

*Dorota Celińska-Janowicz\**

## **DRUGA MŁODOŚĆ CZY UPADEK? WARSZAWSKIE OSIEDLE SŁUŻEW NAD DOLINKĄ W OKRESIE TRANSFORMACJI**

Artykuł przedstawia przeobrażenia przestrzenne i społeczno-gospodarcze jednego z warszawskich wielkich zespołów mieszkaniowych – osiedla Służew nad Dolinką. Szczególna uwaga została zwrócona na przemiany, jakie w jego przestrzeni zaszły pod wpływem procesów transformacyjnych po 1989 r. Osiedle to, mimo potencjalnego zagrożenia degradacją materialną i społeczną, uniknęło losu wielu podobnych zespołów mieszkaniowych w Europie Zachodniej i nie uległo przekształceniu w tzw. miejski slums. Dzięki połączonym, systematycznym działaniom podejmowanym przez spółdzielnię mieszkaniową, władze miejskie i indywidualne podmioty (zarówno mieszkańców, jak i przedsiębiorców), jak również dzięki sprzyjającym okolicznościom na warszawskim rynku mieszkaniowym, nie stało się ofiarą syndromu wielkiego osiedla i nadal stwarza atrakcyjne warunki życia dla swoich mieszkańców.

Jednym z efektów rewolucji przemysłowej, zapoczątkowanej w XVIII wieku w Anglii, była postępująca industrializacja i masowa urbanizacja. Oba zjawiska wywołały problem niedoboru mieszkań i złych warunków mieszkaniowych, w jakich żyła klasa robotnicza. Z krytyki patologii wielkich ośrodków miejskich wyłoniła się koncepcja nowej jednostki społeczno-urbanistycznej, ewoluująca od falansteru K. Fouriera i miasta-ogrodu E. Howarda aż po realizowane m.in. w Polsce kilkunastotysięczne wielkie zespoły mieszkaniowe, tzw. blokowiska. Przykładem tego ostatniego jest rodzinne osiedle autorki artykułu – warszawski Służew nad Dolinką. W latach 90. niektórzy inżynierowie, architekci i urbaniści wieszczyli rychły koniec socjalistycznych osiedli blokowych. Spodziewano się, że z powodu niskiej jakości zastosowanych materiałów budowlanych oraz niedbałego wykonania budynki i instalacje ulegną szybkiej degradacji materialnej. Opierając się na doświadczeniach miast zachodnioeuropejskich (zwłaszcza francuskich), przewidywano, że osiedla blokowe, w wyniku postępującej sukcesji ekologicznej uboższych grup społecznych, zamienią się w tzw. miejskie slumsy koncentrujące patologie społeczne. Obserwacja przekształceń struktury materialnej i społecznej osiedla Służew nad Dolinką po 1989 r. przeczy tym kasandrycznym prognozom. Choć na jego terenie nie jest realizowany żaden skoordynowany program rewitalizacyjny, to jednak suma działań poszczególnych aktorów społecznych (mieszkańców, przedsiębiorców, władz lokalnych, spółdzielni mieszkaniowej) funkcjonujących w warunkach rynkowych powoduje systematyczną

---

\* Centrum Europejskich Studiów Regionalnych i Lokalnych Uniwersytetu Warszawskiego (EUROREG).

modernizację tkanki materialnej osiedla i poprawę stanu infrastruktury społecznej i technicznej.

Sformułowane na Międzynarodowych Kongresach Architektury Nowoczesnej (CIAM) zasady racjonalnego budownictwa mieszkaniowego napotykały w krajach kapitalistycznych bariery realizacyjne w postaci prywatnej własności gruntów miejskich. Idee te, których ukoronowaniem była Karta Ateńska (1933) propagująca ścisłą segregację funkcjonalną w miastach, mogły być w znacznie szerszym zakresie realizowane w krajach socjalistycznych, zwłaszcza po II wojnie światowej. Początków idei wielkich zespołów mieszkaniowych należy szukać w koncepcjach C. Perry'ego i Le Corbusiera. Według założeń Perry'ego (1927) jednostka sąsiedzka<sup>1</sup> powinna liczyć od 5 do 6 tys. osób (liczba mieszkańców obsługiwana przez jedną szkołę podstawową na około 1000 uczniów) mieszkających w domach szeregowych, jej wewnętrzne ulice należy wyłączyć z ruchu przejazdowego, a w pobliżu skrzyżowań ciągów komunikacyjnych zlokalizować punkty handlowe i usługowe. W koncepcji Le Corbusiera wielkie bloki miały stanowić samodzielne jednostki mieszkalne, tzw. maszyny do mieszkania, które zapewniałyby swoim lokatorom komplet podstawowych usług i kreowały warunki sprzyjające interakcjom społecznym. Realizowane w Polsce w okresie powojennym inwestycje mieszkaniowe nawiązywały raczej do pierwszej z wymienionych koncepcji, z tym że począwszy od końca lat 60. rozmiary budowanych osiedli były zwiększane poza granice umożliwiające wytworzenie więzi sąsiedzkiej. Także poszczególne bloki stawały się coraz wyższe i dłuższe, co w połączeniu z uprzemysłowieniem w zakresie budownictwa mieszkaniowego i ekspansją zabudowy na wolne dotąd, peryferyjne obszary miast zaowocowało powstawaniem wielkich zespołów mieszkaniowych (Jałowicki 1980). Wznoszone po II wojnie światowej wielkie osiedla były instrumentem, który władze Polski Ludowej wykorzystywały w programie transformacji społecznej i poprawy warunków życia ludności, zwłaszcza klasy robotniczej. Lata 70. cechowało duże nasilenie migracji ludności ze wsi do miast, co wymusiło intensyfikację produkcji mieszkań. W tym celu wprowadzono uprzemysłowienie procesu budowlanego i zaczęto stosować prefabrykaty. Tendencja ta była bezpośrednią konsekwencją postępu, jaki dokonał się w zakresie technologii wielkopłytywowej, i decyzji władz centralnych o jak najszerzym zastosowaniu tej technologii w budownictwie mieszkaniowym. Prefabrykowane osiedla mieszkaniowe stały się powszechnie obowiązującym modelem zabudowy miejskiej (Chmielewski, Mirecka 2007). Budowano je nie tylko jako jednostki mieszkaniowe, lecz także funkcjonalne i administracyjne, odchodząc od tradycyjnej struktury miast opartej na siatce ulic i kwartałach zabudowy zwartej (Turowski 1979). Lokalizowane zazwyczaj w dzielnicach peryferyjnych osiedla cechowała luźno rozmieszczona, prosta i monotonna wielorodzinną zabudowa punktowa, deficyt infrastruktury społecznej i technicznej

<sup>1</sup> Idea jednostki sąsiedzkiej była rozwijana także m.in. przez C. Steina (1942), N.L. Engelhardta (1943), J. Sertę (1944), S.E. Sandersa i A.J. Rabucka (1946), H. i Sz. Syrkusów (1946), B. Brukalską (1948) (Jałowicki 1972).

oraz złe skomunikowanie z resztą obszaru miejskiego. Pojawienie się i ekspansja przestrzenna nowej formy zabudowy miejskiej zaowocowały rozwojem badań nad wielkimi osiedlami mieszkaniowymi, zarówno w sferze ekonomicznej, jak i społecznej<sup>2</sup>.

Wybudowane w latach 1973–1979 osiedle Służew nad Dolinką jest przykładem realizacji koncepcji tzw. wielkiego zespołu mieszkaniowego, czyli kompleksowo zaplanowanego założenia urbanistycznego (najczęściej wykonanego z wykorzystaniem technologii przemysłowych) o dominacji funkcji mieszkaniowej, uzupełnionej zestawem usług i elementów infrastruktury technicznej, które warunkują jego funkcjonowanie w systemie miejskim (Misiak 1988). Według klasycznej już klasyfikacji B. Brukalskiej (1948), osiedle Służew nad Dolinką (zamieszkałe przez około 15 tys. osób) określić można jako niewielką dzielnicę mieszkaniową (ponad 25 tys. osób według tej klasyfikacji). W literaturze przedmiotu termin osiedle wiąże się zazwyczaj z jednostkami mniejszymi, w których możliwe jest wytworzenie więzi sąsiedzkiej. Wielki zespół mieszkaniowy, zwłaszcza przy minimalnym wyposażeniu usługowym, jest zatem w pewnym sensie zaprzeczeniem tradycyjnego, kameralnego osiedla mieszkaniowego (Jałowicki 1980). Osiedlami nazywane były jednostki zabudowy mieszkaniowej zamieszkałe przez kilka bądź kilkanaście tysięcy mieszkańców, wyodrębnione w przestrzennej strukturze miasta właściwościami terenowymi lub środkami urbanistycznymi, wyposażone w ośrodki usługowe, handlowe i społeczno-kulturalne, które umożliwiają mieszkańcom zaspokojenie ich podstawowych potrzeb (Turowski 1979). Połączenie ujęcia urbanistycznego i socjologicznego zaproponował A. Wallis, definiując osiedle jako zespół budynków mieszkalnych, których wspólny obszar został wydzielony z otoczenia i którego zagospodarowanie sprzyja rozwojowi życia społecznego, zwłaszcza dzięki obecności własnych ośrodków usługowych (Wallis 1971). Uwzględniając opisane problemy definicyjne, w niniejszym artykule wielki zespół mieszkaniowy Służew nad Dolinką określać będę mianem osiedla.

Szacuje się, że obecnie wielkie zespoły mieszkaniowe stanowią około 1/3 (4 mln mieszkań) wszystkich zasobów mieszkaniowych w Polsce (tyle samo w dawnej Czechosłowacji, 29% na Węgrzech, 26% w Rumunii, 27% w Bułgarii) i prawie połowę zasobów miejskich (Rębowska 2006). Około 34 mln obywateli Europy Środkowo-Wschodniej mieszka w tego rodzaju zespołach mieszkaniowych, które w tej części naszego kontynentu stanowią swoistą „normę jakości zamieszkiwania”. W tzw. blokowiskach żyje w Polsce ponad 1/3 ludności miejskiej i około 56% gospodarstw domowych (Forum... 2005). W 2004 r. w Polsce w osiedlach wielkblokowych mieszkało około 8 mln osób, w samej Warszawie zaś około 600 tys. (na 1,7 mln mieszkańców) (Węclawowicz et al. 2005).

<sup>2</sup> Między innymi: A. Matejko (1956); W. Piotrowski (1960); J. Ziółkowski (1963); H. Puczyńska-Wentlandtowa (1965); E. Goldzamt (1963); B. Orłowska et al. (1968); J. Turowski (1969, 1973); J. Domagalski, A. Olearczyk (1971); T. Burger (1978); E. Zaleska, W. Siemiński (1978); P. Kryczka (1981); A. Sosnowski, J. Walkowiak (1986); M.S. Szczepański (1991); J. Nowicki (2003); G. Węclawowicz et al. (2005); A. Rębowska (2006); J.M. Chmielewski, M. Mirecka (2007).

Budowa wielkich zespołów mieszkaniowych pozwoliła stosunkowo szybko rozładować powojenny głód mieszkaniowy w całej Europie. W miarę upływu czasu i wzrostu zamożności społeczeństw zespoły te zaczęły ulegać społecznej i technicznej degradacji. W krajach Europy Zachodniej wdrażano więc programy rehabilitacyjne, których celem było zahamowanie ucieczki osób lepiej sytuowanych i wykształconych, przeciwdziałanie tworzeniu się gett i skupisk patologii społecznych. Rewitalizacja osiedli blokowych w krajach Europy Zachodniej przybierała zazwyczaj formy zorganizowane. Szczególnie intensywnie programy rehabilitacyjne były realizowane w byłej NRD po 1990 r. W warunkach niemieckich władze państwowe były inicjatorami, a władze miejskie organizatorami i koordynatorami szeroko zakrojonych i zaplanowanych programów rehabilitacyjnych (np. *Soziale Stadt* czy *Stadtumbau-Ost Programme*).

Po 1990 r. zjawisko masowej emigracji mieszkańców ze wschodnioniemieckich blokowisk dotyczyło zwłaszcza ludzi młodych i prowadziło niekiedy do stanu, w którym około 30% mieszkań w danym bloku stanowiły pustostany (Droste, Knorr-Siedow 2004). W warunkach niemieckich emigracja z tego typu osiedli była i jest nadal łatwiejsza niż w Polsce, gdyż ekonomiczna dostępność alternatywnych miejsc zamieszkania jest stosunkowo wysoka. W Europie Środkowo-Wschodniej, także w Polsce, rynek mieszkaniowy jest słabiej rozwinięty, a ludność jeszcze nie tak zamożna jak w krajach Europy Zachodniej. Dlatego większość osób nie ma swobodnego wyboru przy zmianie miejsca zamieszkania i zjawisko wyludniania się osiedli nie jest jeszcze tak nasilone jak na zachodzie kontynentu. Jak zauważa Anna Rębowska (2000), „wielkoblokowe zespoły mieszkaniowe w Polsce i pozostałych krajach Europy Środkowo-Wschodniej nie podlegają tak daleko idącej degradacji społecznej jak na Zachodzie i na razie nie zagraża im ani zamiana w slumsy, ani opuszczenie przez mieszkańców”. W przeciwieństwie do ich zachodnich odpowiedników wschodnioeuropejskie blokowiska, w tym także osiedle Służew nad Dolinką, mają tzw. zdrowy profil społeczny. Nie przekształciły się na razie w getta, zasiedlone przez obce etnicznie społeczności lub osoby najuboższe. Stopień akceptacji zabudowy wśród mieszkańców jest stosunkowo wysoki. Na jakość życia wpływa również bliskość terenów zielonych, wynikająca z peryferyjnej lokalizacji osiedli (Forum... 2005).

Ponieważ w Polsce brakuje na razie skoordynowanych programów rewitalizacyjnych ukierunkowanych na poprawę warunków życia w wielkich zespołach mieszkaniowych, opracowywanych zarówno na poziomie ogólnokrajowym, jak i na poziomie poszczególnych miast, analogiczne do niemieckich przedsięwzięcia modernizacyjno-rehabilitacyjne są podejmowane w ramach poszczególnych spółdzielni mieszkaniowych (np. na osiedlu Służew nad Dolinką). Działania te w połączeniu z aktywnością mieszkańców, spontanicznym rozwojem sfery usługowo-handlowej i koordynowanymi przez miasto inwestycjami (komunikacyjnymi, infrastrukturalnymi) zapobiegają degradacji materialnej i społecznej osiedli.

Osiedle Służew nad Dolinką zlokalizowane jest w południowej części lewo-brzeżnej Warszawy. Badany obszar ograniczony jest od północy ulicą Wałbrzyską, od zachodu – ulicą Puławską, od południa – Doliną Służewiecką, a od wscho-

du – ulicą Nowoursynowską. Budowa osiedla stanowiła jeden z etapów realizacji planu zakładającego utworzenie w Warszawie pasma zabudowy mieszkaniowej. Struktura ta miała ciągnąć się od osiedla Natolin na Ursynowie po praski Tarchomin, a jej główną oś komunikacyjną miało stanowić metro. Zaprojektowane przez Janusza Nowaka, Janusza Kozubińskiego i Marię Zalewską osiedle wybudowano w dwóch etapach w latach 1973–1978 i 1976–1979 w systemie „rama H”. Elastyczność zastosowanej technologii stwarzała większe możliwości różnorodnych rozwiązań architektonicznych i estetycznych. Do 1979 r. na analizowanym terenie wzniesiono 35 bloków mieszkalnych, rozmieszczonych stosunkowo luźno i nieregularnie. Uniknięto dzięki temu krajobrazowej monotonii i schematycznych perspektyw przestrzennych. W części północnej osiedla wznoszono budynki wyższe, jedenasto- i trzynastokondygnacyjne, w części południowej niższe – czteropiętrowe. Wynikało to z warunków topograficznych obszaru, w południowej części obniżającego się w stronę rozległego terenu zielonego Doliny Służewieckiej, przez którą przepływa Potok Służewiecki. Na analizowanym obszarze mieszka obecnie około 15 tys. osób, a więc mniej więcej tyle co w niewielkim mieście.

W początkowym okresie swego istnienia osiedle Służew nad Dolinką znajdowało się na peryferiach ówczesnej Warszawy – zarówno przed względem odległości od centrum, jak i niskiej dostępności komunikacyjnej. Znalazło to swoje odbicie w nielicznych połączeniach komunikacyjnych z resztą miasta (bezpośrednie połączenie z centrum zapewniały jedynie 3–4 linie tramwajowe). Zasiedlenie osiedla odbyło się w stosunkowo krótkim czasie, a większość nowych mieszkańców stanowiły młode rodziny. Struktura demograficzna osiedla była zatem stosunkowo jednorodna i z czasem ewoluowała, w naturalny sposób generując popyt na różnego rodzaju usługi z zakresu oświaty i wychowania – najpierw na żłobki, następnie przedszkola, szkoły podstawowe itd. Przed 1989 r. oferta podstawowych usług lokalnych na osiedlu realizowana była w stopniu niezadowolającym. Na terenie osiedla znajdował się wprawdzie żłobek i przedszkole, ale nie zaspokajały one w pełni potrzeb mieszkańców, wśród których większość stanowiły młode rodziny z dziećmi. Brakowało także infrastruktury usług leczniczych (przychodni lekarskiej, apteki) oraz poczty, a oferta usług podstawowych pierwszego stopnia (handel artykułami żywnościowymi) była, w porównaniu z potrzebami kilkunastu tysięcy mieszkańców osiedla, stanowczo zbyt skromna (cztery duże samoobsługowe sklepy ogólnospożywcze rozmieszczone równomiernie obsługujące obszar w promieniu około 200–300 m i dziesięć niewielkich prywatnych sklepów skupionych w czterech głównych lokalizacjach – przeważnie na obrzeżach osiedla). Powodowało to zjawisko zaspokajania podstawowych potrzeb mieszkańców poza osiedlem, a zatem było sprzeczne z ideą samowystarczalności tego typu jednostek mieszkaniowych (Chmielewski, Mirecka 2007). Brakowało także jakichkolwiek obiektów kulturalnych i przestrzeni publicznych zagospodarowanych w sposób sprzyjający integracji mieszkańców. Dobrze rozwinięta była natomiast sfera rekreacyjna, na którą składały się liczne place zabaw i boiska, jak również rozległe tereny zielone graniczące od południa z osiedlem.

Po 1989 r. braki w ofercie usług podstawowych na poziomie lokalnym (Jałowiecki 1972) zostały stosunkowo szybko uzupełnione, zwłaszcza w sferze handlu. Zmniejszenie dysproporcji między popytem i podażą w sferze usług opiekuńczo-wychowawczych (żłobki, przedszkola) związane było z wchodzeniem w wiek szkolny kolejnych roczników dzieci mieszkających na osiedlu. Potrzeby w tym zakresie zaspokajały trzy osiedlowe szkoły podstawowe wybudowane jeszcze przed 1989 r. W latach 90. na osiedlu Służew nad Dolinką zaczęła różnicować się oferta usług podstawowych i ponadpodstawowych, zwłaszcza w sferze handlu (centrum handlowo-usługowe Land otwarte w 1996 r., rozbudowa targowiska – obecnie około 260 stoisk) i opieki medycznej (przychodnia, prywatny szpital, prywatne gabinety specjalistyczne, apteki). Wraz z rozbudową linii metra osiedlowy ośrodek handlowo-usługowy urósł do rangi ośrodka dzielnicowego (promień obsługi wykraczający znacznie poza granice osiedla) (ibidem). Słabo rozwinięta pozostaje natomiast nadal sfera dzielnicowych usług edukacyjnych (brak publicznej szkoły średniej) oraz kulturalnych. Obecność znaczącego, dzielnicowego ośrodka handlowo-usługowego i zróżnicowane połączenia komunikacyjne z resztą miasta (metro, tramwaj, autobus) włączyły osiedle w strukturę funkcjonalno-przestrzenną Warszawy. W sferze usług kulturalnych natomiast nadal pozostaje ono obszarem o charakterze peryferyjnym.

Poszerzenie oferty usługowo-handlowej wiązać się może z pewnymi negatywnymi efektami zewnętrznymi, takimi jak wzmożony ruch samochodowy czy pojawianie się większej liczby „obcych” w przestrzeniach sąsiedzkich. W przypadku osiedla Służew nad Dolinką udało się w znacznym stopniu uniknąć tych uciążliwości. Większość nowych punktów handlowych i usługowych skoncentrowana jest bowiem w okolicach stacji metra i wzdłuż ulicy Wałbrzyskiej. Wzmożony ruch samochodów i pieszych odbywa się zatem nie w obrębie przestrzeni osiedlowych, ale koncentruje się w okolicach głównego węzła komunikacyjnego na obrzeżu zespołu mieszkaniowego. Takie umiejscowienie centrum handlowo-usługowego, obejmującego także pocztę i bank, jest zgodne z koncepcją C. Perry’ego, który przewidywał lokalizację ośrodków usługowych w pobliżu głównych wejść do osiedli (Perry 1966). Teoretycznie ulica, przy której zlokalizowane jest centrum Land, nie jest takim miejscem (jest zakończona parkingiem), jednak fakt, że znajduje się przy niej stacja metra i węzeł przesiadkowy komunikacji miejskiej, sprawia, iż praktycznie miejsce to spełnia funkcje głównego wejścia do osiedla.

Wraz z otwarciem stacji metra Służew, zgodnie z polityką władz miejskich zakładającą komplementarność poszczególnych rodzajów transportu miejskiego, przy skrzyżowaniu ulic Wałbrzyskiej i Rolnej usytuowano przystanki autobusowe. Utworzony w ten sposób węzeł przesiadkowy systematycznie zyskiwał na znaczeniu wraz z rozwojem pobliskiego Mokotowskiego Obszaru Biznesowego. Otwarcie stacji metra, z której dziennie korzysta obecnie około 30 tys. osób („Metro tylko dla sprawnych” 2006), poprawiło dostępność komunikacyjną osiedla Służew nad Dolinką. Dzięki „przesiadkowemu” charakterowi stacji zwiększyła się także liczba klientów okolicznych punktów handlowych i usługowych – wykształcił się ośrodek handlowy o ponadlokalnym, dzielnicowym charakte-

rze. Wraz z otwarciem stacji metra poprawie uległa jakość i liczba połączeń nie tylko z centralnymi obszarami miasta, lecz także z jego dzielnicami południowymi, zwłaszcza Ursynowem. Ma to szczególne znaczenie w sytuacji gdy aleja Komisji Edukacji Narodowej, główna ulica Ursynowa, kończy swój bieg na Dolinie Służewieckiej. Od wielu lat w rozważaniach planistów i władz miejskich przewijał się pomysł przedłużenia alei KEN do ulicy Wałbrzyskiej, a następnie, przez ulicę Rolną, do alei Wilanowskiej. W ten sposób powstałoby bezpośrednie (w linii prostej) połączenie Ursynowa z resztą miasta. Przez Dolinę Służewiecką miała przechodzić estakada z ułożoną jezdnią. Władze miasta planują wybudować to połączenie, w nieokreślonym na razie horyzoncie czasowym. Głównymi beneficjentami nowego rozwiązania będą mieszkańcy Ursynowa, którzy uzyskają krótsze i wygodniejsze połączenie naziemne z resztą miasta. Dla osiedla Służew nad Dolinką nowy odcinek KEN będzie oznaczał wzmożony ruch i hałas oraz fragmentację przestrzenną obszaru mieszkaniowego. Osiedle bowiem, nawet tak duże jak Służew nad Dolinką, tworzy pewną zamkniętą całość i ruch odbywający się na przelotowych miejskich arteriach (takich jak KEN) nie powinien rozbić wewnątrzosiedlowego życia (Nowakowski 1974). Estakada wpłynie także niekorzystnie na stan środowiska naturalnego w Dolinie Służewieckiej i walory przyrodnicze obszaru. Te ostatnie są szczególnie cenne nie tylko ze względu na warunki życia dotychczasowych, lecz także potencjalnych mieszkańców osiedla. Utraci ono jeden ze swoich głównych atutów – położenie w zielonej i spokojnej okolicy. Inwestycja ta, choć korzystna dla całego miasta, a zwłaszcza dla mieszkańców Ursynowa, przyniesie stosunkowo niewielkie korzyści mieszkańcom osiedla Służew nad Dolinką, którzy poniosą większość kosztów zewnętrznych tego przedsięwzięcia.

W początkowych latach istnienia Służew nad Doliną zamieszkiwały w większości osoby młode (przeważnie młode małżeństwa z dziećmi). Znacznie młodszą grupę stanowiły osoby w wieku około 40–50 lat. Pomimo upływu lat struktura demograficzna osiedla nadal pozostaje stosunkowo młoda, a proces jej starzenia się został częściowo zahamowany przez dwa równoległe zjawiska. Pod koniec lat 90. w wiek prokreacyjny zaczęło wchodzić pierwsze pokolenie osób wychowanych na osiedlu. Zmiany wzorców zakładania rodziny opóźniły o kilka lat moment tworzenia własnego gospodarstwa domowego. Na polskim, a zwłaszcza warszawskim rynku mieszkaniowym był to ponadto okres bardzo wysokich cen mieszkań. Część młodych osób, opuszczając rodzinny dom, przeprowadzała się do wynajmowanych lub kupowanych na rynku wtórnym mieszkań na swoim rodzinnym osiedlu. Z jednej strony nie stać ich było na kupno mieszkania na nowo budowanych osiedlach, z drugiej – warunki życia na osiedlu Służew nad Dolinką ulegały systematycznej poprawie i stawały się szczególnie przyjazne dla rodzin z dziećmi. Procesy te wzmocniane były przez zjawiska przywiązania do dzielnicy i obycia w funkcjonowaniu w przestrzeni osiedla (Rembarz 2006). Ponadto do mieszkań opuszczanych przez osoby zamożniejsze wprowadzały się młode rodziny, także z dziećmi. Duża ilość terenów zielonych, ograniczony ruch samochodowy oraz liczne place zabaw i boiska sprawiają, że Służew nad Dolinką

okazuje się szczególnie atrakcyjny dla tej grupy społecznej, która jest silnie reprezentowana wśród nowych mieszkańców osiedla. W 1980 r. B. Jałowiecki pisał o wielkich zespołach mieszkaniowych iż „są formą przestrzenną narzuconą przez inwestorów i projektantów” oraz że ich akceptacja wynika „z braku innych możliwości wyboru” (Jałowiecki 1980, s. 116). Twierdzenie to jest po części prawdziwe także dzisiaj, z tym że miejsce inwestorów i projektantów zastąpiły uwarunkowania ekonomiczne i prawa rynku. Mieszkania w nowym budownictwie są poza zasięgiem finansowym wielu, zwłaszcza młodych gospodarstw domowych. Młode rodziny, nie mogąc pozwolić sobie na zakup mieszkania wybudowanego w nowych blokach bądź apartamentach, a jednocześnie chcąc mieszkać w Warszawie, w miejscu dobrze skomunikowanym z pozostałymi obszarami miasta, decydują się na zakup mieszkania na osiedlu takim jak Służew nad Dolinką. Dzięki temu pod względem demograficznym pozostaje ono stosunkowo młode. Dodatkowym czynnikiem odmładzającym strukturę demograficzną obszaru jest obecność młodych osób wynajmujących mieszkania bądź pokoje. Są to zarówno studenci (w pobliżu osiedla znajduje się dobrze z nim skomunikowany kampus wyższej uczelni), jak i osoby zatrudnione w pobliskim Mokotowskim Obszarze Biznesowym. Ciągła wymiana mieszkańców nie sprzyja jednak ich integracji, nawiązywaniu więzi sąsiedzkiej i kształtowaniu poczucia identyfikacji z miejscem zamieszkania.

Działające tu instytucje takie jak Służewiecki Dom Kultury (koncerty, festiwale, konkursy), klub sportowy (osiedlowe i ogólnomiejskie zawody sportowe), świetlica środowiskowa, pobliski klasztor Dominikanów (coroczne jarmarki, wenty) czy rozprowadzany wśród mieszkańców bezpłatny magazyn osiedlowy mogą pełnić funkcje kreujące i wzmacniające więź społeczną oraz poczucie identyfikacji ze środowiskiem zamieszkania. Obiektami, które mogą sprzyjać kształtowaniu identyfikacji mieszkańców z osiedlem, są także osiedlowy cmentarz, którego historia stanowi element programu nauczania dzieci w miejscowych szkołach podstawowych, czy mural na jednym z bloków upamiętniający tragicznie zmarłego malarza Zdzisława Beksińskiego – mieszkańca osiedla. Także graffiti na murze przy miejscowym kościele, wykonane za zgodą władz parafialnych, nadaje temu fragmentowi przestrzeni osiedla indywidualny i wyjątkowy charakter. Choćby obiekty te nie dla wszystkich mieszkańców osiedla są równie czytelne i mają takie samo znaczenie (np. dla wieloletnich i nowych mieszkańców, osób starszych i młodzieży), to jednak obecność tego rodzaju charakterystycznych i wyróżniających elementów przestrzennych, także o znaczeniu symbolicznym, sprzyja kształtowaniu więzi z miejscem zamieszkania (Wallis 1971, s. 76).

Możliwościami odrodzenia i sposobem funkcjonowania społeczności lokalnych w lubelskich osiedlach mieszkaniowych zajmował się m.in. P. Kryczka (1981). Wyniki jego badań wskazują, że przy odpowiedniej wielkości (najlepiej kilka, a najwyżej kilkanaście tysięcy mieszkańców), wyraźnym wyodrębnieniu z przestrzeni ogólnomiejskiej oraz właściwej organizacji infrastruktury usługowej i rekreacyjnej możliwe jest wytworzenie świadomościowego i emocjonalnego powiązania z osiedlem-środowiskiem zamieszkania także w obrę-



bie osiedlowych jednostek mieszkaniowych. Warunki te, z wyjątkiem kryterium wielkościowego, spełnia osiedle Służew nad Dolinką w swym obecnym kształcie. Potencjał do wytworzenia więzi społecznej i więzi z miejscem zamieszkania tkwi zatem w obrębie poszczególnych części zespołu mieszkaniowego, a nawet pojedynczych budynków, czemu sprzyja m.in. instytucjonalizacja samorządu mieszkańców w formie komitetów domowych, do których należeć mogą także lokatorzy niebędący członkami spółdzielni (na zasadzie głosu doradczego)<sup>3</sup>.

Osiedle Służew nad Dolinką jest obecnie zarządzane przez powstałą w 1991 r. spółdzielnię mieszkaniową zrzeszającą około 5500 członków. W pierwszej połowie lat 90. część członków spółdzielni przekształciła (w drodze wykupu) swoje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu w prawo własnościowe. Uzyskane w ten sposób środki spółdzielnia przeznaczyła na prace remontowe i modernizacyjne. Ponieważ prawo własnościowe może być dziedziczone i zbywane, spółdzielcy zostali dodatkowo zmotywowani do podejmowania prac remontowych i inwestycyjnych w swoich mieszkaniach.

Na skalę i skuteczność osiedlowych działań modernizacyjnych i projektów rewalizacyjnych ma wpływ wielkość spółdzielni mieszkaniowych i sposób ich zarządzania. Członkowie dużych spółdzielni są w tej kwestii uprzywilejowani, gdyż dysponują one większymi możliwościami finansowymi dzięki korzyściom skali (Węclawowicz et al. 2005). Dzięki dużej liczbie członków i czerpaniu znacznych dochodów z wydzierżawiania gruntów i lokali spółdzielnia osiedla Służew nad Dolinką może przeprowadzać zakrojone na szeroką skalę działania remontowo-modernizacyjne i inwestycyjne. Stosunkowo wysoka jest także ściągalskość opłat czynszowych, która ulega ponadto systematycznej poprawie. Według oficjalnych danych spółdzielni na koniec 2008 r. wskaźnik zadłużenia lokali mieszkalnych wyniósł 5,8%, przy czym rok wcześniej kształtował się on na poziomie 5%, w 2006 r. – 6,1%, w 2005 r. – 7%, a w 2003 r. – 10%<sup>4</sup>.

Do roku 2002 władze spółdzielni skupiały się na działalności eksploatacyjnej, podejmując liczne inwestycje o charakterze remontowym i modernizacyjnym. We wszystkich budynkach przeprowadzono wymiany instalacji, uzupełniono braki w sieci telefonicznej, gruntownie wyremontowano klatki schodowe, dwukrotnie odnowiono elewacje, za każdym razem różnicując pod względem kolorystycznym wygląd poszczególnych bloków, a jednocześnie unikając ryzykownych eksperymentów. Zachowano przy tym spójność estetyczną całego osiedla w myśl zasady „podobieństwo w różnorodności”. Uporządkowano także przestrzeń między blokami oraz zmodernizowano osiedlowe place zabaw i boiska.

W 2005 r. oddano do użytku nowy, pięciopiętrowy blok mieszkalny w samym środku osiedla, w miejscu dawnego sklepu samoobsługowego. Funkcja handlowa lokalizacji została częściowo zachowana w postaci sklepu spożywczego na parterze budynku. Ponieważ budynek ma parking podziemny, jego obecność nie

<sup>3</sup> Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Służew nad Dolinką” w Warszawie, [www.smsnd.pl](http://www.smsnd.pl).

<sup>4</sup> Dla porównania w przypadku zasobów mieszkaniowych dzielnicy Ursynów od 2007 r. ściągalskość czynszów waha się w granicach 85–95% (Zarząd Dzielnicy Ursynów M.St. Warszawy, pismo z dnia 30.10.2008 r., [www.ursynow.waw.pl](http://www.ursynow.waw.pl)).

wygenerowała dodatkowych problemów z brakiem miejsc postojowych dla samochodów. Nowy blok nie jest także ogrodzony, a możliwość korzystania ze znajdującego się obok placu zabaw nie jest w żaden sposób ograniczana. Nowa inwestycja w miarę harmonijnie wkomponowała się zatem nie tylko w strukturę urbanistyczno-architektoniczną osiedla, lecz także w jego strukturę społeczną, funkcjonalną i przestrzenną, nie tworząc przestrzeni zamkniętej. Ze względu na niewielkie rozmiary budynku i stosunkowo małą, w porównaniu z sąsiednimi blokami, liczbę mieszkańców obecność nowego obiektu w przestrzeni osiedla nie stała się podłożem konfliktów i protestów społecznych.

Ostatnia inwestycja spółdzielni, oddana do użytku w 2009 r., to dziesięciopiętrowy budynek mieszkalny przy ulicy Puławskiej. W jego najbliższym sąsiedztwie wybudowane zostały także cztery (jeden czternastopiętrowy – najwyższy na całym osiedlu, i trzy dziesięciopiętrowe) budynki mieszkalne. Wszystkie budynki, na razie niezasiedlone, będą posiadać garaże i zostaną ogrodzone – z przestrzeni osiedla zostanie wydzielona jego nowa, ekskluzywna część. Spowoduje to fragmentaryzację spójnej dotychczas przestrzeni zespołu mieszkaniowego. Nowi mieszkańcy, korzystając z ogólnodostępnych osiedlowych przestrzeni publicznych i terenów zielonych, jednocześnie ograniczać będą dostępność „swojej, ogrodzonej” przestrzeni. Mimo że nowe bloki zlokalizowane są na skraju osiedla, ich o(d)grodenie może rodzić niezadowolone dotychczasowych mieszkańców osiedla i utrudniać integrację społeczną. Różnica w statusie społecznym i materialnym między dwiema grupami mieszkańców zostanie podkreślona w sferze przestrzennej poprzez podział przestrzeni na strefy o zróżnicowanym poziomie dostępności. Część będzie mieć charakter ekskluzywny (ogrodzone nowe budynki), podczas gdy reszta pozostanie ogólnodostępna. W tym układzie zaznaczy się przestrzenna przewaga nowych mieszkańców nad osobami mieszkającymi w socjalistycznych blokach. Ci pierwsi będą mieć dostęp do całej przestrzeni osiedla (ogólnodostępnej i ogrodzonej), podczas gdy ci drudzy – tylko do jej części. Pogłębią się różnice w statusie społecznym między dwiema grupami mieszkańców. Istniejące już zróżnicowanie dochodowe i dotyczące warunków życia będzie wzmacniane różnicami w poziomie uprawnień do korzystania z przestrzeni osiedla. Wśród dotychczasowych mieszkańców może to wywoływać uczucie frustracji i niechęci wobec nowych sąsiadów<sup>5</sup>.

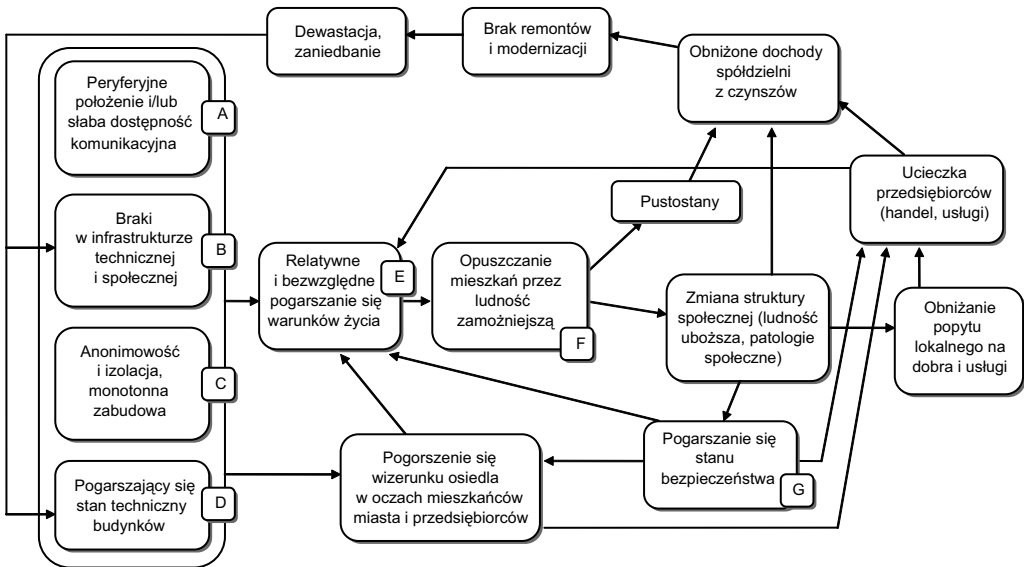
Według badań przeprowadzonych w 2009 r. wśród mieszkańców kilku warszawskich osiedli blokowych wybudowanych przed 1989 r. 77% ich mieszkańców opowiada się przeciw zabudowywaniu wolnych terenów między blokami. Tylko 12% ankietowanych popiera dogęszczanie zabudowy w celu obniżki lub zahamowania wzrostu czynszów<sup>6</sup>. Problem zabudowy terenów między blokami dotyczy także osiedla Służew nad Dolinką. Na razie zjawisko to występuje w niewielkiej skali i nie dokonuje się kosztem terenów zielonych i rekreacyjnych.

<sup>5</sup> Obrazowo nowe realizacje deweloperów określił architekt Andrzej Kiciński, porównując je do jemioli, wyrosłej na starym blokowisku i korzystającej z jego terenów zielonych (materiały z konferencji *Od osiedla społecznego do strzeżonego*, 2005, Warszawa).

<sup>6</sup> „Gazeta Wyborcza” z 25 marca 2009 r.

W miarę jednak jak ceny nieruchomości rosną, wolne tereny między blokami stają się coraz bardziej atrakcyjne dla deweloperów. Pozostawianie wolnej przestrzeni między wysokimi blokami mieszkalnymi podczas budowy osiedla miało swoje uzasadnienie praktyczne – umożliwiało dostęp światła słonecznego do mieszkań na najniższych kondygnacjach. Dogęszczanie zabudowy na starych osiedlach blokowych może powodować znaczący spadek atrakcyjności mieszkań w budynkach z lat 70. Głównym ich atutem, poza dogodną pod względem komunikacyjnym lokalizacją, są właśnie dobrze zagospodarowane i stosunkowo duże (zwłaszcza w porównaniu z nowymi osiedlami) przestrzenie publiczne między blokami. Utrata tego atutu, w wyniku dogęszczenia zabudowy nowymi budynkami, może przyczynić się do ucieczki ze starych bloków osób zamożniejszych i społecznej degradacji osiedla. Sprzyjać temu może także ewentualna obniżka czynszów, możliwa dzięki dodatkowym dochodom spółdzielni ze sprzedaży gruntów. Tym samym zróżnicowanie dochodowe między mieszkańcami nowych i starych bloków uległoby zwiększeniu, a przestrzeń osiedla fragmentacji. Mieszkańcy nowych bloków, widząc postępującą degradację społeczną i materialną starszych budynków, coraz szczerzej odgradziliby się od swoich sąsiadów, potęgując podziały w wymiarze społecznym i przestrzennym. Nieprzemysłane i nadmierne dogęszczanie zabudowy tzw. blokowisk może więc doprowadzić do ich degradacji. Tym większego znaczenia nabiera zatem planowanie przestrzenne. W przypadku osiedla Służew nad Dolinką zaległości w tym zakresie są obecnie nadrabiane i trwają prace nad opracowaniem dla tego obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przyszłość pokaże, w jakim kierunku będą zmierzały jego zapisy. Rozwiązaniem nie jest ani kategoryczny zakaz nowych inwestycji, ani całkowite pozostawienie tej kwestii siłom rynkowym, ale racjonalny kompromis uwzględniający potrzeby obecnych i przyszłych mieszkańców osiedla, jak również zapotrzebowanie inwestorów na nowe tereny.

Po roku 1989 wielkie zespoły mieszkaniowe mogły stać się ofiarą zjawiska tzw. spirali upadku społecznego – wzajemnie wzmacniających się negatywnych zjawisk i procesów społecznych, gospodarczych i przestrzennych. Pogarszający się stan techniczny budynków, peryferyjne położenie, braki w infrastrukturze, monotonna architektura, anonimowość i izolacja charakterystyczne dla tego typu osiedli mogły doprowadzić do wielu niekorzystnych zjawisk społecznych i ekologicznych, a w efekcie do bezwzględnej i względnej (w stosunku do innych obszarów rezydencjalnych w mieście) pogarszania się warunków życia. Bogacenie się części mieszkańców umożliwiłoby im wyprowadzenie się z ulegającego stopniowej degradacji osiedla do nowszych osiedli bądź domów jednorodzinnych. Część opuszczonych mieszkań zamieniałaby się w pustostany, inne zajęłaby ludność o niższych dochodach, często mająca problemy z terminowym płaceniem czynszu. Nowi, ubożsi mieszkańcy nie dokonywaliby prac remontowo-modernizacyjnych w swoich lokalach. Spowolnieniu uległby także proces wykupu mieszkań. Te wszystkie zjawiska i procesy spowodowałyby spadek dochodów spółdzielni mieszkaniowej, która nie byłaby w stanie sfinansować prac modernizacyjnych i remontowych,



- A – położenie nie na obrzeżach miasta, ale na obrzeżach rejonów centralnych, uruchomienie pierwszej linii metra – stacja Służew w centrum osiedla, poprawa dostępności (rozwoj komunikacji miejskiej)
- B – systematyczne uzupełnianie braków w infrastrukturze, głównie dzięki dochodom z dzierżawy terenów oraz wykorzystaniu korzyści skali (duża spółdzielnia mieszkaniowa)
- C – zróżnicowana wysokość i orientacja przestrzenna budynków, urozmaicona rzeźba terenu, obecność w obrębie osiedla budynków jednorodzinnych (pozostałych po gospodarstwach rolnych obecnych na tym obszarze przed wybudowaniem osiedla)
- D – kompleksowa modernizacja infrastruktury sieciowej (media), wyższa jakość zastosowanej technologii budowlanej („rama H”), indywidualne remonty poszczególnych lokali
- E – znaczny udział terenów zielonych, sąsiedztwo rozległych terenów rekreacyjnych, modernizacja przestrzeni publicznych i sąsiedzkich
- F – brak alternatywy – deficyt mieszkań, zwłaszcza tych dostępnych dla osób o średnich dochodach
- G – szeroko zakrojony program poprawy stanu bezpieczeństwa (realizowany od 2002 r.)

Ryc. 1. Syndrom wielkiego osiedla i jego przełamanie na osiedlu Służew nad Dolinką (oznaczenie literowe)

Źródło: opracowanie własne.

jak również nowych inwestycji. Cechą charakterystyczną struktur budowlanych jest to, że małe, ale nieusunięte w porę uszkodzenie wywołuje lawinowo następne, których likwidacja jest znacznie bardziej kosztowna i trudniejsza pod względem technicznym. Warunki życia ulegałyby zatem systematycznemu pogarszaniu, na co wpływ miałyby nie tylko upływający czas, lecz także dewastacja budynków. Zwolnione przez wyższe warstwy społeczne mieszkania zajmowane byłyby bowiem przez grupy uboższe, w tym rodziny patologiczne. Poziom bezpieczeństwa na osiedlu uległyby znacznemu obniżeniu. Niekorzystne sąsiedztwo skłaniałoby osoby zamożniejsze, które jeszcze nie zmieniły miejsca zamieszkania, do opuszczenia osiedla. Ściągłość czynszów uległaby dalszemu pogor-

szeniu, a coraz więcej mieszkań zamieniłoby się w pustostany. Doprowadziłoby to do dalszego ograniczenia dochodów spółdzielni i postępującej degradacji fizycznej zasobów mieszkaniowych. Niskie dochody mieszkańców skutkowałyby ich niską siłą nabywczą i zniechęcały przedsiębiorców do lokalizowania swoich zakładów, zwłaszcza usługowych i handlowych, na terenie osiedla, co dodatkowo pogarszałoby warunki życia. Zaniechanie remontów i inwestycji, zarówno ze strony spółdzielni mieszkaniowej w skali całego osiedla, jak i poszczególnych spółdzielców w skali pojedynczych mieszkań, doprowadziłoby z czasem do całkowitej degradacji zasobów materialnych – budynków i infrastruktury technicznej. Osiedle zamieniłoby się w miejski slums cieszący się złą sławą wśród mieszkańców całego miasta.

W przypadku osiedla Służew nad Dolinką ten czarny scenariusz się nie sprawdził (ryc. 1). Wynikało to przede wszystkim z trudnej sytuacji na rynku mieszkaniowym w Polsce w latach 90. Permanentny deficyt mieszkań nie pozwalał na swobodną zmianę miejsca zamieszkania, a oferta nowego budownictwa znacznie wykraczała poza możliwości przeciętnej polskiej rodziny. W Warszawie nie występowało także zjawisko obserwowane np. w miastach wschodniemieckich, czyli ucieczka mieszkańców w poszukiwaniu pracy do innego miasta czy regionu kraju. W tej sytuacji, zamiast zmieniać miejsce zamieszkania, mieszkańcy osiedla Służew nad Dolinką zaczęli poprawiać swoje warunki mieszkaniowe w skali mikro, a działania remontowo-modernizacyjne spółdzielni mieszkaniowej stanowiły ich uzupełnienie w skali makro. Także przemiany struktury komunikacyjnej i rozwój sfery usługowo-handlowej sprzyjały poprawie warunków życia na osiedlu. Nawet jeśli pojawiały się problemy, na przykład pogorszenie się stanu bezpieczeństwa pod koniec lat 90. i na początku XXI wieku, władze spółdzielni razem z policją, mieszkańcami i władzami dzielnicy podejmowały skuteczne działania mające na celu ich rozwiązanie.

W dłuższej perspektywie atrakcyjność mieszkań w starych osiedlach będzie jednak spadać. Po pierwsze, stan infrastruktury społecznej i transportowej na nowo budowanych osiedlach w rejonach peryferyjnych (np. Białołęka, Ursus) będzie ulegał systematycznej poprawie. Spowoduje to relatywne pogorszenie warunków życia na osiedlach takich jak Służew nad Dolinką. Po drugie, ponieważ bloki z lat 70. będą wymagały częstszych niż nowe budynki remontów, koszty utrzymania i eksploatacji będą rosły. To wszystko sprawia, że osoby kupujące mieszkania w starych blokach nie planują mieszkać w nich do końca życia ani nawet przez następną dekadę, ale zaledwie kilka lat – dopóki nie będzie ich stać na mieszkanie w nowszym budownictwie. Powoduje to znaczną rotację mieszkańców osiedli, co dodatkowo potęgowane jest przez fakt, że znaczny odsetek mieszkań jest jedynie wynajmowanych.

W toku rozwoju cywilizacyjnego człowiek tworzył nowe i doskonalił istniejące formy mieszkalnictwa. Proces ten przebiegał w dwóch, równoległych płaszczyznach: adaptacji przestrzeni mieszkaniowej do potrzeb jednostek oraz adaptacji mieszkańców do zagospodarowanej przestrzeni. Sztuczna przestrzeń mieszkaniowa będąca rezultatem uprzemysłowienia budownictwa zaburzyła tę równowagę

(Jałowiecki 1980). W wielkich zespołach mieszkaniowych wznoszonych przed 1989 r. to mieszkańcy mieli przystosować się do oferowanych warunków mieszkaniowych. Transformacja społeczno-gospodarcza częściowo przywróciła utraconą równowagę, umożliwiając mieszkańcom świadome i celowe kształtowanie środowiska zamieszkania uwzględniające przede wszystkim ich potrzeby, także w obrębie osiedli wielkblokowych takich jak Służew nad Dolinką.

Teoretyczna koncepcja modernizacji i rehabilitacji osiedla zakłada przeprowadzenie skoordynowanych działań w trzech obszarach: remont kapitalny i modernizację budynków, uporządkowanie zagospodarowania przestrzeni otwartych i infrastruktury technicznej zespołu mieszkaniowego oraz dostosowanie infrastruktury usługowej do potrzeb mieszkańców (w zakresie usług komercyjnych realizowane przez sektor prywatny) (Chmielewski, Mirecka 2007). Choć na osiedlu Służew nad Dolinką nie wdrożono odgórnie żadnej strategii czy programu modernizacyjnego, wszystkie wymienione działania zostały w praktyce zrealizowane dzięki systematycznym przedsięwzięciom podejmowanym przez spółdzielnię mieszkaniową, władze miejskie i indywidualne podmioty (zarówno mieszkańców, jak i przedsiębiorców). Cele modernizacji zostały zatem osiągnięte, choć zapewne proces ten trwał dłużej niż w przypadku skoordynowanego programu, a pewne obszary nadal wymagają działań sanacyjnych.

Przyszłość osiedla Służew nad Dolinką można rozpatrywać w skali krótko- i długoterminowej. Choć w ostatnim okresie ceny mieszkań na warszawskim rynku nieruchomości zaczęły powoli spadać, to jednak utrudnienia w zaciąganiu kredytów oraz atmosfera niepewności związana ze spowolnieniem gospodarczym nie sprzyjają kupowaniu nowych mieszkań przez młode rodziny. Dlatego też dotychczasowi mieszkańcy nie będą raczej przeprowadzać się na nowe osiedla. Najprawdopodobniej w najbliższych latach na osiedle będą napływać kolejni młodzi mieszkańcy, zapobiegając tym samym jego degradacji społecznej i odmładzając jego strukturę demograficzną. W krótkim okresie szczególnie palącym problemem, wymagającym interwencji zarówno władz spółdzielni mieszkaniowej, jak i władz dzielnicy, stanie się zapewne kwestia intensywnego ruchu samochodowego. Z jednej strony konieczne będzie zwiększanie liczby miejsc parkingowych, z drugiej – rozwiązanie problemu coraz bardziej zakorkowanych ulic. Wraz z rozwojem sieci metra dostępność komunikacyjna osiedla będzie się poprawiać. Wzrost roli Mokotowskiego Obszaru Biznesowego dodatkowo podniesie atrakcyjność osiedla, zwłaszcza dla młodych osób pracujących w MOB. W dłuższej perspektywie czasowej trudnym do przewyżnienia problemem może okazać się fizyczne starzenie się budynków, przyspieszone przez niską jakość używanych w latach 70. materiałów budowlanych i niedbałość wykonania. Zagrożeniem dla atrakcyjności osiedla może być także nadmierne dogęszczanie zabudowy i realizacja brakującego odcinka alei Komisji Edukacji Narodowej.

## Literatura

- Brukalska B., 1948, *Zasady społeczne projektowania osiedli mieszkaniowych*, Warszawa: Wydawnictwo Ministerstwa Odbudowy.
- Burger T., 1978, „Społeczna i demograficzna ewolucja osiedla za Żelazną Bramą”, w: T. Burger et al., *Studia nad osiedlami*, Warszawa: Zakład Wydawnictw CZSR.
- Chmielewski J.M., Mirecka M., 2007, *Modernizacja osiedli mieszkaniowych*, Warszawa: Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej.
- Domagalski J., Olearczyk A., 1971, *Założenia rozwoju ośrodków handlowych*, Warszawa: Dział Wydawnictw Instytutu Handlu Wewnętrznego.
- Droste Ch., Knorr-Siedow T., 2004, *Large Housing Estates in Germany. Policies and Practices*, RESTATE report 3b I, Faculty of Geosciences, Utrecht University.
- Forum Rewitalizacja, 2005, materiały z konferencji *Od osiedla społecznego do strzeżonego*, Warszawa.
- Goldzamt E., 1966, *Losy koncepcji osiedlowych*, Materiały i Studia – Międzyuczelniany Zakład Podstawowych Problemów Architektury, Urbanistyki i Budownictwa, seria VI, z. 6, Warszawa.
- Jałowiecki B., 1972, *Miasto i społeczne problemy urbanizacji. Problemy, teorie, metody*, Warszawa–Kraków: Państwowe Wydawnictwo Naukowe.
- Jałowiecki B., 1980, *Człowiek w przestrzeni miasta*, Katowice: Śląski Instytut Naukowy.
- Kryczka P., 1981, *Społeczność osiedla mieszkaniowego w wielkim mieście*, Warszawa: Państwowe Wydawnictwo Naukowe.
- Matejko A., 1956, „Struktura ludności Nowej Huty”, *Przegląd Statystyczny*, nr 2, s. 153–177.
- „Metro tylko dla sprawnych”, 2006, *Nad Dolinką*, nr 3.
- Misiak W., 1988, „Wielkie zespoły mieszkaniowe jako przestrzeń społeczna”, w: B. Jałowiecki, E. Kaltenberg-Kwiatkowska (red.), *Procesy urbanizacji i przekształcenia miast w Polsce*, Wrocław: Ossolineum, s. 123–138.
- Nowakowski S., 1974, „Miejskie społeczności osiedlowe w powojennej Polsce”, w: *Przemiany miejskich społeczności lokalnych w Polsce. Materiały z II Ogólnopolskiej Konferencji Socjologów Miasta 30 XI–1 XII 1972*, Państwowe Wydawnictwo Naukowe, Warszawa, s. 69–98.
- Nowicki J., 2003, *Środowisko mieszkaniowe, cz. 2: Osiedla warszawskie, projekty, doświadczenia XX wieku*, Oficyna Wydawnicza WSEiZ, Warszawa.
- Orlańska B. et al, 1968, *Warszawskie osiedle ZOR*, Arkady, Warszawa.
- Perry C.A., 1966, „The neighbourhood unit formula”, w: *Urban Housing*, New York: The Free Press, s. 94–108, za: J. Turowski, 1979, *Środowisko mieszkalne w świadomości ludności miejskiej*, Wrocław: Ossolineum.
- Piotrowski W., 1960, „Badania w nowych osiedlach mieszkaniowych”, *Przegląd Socjologiczny*, nr 16, z. 1.
- Puczyńska-Wentlandtowa H., 1965, *Działalność kulturalna a więź sąsiedzka w osiedlach spółdzielczych*, Warszawa: Zakład Wydawnictw Centrali Rolniczej Spółdzielni.
- Rembarz G., 2006, „Postindustrialna epoka w historii wielkiego osiedla”, w: H. Zaniewska, A. Tokajuk (red.), *Tendencje w kształtowaniu zabudowy mieszkaniowej współczesnych miast*, Białystok: Politechnika Białostocka, s. 233–239.

- Rębowska A., 2000, „Rehabilitacja «blokowisk»”, w: *Rewitalizacja, rehabilitacja, restrukturyzacja, odnowa miast*, Kraków: Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej, Oddział w Krakowie.
- Rębowska A. (red.), Jeżak J., Rydzik W., Węglowski M., 2006, *Strategie rehabilitacji „blokowisk”*, Kraków: Instytut Rozwoju Miast.
- Sosnowski A., Walkowiak J., 1986, „Wartości a poziom przystosowania społecznego młodych mieszkańców osiedli”, *Studia Socjologiczne*, nr 1.
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Służew nad Dolinką” w Warszawie*, www.smsnd.pl.
- Szczepański M.S., 1991, „Miasto socjalistyczne” i świat społeczny jego mieszkańców, Warszawa: Uniwersytet Warszawski, Europejski Instytut Rozwoju Regionalnego i Lokalnego.
- Turowski J., 1969, *Spółdzielcze osiedle mieszkaniowe: monografia socjologiczna osiedla im. A. Mickiewicza Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej*, Warszawa: Zakład Wydawnictw CRS.
- Turowski J., 1973, *Socjologiczne aspekty społeczności osiedlowej*, „Studia Socjologiczne”, nr 3, s. 217.
- Turowski J., 1979, *Środowisko mieszkalne w świadomości ludności miejskiej*, Wrocław: Ossolineum.
- Wallis A., 1971, *Socjologia i kształtowanie przestrzeni*, Warszawa: Państwowy Instytut Wydawniczy.
- Węclawowicz G., Guszczka A., Kozłowski S., Bielawska A., Adamiak A., Krasowska M., Fader A., Bierzyński A., 2005, *Large Housing Estates in Poland. Opinions of residents on recent developments*, RESTATE report 4f, Faculty of Geosciences, Utrecht University.
- Zaleska E., Siemiński W., 1978, „Wnioski do kształtowania sieci usług w jednostkach mieszkaniowych”, w: T. Burger et al., *Studia nad osiedlami*, Zakład Wydawnictw CZSR, Warszawa.
- Ziółkowski J., 1963, *Środowisko mieszkalne a cywilizacja*, Materiały na XXVI Kongres Międzynarodowej Federacji Mieszkalnictwa, Materiały TUP, Warszawa za: B. Jałowiecki, 1972, *Miasto i społeczne problemy urbanizacji. Problemy, teorie, metody*, Warszawa-Kraków: Państwowe Wydawnictwo Naukowe.

## **SECOND YOUTH OR DECLINE? WARSAW LARGE-SCALE HOUSING ESTATE SŁUŻEW NAD DOLINKĄ DURING SOCIO-ECONOMIC TRANSFORMATION**

The paper presents the spatial and socio-economic transformation of one of Warsaw's large-scale housing estates – Służew nad Dolinką, especially after 1989. In spite of potential threat of physical and social degradation, the area has not converted into a city slum and still offers attractive living conditions for its inhabitants. Continuous and regular actions of the local housing association, city authorities, entrepreneurs and dwellers, as well as propitious circumstances of the Warsaw real estate market, protect the estate from physical and social decline.