resulted in a lack of flexibility of flats, and significantly hindered their functional diversity. The building blocks are devoid of detail and their form is simplified at the maximum. Land development was also shifted into the background.

Analyzing the large-panel housing estates of the city of Kielce, they also have some advantages. Among

\* Dr inż. arch. Sylwia Mochocka, Katedra Architektury i Urbanistyki, Wydział Budownictwa i Architektury, Politechnika Świętokrzyska / Dr inż. arch. Sylwia Mochocka, Department of Architecture and Urban Planning, Faculty of Civil Engineering and Architecture, Kielce University of Technology, ORCID 0000-0002-7695-6127



Il. 1. Zielona przestrzeń biegnąca przez osiedle Barwinek (fot. autorka) / Green area of the Barwinek housing estate (photo by the author)

rowanych terenów zielonych, które przy odpowiednim podejściu mogłyby stać się elementem wyróżniającym je spośród współczesnych zespołów.

W przypadku osiedla Barwinek zielona przestrzeń stanowi oś kompozycyjną łączącą północną część osiedla z południową (il. 1), natomiast na osiedlu Ślichowice zielona przestrzeń stanowi swego rodzaju punkt orientacyjny oraz prowadzi do Rezerwatu Skalnego Ślichowice.<sup>2</sup> (il. 2) Największe nasilenie budownictwa wielopłytowego w Polsce zanotowano w latach 70 i 80-tych. Podobna sytuacja występuje w Kielcach, gdzie pierwsze pojedyncze bloki z wielkiej płyty powstały już w latach 50-tych XX wieku.

Natomiast największy rozwój „wielkiej płyty” w Kielcach datuje się na lata 70-te XX wieku. Wtedy to powstały bloki na osiedlu Chęcińskim, jak i rozbudowywała się dalsza część osiedla Jagiellońskiego.

Lata 70-te to początek budowy osiedla Herby. W 1975 r. RSM „Armatury” przystąpiła do budowy osiedla Pod Karczówką. W latach 1971 – 1974 Kielecka Spółdzielnia Mieszkaniowa rozpoczęła realizację budynków na osiedlach Bocianek i Sady, a w roku 1975 rozpoczęto budowę osiedla Uroczysko.

Lata 80-te to dalszy rozwój północnej części Kielc. W roku 1980 w północnych dzielnicach miasta rozpoczęto realizację osiedli Na Stoku, Słoneczne Wzgórze oraz Świętokrzyskie. W latach 80-tych nastąpił również rozwój południowej części Kielc, m.in. osiedla Barwinek oraz dalsza rozbudowa osiedla Herby. W 1986 r. powstała Spółdzielnia Mieszkaniowa „Domator”, która swoją działalność rozpoczęła od budowy bloków w zachodniej części miasta od osiedla Pod Dalią, a następnie osiedli Ślichowice I i Ślichowice II, będącymi najmłodszymi osiedlami z wielkiej płyty w Kielcach.<sup>3</sup>

Poniżej przedstawiono wyniki analiz przeprowadzonych w kieleckich osiedlach z wielkiej płyty z podziałem na rozwiązania komunikacyjne oraz funkcjonalno-przestrzenne i programowe.

#### Rozwiązania komunikacyjne

Na osiedlach z wielkiej płyty występuje ogólny problem z rozwiązaniem komunikacji wewnątrzosiedlowej. Brakuje podziału na komunikację kołową, pieszą oraz rowerową. Kielce są miastem średniej wielkości w związku z czym osiedla w większości mają dobre połączenia zarówno transportem indywidualnym, jak i komunikacją zbioro-

other things, it is the presence of large undeveloped green areas, which, with the right approach, could become an element that distinguishes them from modern complexes.

In case of the Barwinek housing estate, the green space is the compositional axis connecting the northern and southern parts of the estate (ill. 1), while at the Ślichowice housing estate the green space is a kind of landmark and leads to the Ślichowice Rock Reserve.<sup>2</sup> (ill. 2)

The greatest intensification of large-panel residential housing in Poland followed in the 70's and 80's. A similar situation applies to Kielce, where the first individual prefabs were created in the 1950s.

However, the largest large-panel development in Kielce dates back to the 1970s. At that time, blocks of flats were built at the Chęcińskie housing estate as well as the further part of the Jagiellońskie housing estate was developed.

The 70's were the beginning of the construction of the Herby housing estate. In 1975, RSM „Armatury” started building the Pod Karczówka housing estate. In the years 1971–1974, Kielecka Spółdzielnia Mieszkaniowa (housing co-operative of Kielce) started the construction of buildings in the Bocianek and Sady housing estates, and in 1975, the construction of the Uroczysko housing estate began.

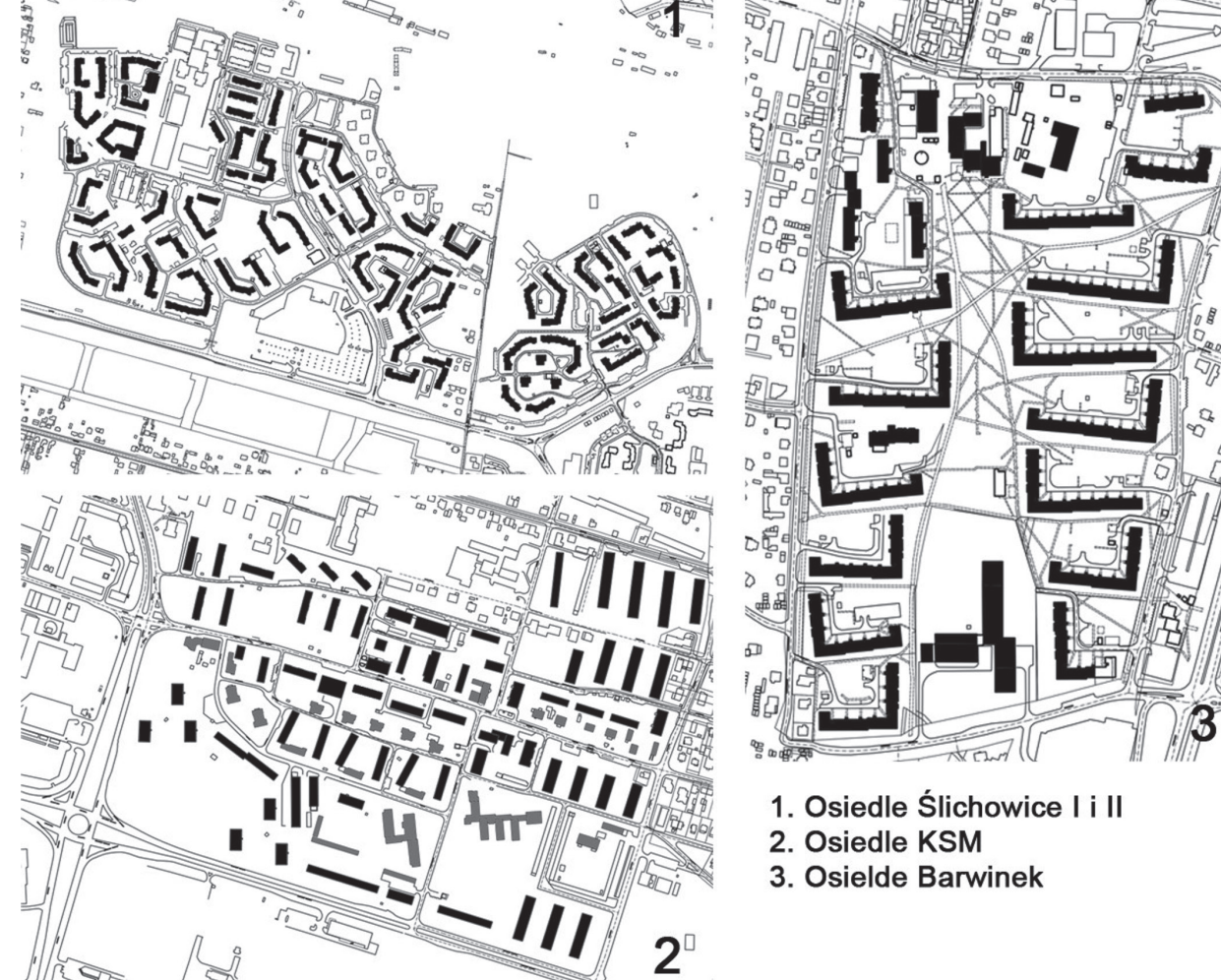
The 1980s involved a further development of the northern part of Kielce. In 1980, the housing estates Na Stoku, Słoneczne Wzgórze and Świętokrzyskie began to be built in the northern districts of the city. In the 80s, there was also the development of the southern part of Kielce, among others, Barwinek housing estate and further expansion of the Herby housing estate. In 1986, the „Domator” Housing Cooperative was established, which began its activity by building blocks in the western part of the city with the Pod Dalia housing estate, and then the Ślichowice I and Ślichowice II housing estates, which are the youngest large-panel housing estates in the city of Kielce.<sup>3</sup>

The following are the results of analyses performed in the large-panel housing estates of Kielce, divided into communication, functionality, space and program.

#### Communication

In large-panel housing estates there is a general problem with local communication. There is no division into roads, pedestrian routes and bicycle paths. The city of Kielce is a medium-sized city, therefore the housing estates are mostly provided with good individual and public transport links from the centre. In case of larger housing estates, such as the Na Stoku or Ślichowice housing estate, the road from the complex centre to the nearest stop is slightly longer and it is a significant obstacle for people using public transport.

The analysis showed lack of bicycle path links of large-panel housing estates with the city. This problem is related to the development of the communication infrastructure of the entire city of Kielce, namely



1. Osiedle Ślichowice I i II
2. Osiedle KSM
3. Osiedle Barwinek

Il. 2. Układy urbanistyczne. 1. Osiedle Ślichowice I i II, 2. KSM, 3. Barwinek. (Opracowanie własne na podstawie <http://www.gis.kielce.eu/>) / Urban layouts. 1. Ślichowice I and II housing estate, 2. KSM, 3. Barwinek. (Own study based on <http://www.gis.kielce.eu/>)

wą z centrum. W przypadku większych powierzchniowo osiedli, jak osiedle Na Stoku, czy też Ślichowice droga z centrum zespołu do najbliższego przystanku jest nieco dłuższa oraz stanowi znaczne utrudnienie dla osób korzystających z miejskiej komunikacji.

Analiza wykazała brak połączeń osiedli z wielką płytą z miastem poprzez system ścieżek rowerowych. Problem ten związany jest z rozwojem infrastruktury komunikacyjnej całego miasta Kielce, a mianowicie brakiem spójnego systemu ścieżek rowerowych, umożliwiających sprawne przemieszczanie się rowerem do dowolnego punktu w mieście.

W czasach budowy zespołów wielopłytowych ciągi piesz nie były dostosowywane dla wszystkich użytkowników np. osób poruszających się na wózkach. Analizując stan techniczny obecnej infrastruktury komunikacyjnej wewnątrz osiedli prefabrykowanych zauważalny jest brak dostępności dla wszystkich, jak i obecność licznych barier architektonicznych i urbanistycznych m.in.: schody terenowe, wysokie krawężniki. Dodatkowo wiek osiedli wpłynął na zły stan nawierzchni, która jest nierówna i zniszczona. (il. 3)

Dużym problemem jest niedostateczna ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości samochodów. Na osiedlach brakuje miejsc postojowych oraz zamkniętych garaży. Na niektórych z nich, jak w przypadku Barwinka obecne są parkingi płatne, z których korzystają głównie osoby przyjeżdżające do pracy.

the lack of a coherent system of bicycle paths, enabling efficient cycling to any point in the city.

At the time of the large-panel complex construction, pedestrian routes were not adapted to all users, e.g. people in wheelchairs. Analyzing the technical condition of the current communication infrastructure inside prefabricated housing estates, a lack of accessibility for everyone is noticeable, as well as the presence of numerous architectural and urban barriers, e.g. terrain stairs, high curbs. In addition, the age of the estates affected the poor condition of the pavement, which is uneven and damaged. (ill. 3)

Insufficient parking spaces in relation to the number of cars are also a big problem. The housing estates lack car parks and closed garages. On some of them, as in case of Barwinek, there are paid car parks, used mainly by people commuters.

There is a noticeable phenomenon of vehicles parking between buildings, on residential streets as well as in green spaces. This phenomenon is a cause of discomfort, noise, air pollution and is a danger in spaces that should be used for recreation, e.g. at playgrounds. (ill. 4) Poorly resolved transport infrastructure significantly affects the quality of everyday life of residents, reduces the utility values of the estate and is a threat.

The lack of parking places forces the construction of car park indoors between buildings. A very unfavour-



Il. 3. Schody terenowe. Osiedle Pod Dalnią (fot. autorka) / Terrain stairs. Pod Dalnia housing estate (photo by the author)



Il. 4. Parkingi w sąsiedztwie placów zabaw. Osiedle Barwinek (fot. autorka) / Parking lots adjacent to playgrounds. Barwinek housing estate. (photo by the author)

Zauważalnym jest zjawisko parkowania pojazdów we wnętrzach między budynkami, na osiedlowych sieciach ulicznych, jak i w przestrzeniach zielonych. Zjawisko to jest powodem dyskomfortu, powoduje hałas, zanieczyszczenie powietrza i stanowi niebezpieczeństwo w przestrzeniach, które powinny służyć rekreacji, np. przy placach zabaw. (il. 4) Źle rozwiązana infrastruktura komunikacyjna znacząco wpływa na jakość codziennego życia mieszkańców, obniża walory użytkowe osiedla i stanowi zagrożenie.

Brak miejsc postojowych zmusza do budowania parkingów we wnętrzach między budynkami. Bardzo niekorzystne zjawisko zaobserwować można na osiedlu Barwinek, gdzie między budynkami nr 1 i 2 uprzednio zielona przestrzeń o wysokich walorach estetycznych została w całości wyłożona kostką brukową i służy jako plac parkingowy. (il. 5)

Problemy z rozwiązaniami komunikacyjnymi są obecne nawet w niektórych bardzo dobrze zaprojektowanych urbanistycznie zespołach. Jest to związane z faktem, że w czasach rozwoju wielkiej płyty transport samochodowy nie był powszechny, w związku z czym rozwiązanie komunikacji nie było kluczowym problemem. W związku z czym początkowo dość dobre założenia wraz z rozwojem cywilizacyjnym oraz zwiększającą się liczbą samochodów stały się nieczytelne i niedostosowane do współczesnych wymogów.

#### Rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne i programowe

Zespoły wielokopłytowe cechuje dość monotonna urbanistyka. Obecne są w nich liczne niezagospodarowane przestrzenie, które wymagają aktywizacji. W strukturze osiedli dominują obiekty wielorodzinne. Dodatkowo obecne są obiekty usługowe, czy też obiekty oświaty. W kieleckich osiedlach dominują obiekty 5-kondygnacyjne oraz 11-kondygnacyjne. W strukturze miasta można wyróżnić kilka bardzo czytelnych układów urbanistycznych, jak osiedla Barwinek, Bocianek, czy też Ślichowice, jak i mniej czytelne układy, w których zauważalne jest negatywne zjawisko dogęszczania (osiedla Na Stoku czy też KSM (il. 2)).

W przypadku zespołów, w których dominują obiekty 5-kondygnacyjne z reguły nie występuje zjawisko zacięcia budynków. Nieodpowiednie odległości między budynkami zaobserwowano w osiedlach, gdzie dominują obiekty 11-kondygnacyjne.

able phenomenon can be observed in the Barwinek housing estate, where the previously green space with high aesthetic values was entirely paved with paving stones and serves as a parking lot between buildings No. 1 and 2 (ill. 5)

Problems with communication solutions are present even in some very well urbanized complexes. This is due to the fact that at the time of the large-panel development, car transport was not common, and therefore the solution of communication was not a key problem. Therefore, initially some good solutions along with the civilizational development and the increasing number of cars became unclear and not adapted to modern requirements.

#### Functional, spatial and program solutions

Large-panel complexes are characterized by rather dull urban planning. They have a lot of undeveloped spaces that need to be vitalised. The structure of housing estates is dominated by multi-family buildings. In addition, service and educational facilities are present. The 5-storey and 11-storey buildings dominate in the housing estates of the city of Kielce. The city structure distinguishes several very clear urban layouts, such as the Barwinek, Bocianek or Ślichowice housing estates, as well as less clear layouts in which the negative phenomenon of densification is noticeable (Na Stoku or KSM housing estates (ill. 2)).

In case of complexes dominated by 5-storey buildings, there is usually no phenomenon of shading buildings. Inadequate distances between buildings were observed in estates where 11-storey buildings prevail.

Among the large-panel complexes of Kielce one can also observe very large undeveloped green spaces that are not conducive to creating social bonds (Barwinek, Bocianek). It should be noted, however, that these spaces create ideal conditions for division into private, social and public spaces, and at the same time intimate areas, the so-called yards for better identification and development of bonds among residents.

Wśród kieleckich zespołów wielokopłytowych zaobserwować można również występowanie bardzo dużych niezagospodarowanych przestrzeni zielonych, które nie sprzyjają tworzeniu więzi społecznych (Barwinek, Bocianek). Należy jednak zwrócić uwagę, że przestrzenie te tworzą idealne warunki do podziału na przestrzeń prywatną, społeczną i publiczną, a zarazem powstaniu kameralnych wnętrz tzw. podwórek, służących lepszej identyfikacji i budowaniu więzi wśród mieszkańców.

Na osiedlach brakuje czytelnego podziału przestrzeni na strefę wejściową, miejsca wspólnotowe, parkingi, place zabaw, czy też prywatne ogrody. (il. 6) Analiza wykazała potrzebę tworzenia tego typu przestrzeni, co potwierdza między innymi fakt, że mieszkańcy sami organizują sobie np. ogródki przy wejściach do obiektów. (il. 7)

Wnętrza urbanistyczne pozbawione są odpowiedniego dla mieszkańców programu funkcjonalnego. Brakuje przestrzeni do rekreacji dla różnych grup wiekowych, placów zabaw, różnorodnych form służących biernemu jak i czynnemu spędzaniu czasu. W przypadku większości osiedli we wnętrzach między budynkami obecne są place zabaw, jednak ich stan techniczny nie pozwala na korzystanie z nich. (il. 8) Zauważono również, że w przestrzeniach osiedlowych powstają nowe place zabaw oraz siłownie zewnętrzne, co jest najprawdopodobniej wynikiem otrzymania dotacji unijnych. Jednak ich liczba jest nieodpowiednia, a ich lokalizacja często uniemożliwia korzystanie z nich przez wszystkich mieszkańców osiedla.

W osiedlach zaobserwowano niedostosowane dla niepełnosprawnych rozwiązania terenowe. Liczne bariery architektoniczne obecne są również w obrębie samych obiektów. W budynkach brakuje wind, pochylni, a klatki schodowe posiadają nieodpowiednie parametry.

Atutem kieleckich osiedli jest występowanie w ich obrębie dość dużej ilości przedszkoli, żłobków i szkół, a także dość dobrze rozwinięta strefa usług podstawowych typu handel, przychodnie, czy apteki. Fakt ten znacząco odróżnia osiedla prefabrykowane od współcześnie budowa-

The estates lack a clear division of space into the entrance zone, community spaces, parking lots, playgrounds and private gardens. (ill. 6) The analysis showed the need to create this type of space, which is confirmed, among others, by the fact that the residents arrange, for example, gardens at the entrances to the buildings (ill. 7)

Urban interiors lack a functional program suitable for residents. There is a lack of space for recreation for various age groups, playgrounds, and various forms for passive and active leisure. For most estates, playgrounds are present in the interiors between buildings, but their technical condition does not allow them to be used. (ill. 8) It was also noticed that new playgrounds and outdoor gyms are being created in the housing estate areas, probably financed by EU subsidies. However, their number is inadequate, and their location often prevents them from being used by all residents of the estate.

Unsuitable terrain solutions were observed in housing estates. Numerous architectural barriers are also present within the buildings themselves. The buildings lack elevators, wheelchair ramps, and staircases have inadequate parameters.

The advantage of the Kielce housing estates is the presence of quite a large number of nursery schools, daycares and schools, as well as a fairly well-developed zone of basic services, such as stores, outpatient clinics or pharmacies. This fact significantly distinguishes prefabricated housing estates from the currently built complexes, in which there is a lack of schools and nursery schools.

Two types of service locations were observed in large-panel housing estates. One is a dispersed type, e.g. at the Ślichowice estate, where shops are located on the ground floors of buildings and at street-

Il. 5. Parking we wnętrzu między budynkami na osiedlu Barwinek (fot. autorka) / Car park between the buildings in the Barwinek housing estate (photo by the author)

Il. 6. Strefa wejściowa do budynku. Osiedle Pod Dalnią (fot. autorka) / Entrance area to the building. Pod Dalnia housing estate. (photo by the author)





Il. 7. Ogródki przydomowe. Osiedle Bocianek (fot. autorka) / Home gardens. Bocianek housing estate. (photo by the author)



Il. 8. Plac zabaw. Osiedle Barwinek (fot. autorka) / Playground. Barwinek housing estate. (photo by the author)

nych zespołów, w których w szczególności brakuje szkół i przedszkoli.

W osiedlach z wielkiej płyty zaobserwowano dwa rodzaje lokalizacji usług. Jedna to typ rozproszony, np. na osiedlu Ślichowice, gdzie sklepy znajdują się w parterach budynków oraz w przyulicznych budkach. Drugi rodzaj lokalizacji usług obserwowany jest na osiedlu Barwinek, gdzie usługi skupione są w jednym miejscu w północnej części osiedla.

Na osiedlach zaobserwowano nieliczne obiekty o charakterze kulturalnym. Między innymi na osiedlu Barwinek obecne są klub młodzieżowy „Na Barwinku”, Ośrodek Sportowy Orlik i Miejska Biblioteka Publiczna. Obiekty te wymagają rozwinięcia programu funkcjonalnego, a budynki, w których są zlokalizowane wymagają remontu bądź przebudowy.

Architektura budynków wybudowanych w technologii wielkopłytywowej jest dość monotonna. Wnętrza obiektów są mocno zaniedbane i zniszczone. Wymagają generalnego remontu. Budynki z wielkiej płyty w Kielcach częściowo zostały poddane termomodernizacji. Wnętrza obiektów nie posiadają powiązania z zewnątrz. Mieszkania wyposażone są w niewielkie i нефункционалне balkony. Mieszkańcy najczęściej wykorzystują je do suszenia ubrań. Mieszkania w parterach nie posiadają tarasów i ogrodów. Relacjom z zewnątrz nie sprzyjają również niewielkie okna. Obiekty w szczególności 11-kondygnacyjne często wyposażone są w ciemną kuchnię.

W zespołach wyróżniono szereg miejsc o ujemnych walorach estetycznych m.in.: śmietniki, , czy też obecność samochodów w przestrzeniach mających służyć rekreacji. Zaobserwować można zniszczone elementy placów zabaw, ławki, oświetlenie, czy kosze na śmieci. Stan techniczny przestrzeni pozostawia wiele do życzenia. Elementy małej architektury posiadają nieciekawą estetykę oraz są zniszczone.

W przestrzeni kieleckich zespołów wielkopłytywych brakuje założeń wodnych, które jak wynika z literatury mają niezwykle pozytywny wpływ na odbiór estetyczny i mikroklimat otoczenia.

side booths. The second type of service location is observed at the Barwinek housing estate, where services are concentrated in one place in the northern part of the estate.

Few cultural facilities were observed in the housing estates. Among others, the „Na Barwinku” youth club, the Orlik Sports Centre and the Municipal Public Library are at the Barwinek housing estate. These facilities require the development of a functional program, and the buildings in which they are located require renovation or reconstruction.

The architecture of buildings built in large-panel technology is quite monotonous. The interiors of the facilities are very neglected and damaged. They require major renovation. The large-panel buildings in Kielce have undergone some thermal efficiency improvement. The interiors of facilities have no connection with the outside. The apartments are equipped with small and non-functional balconies. Residents most often use them for drying clothes. Ground floor apartments do not have terraces or gardens. Small windows are not conducive to external relations. Buildings, in particular 11-floor buildings, often have a dark kitchen.

The complexes distinguished a number of places with negative aesthetic values, including: garbage bins, or the presence of cars in spaces intended for recreation. There were damaged elements of playgrounds, benches, lighting, or litter bins. The technical condition of the space leaves much to be desired. Elements of street furniture have uninteresting aesthetics and are damaged.

The space of the Kielce large-panel complexes lacks water elements, which, according to literature, have an extremely positive impact on the aesthetics and the microclimate of the environment.

## Podsumowanie

Rozwój budownictwa mieszkaniowego II połowy XX wieku w Polsce był wynikiem polityki państwowej mającej na celu zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych powstałych po II wojnie światowej.

Rozwój cywilizacyjny i ekonomiczny ostatnich lat spowodował zmianę oczekiwań społeczeństwa względem miejsca zamieszkania, jak również wzrost wymagań wobec licznych, zużytych technicznie oraz нефункционалных osiedli prefabrykowanych.

Wśród wielu sfer problemowych dotyczących badanych osiedli można wyróżnić zagadnienia natury architektonicznej, urbanistycznej oraz społecznej, do których zaliczyć możemy braki funkcjonalno-użytkowe, między innymi związane z infrastrukturą komunikacyjną, jak i brak zagospodarowania przestrzeni zielonych oraz niski standard mieszkań oraz ich słaba estetyka. Jednym ze szczególnie uciążliwych dla mieszkańców jest problem z rozwiązaniem komunikacji kołowej, który stanowi przyczynę dużego dyskomfortu nawet w dość dobrze rozwiązanych osiedlach.

Zagadnienia poruszone w artykule dotyczą współczesnych problemów architektoniczno-przestrzennych obserwowanych w osiedlach wielkopłytywych, jak i wskazują na ich zalety. Zdaniem autorki kieleckie osiedla mieszkaniowe wybudowane w technologii z wielkiej płyty posiadają liczne atuty, które niewątpliwie wpływają na ich ciągłe zainteresowanie wśród kupujących, jak i wynajmujących. Należą do nich między innymi obecność dużych niezagospodarowanych terenów zielonych, walory krajobrazowe, wyposażenie w usługi, takie jak przedszkola, czy szkoły bądź powierzchnie samych lokali, które swoim metrażem odpowiadają obecnemu standardom. Zdaniem autorki zalety te wpływają na dominację poglądów mówiących o większych korzyściach płynących z przekształceń osiedli z wielkiej płyty. W związku z powyższym odpowiednie podejście oraz wykorzystanie zauważonych zalet mogłoby stać się ich atutem, wyróżniającym je spośród współczesnych zespołów oraz wpływającym na ich większe zainteresowanie wśród kupujących. Odpowiednio przeprowadzone prace rehabilitacyjne tych osiedli mogłyby wpłynąć na ich aktywizację co z kolei miało wpływ na ożywienie „martwych” w tym momencie części Kielce.

## PRZYPISY

<sup>1</sup> Tego typu zjawisko prezentują przykłady osiedli Hellersdorf lub Marzahn w Berlinie opisane w artykułach: Szczerek E. *Rewitalizacja wielkopłytywych osiedli mieszkaniowych szansa na podniesienie jakości przestrzeni miasta. Dobry przykład osiedla Hellersdorf w Berlinie i Szczerek E. Problemy współczesnej rewitalizacji wielkopłytywych osiedli mieszkaniowych na przykładzie berlińskiego osiedla Marzahn*

<sup>2</sup> Rezerwat Skalny im. Jana Czarnockiego. Rezerwat przyrody nieożywionej znajdujący się na terenie miasta Kielce w województwie świętokrzyskim. Rezerwat utworzono w celu zachowania odkrytki skalnej, przedstawiającej interesujący fragment tektoniki hercyńskiej Gór Świętokrzyskich. (źródło: [https://pl.wikipedia.org/wiki/Rezerwat\\_Skalny\\_im.\\_Jana\\_Czarnockiego](https://pl.wikipedia.org/wiki/Rezerwat_Skalny_im._Jana_Czarnockiego))

<sup>3</sup> Informacje o rozwoju osiedli z wielkiej płyty w Kielcach opisane zostały w pracy Mochocka S., *Rehabilitacja przestrzeni kieleckich osiedli mieszkaniowych z lat 1960-1990 pod kątem współczesnych potrzeb*, Rozprawa doktorska pod kierunkiem prof. dr hab. inż. arch. Wacława Serugi, Kraków 2019. Opracowanie na podstawie dokumentów udostępnionych przez zarządców kieleckich Spółdzielni Mieszkaniowych.

## Summary

The development of residential housing in the second half of the 20th century in Poland was the result of state policy aimed at satisfying housing needs arising after World War II.

The civilization and economic development of recent years has changed the society's expectations regarding the place of residence, as well as the increased requirements for numerous technically worn and non-functional prefabs.

Among many issues related to the examined housing estates, there are architectural, urban and social problems, such as utility deficiencies, including those related to transport infrastructure, the lack of green area development, as well as the low standard of apartments and their poor aesthetics. One of the most troublesome for residents is the problem with road transport, which is the cause of great discomfort even in fairly well-developed housing estates.

The issues raised in the article relate to contemporary architectural and spatial problems observed in large-panel housing estates, but also indicate their advantages. According to the author, the large-panel housing estates of Kielce have many assets, which undoubtedly affect their continuous interest among buyers and lessors. These include, among others, the presence of large undeveloped green areas, landscape features, and services, such as nursery schools or schools, or the surfaces of the premises, which by their size correspond to current standards. According to the author, these conveniences prevail in the opinions about the greater benefits from transformations of large-panel housing estates. Therefore, the right approach and the use of perceived pluses could become their advantage, distinguishing them from modern complexes and becoming more attractive among buyers. Properly conducted renovation works of these housing estates could affect their vitality, which in turn would have an impact on the revival of the “dead” parts of Kielce.

## ENDNOTES

<sup>1</sup> This type of phenomenon is illustrated by examples of the Hellersdorf or Marzahn housing estates in Berlin described in the articles: Szczerek E. *Revitalization of large-panel housing estates – a chance to improve the quality of the city space. A good example of the Hellersdorf housing estate in Berlin and Szczerek E. Problems of contemporary revitalization of large-panel housing estates on the example of the Berlin estate Marzahn.*

<sup>2</sup> Jan Czarnocki Rock Reserve. Inanimate nature reserve located in the city of Kielce in the Świętokrzyskie Voivodeship. The reserve was created to preserve a rocky area with an interesting fragment of the Hercynian tectonics of the Świętokrzyskie Mountains. (source: [https://pl.wikipedia.org/wiki/Rezerwat\\_Skalny\\_im.\\_Jana\\_Czarnockiego](https://pl.wikipedia.org/wiki/Rezerwat_Skalny_im._Jana_Czarnockiego)).

<sup>3</sup> Information about the development of large-panel housing estates in Kielce is described in the work of Mochocka S., *Restoration of Kielce housing estates from 1960-1990 in terms of modern needs*, Doctoral dissertation under the supervision of prof. dr hab. inż. arch. Wacław Seruga, Kraków 2019 Prepared on the basis of documents made available by the managers of Kielce Housing Cooperatives.

## LITERATURA

- [1] Mochocka S., *Rehabilitacja przestrzeni kieleckich osiedli mieszkaniowych z lat 1960-1990 pod kątem współczesnych potrzeb*, Rozprawa doktorska pod kierunkiem prof. dr hab. inż. arch. Wacława Serugi, Kraków 2019
- [2] *Diagnoza funkcjonalno-przestrzenna osiedli: Olszy i Ugorka* praca powstała w Katedrze Kształtowania Środowiska Mieszkaniowego Wydziału Architektury Politechniki Krakowskiej, kierownik projektu: Dr hab. inż. arch. Justyna Kobylarczyk, prof. PK, ekspert: Prof. dr hab. inż. arch. Grażyna Schneider-Skalska, członkowie zespołu: Dr inż. arch. Patrycja Haupt, Dr inż. arch. Kinga Racoń-Leja, Mgr inż. arch. Wojciech Sumlet, Mgr inż. arch. Paweł Tor
- [3] Gronostajska B. E. *Kreacja i modernizacja przestrzeni mieszkalnej: teoria i praktyka na przykładzie wybranych realizacji wrocławskich z lat 1970-1990*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej, Wrocław 2007
- [4] Komar B., *Współczesna jakość spółdzielczej przestrzeni osiedlowej w świetle zasad rozwoju zrównoważonego na wybranych przykładach*, wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice 2014
- [5] Szczerek E., *Rewitalizacja wielkopłytych osiedli mieszkaniowych szansa na podniesienie jakości przestrzeni miasta. Dobry przykład osiedla Hellersdorf w Berlinie*, Czasopismo Techniczne Architektura, Wydawnictwo PK, Kraków 2012
- [6] Szczerek E., *Problemy współczesnej rewitalizacji wielkopłytych osiedli mieszkaniowych na przykładzie berlińskiego osiedla Marzahn*, Czasopismo Techniczne Architektura, Wydawnictwo PK, Kraków 2012

## ŹRÓDŁA INTERNETOWE:

- [https://pl.wikipedia.org/wiki/Rezerwat\\_Skalny\\_im.\\_Jana\\_Czarnockiego](https://pl.wikipedia.org/wiki/Rezerwat_Skalny_im._Jana_Czarnockiego) (dostęp: 19.08.2019)
- <http://www.gis.kielce.eu/> (dostęp:19.08.2019)

## BIBLIOGRAPHY

- [1] Mochocka S., *Rehabilitacja przestrzeni kieleckich osiedli mieszkaniowych z lat 1960-1990 pod kątem współczesnych potrzeb*, PhD thesis under the supervision of prof. dr hab. inż. arch. Wacław Seruga, Krakow 2019
- [2] *Functional and spatial diagnosis of the Olszy i Ugorka housing estates*. The work was created in the Department of Housing Development at the Faculty of Architecture of the Cracow University of Technology, project manager: Dr hab. inż. arch. Justyna Kobylarczyk, prof. PK, expert: Prof. dr hab. inż. arch. Grażyna Schneider-Skalska, team members: Dr inż. arch. Patrycja Haupt, Dr inż. arch. Kinga Racoń-Leja, Mgr inż. arch. Wojciech Sumlet, Mgr inż. arch. Paweł Tor
- [3] Gronostajska B. E. *Kreacja i modernizacja przestrzeni mieszkalnej: teoria i praktyka na przykładzie wybranych realizacji wrocławskich z lat 1970-1990*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej, Wrocław 2007
- [4] Komar B., *Współczesna jakość spółdzielczej przestrzeni osiedlowej w świetle zasad rozwoju zrównoważonego na wybranych przykładach*, wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice 2014
- [5] Szczerek E., *Rewitalizacja wielkopłytych osiedli mieszkaniowych szansa na podniesienie jakości przestrzeni miasta. Dobry przykład osiedla Hellersdorf w Berlinie*, *Czasopismo Techniczne Architektura*, Wydawnictwo PK, Kraków 2012
- [6] Szczerek E., *Problemy współczesnej rewitalizacji wielkopłytych osiedli mieszkaniowych na przykładzie berlińskiego osiedla Marzahn*, *Czasopismo Techniczne Architektura*, Wydawnictwo PK, Kraków 2012

## INTERNET SOURCES:

- [https://pl.wikipedia.org/wiki/Rezerwat\\_Skalny\\_im.\\_Jana\\_Czarnockiego](https://pl.wikipedia.org/wiki/Rezerwat_Skalny_im._Jana_Czarnockiego) (access: 19.08.2019)
- <http://www.gis.kielce.eu/> (access:19.08.2019)