

EKSPERYMENTALNE OSIEDLA MIESZKANIOWE Z CZASÓW PRL W PRZESTRZENI MIEJSKIEJ XXI WIEKU

dr Maciej Kędziński

Wprowadzenie

Artykuł przedstawia wybrane osiedla mieszkaniowe wzniesione w okresie istnienia PRL (przed 1989 rokiem), które uznawane były za eksperymentalne bądź nowatorskie. Na tle pozostałych blokowisk wyróżniały się przede wszystkim stylistyką architektoniczną, wyszukаныmi materiałami budowlanymi lub wkomponowaniem budynków w krajobraz naturalny. Zarys historii wyjątkowych osiedli z okresu PRL będzie poprzedzony krótką analizą aktualnej sytuacji budownictwa mieszkaniowego w kraju. Skoncentrowano się zwłaszcza na zjawisku patodeveloperki, tak chętnie komentowanym w mediach. W dalszej części pracy przywołana zostanie historia budownictwa mieszkaniowego w PRL. Mając na uwadze podjęty temat, wskazano na momenty przełomowe dla architektury, jak wprowadzenie monumentalizmu w domach mieszkalnych czy zastosowanie nowej technologii w postaci wielkiej płyty. Następnie opisano osiedla mające znamiona tych eksperymentalnych i nowatorskich w skali kraju. Zastosowano autorską typologię kompleksów mieszkaniowych, dzieląc je na: blokowiska sielankowe, osiedla eksperymenty oraz osiedla bliżej natury. Głównym celem artykułu jest nakreślenie obecnego obrazu wyjątkowych osiedli oraz ich aktualnej funkcjonalności w przestrzeni miejskiej. Ze względu na nietypowe rozwiązania projektowe te zespoły mieszkaniowe wymagają szczególnej opieki i konserwacji. Dlatego w niniejszym tekście nie zabraknie opisów działań podejmowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe oraz samych mieszkańców na rzecz utrzymania w jak najlepszym stanie poszczególnych osiedli.

Osiedla mieszkaniowe – obecne wyzwania

Część powstających w ostatnich latach w Polsce osiedli mieszkaniowych mierzy się ze zjawiskiem tzw. patodeveloperki. Konkretny opis tego negatywnego trendu zaproponował warszawski aktywista Jan Śpiewak w 2020 roku: „Patodeveloperka to myślenie tylko w perspektywie krótkoterminowego

zysku i zbudowania jak największej liczby metrów kwadratowych, które można komuś wcisnąć. To chamskie traktowanie ludzi w cyniczny, nieczuły sposób i wyścig do dna, w którym chodzi tylko o to, żeby jak najszybciej się nachapać. To też brak jakiegokolwiek refleksji ze strony deweloperów na temat tego, czy daje coś społeczeństwu od siebie, jakie warunki życia i mieszkania dają innym [...]”¹. Pomijając emocjonalny i kontrowersyjny ton wypowiedzi Śpiewaka, należy wspomnieć, że patodeweloperka nie obejmuje jedynie lokali, ale dotyczy również wszystkiego tego, co otacza nowe kompleksy mieszkalne. Z powodu oszczędności, ale i tempa budowy deweloperzy często rezygnują z podstawowej infrastruktury czy małej architektury, zapewniającej komfort zamieszkiwania. Niedostatki w zieleni przydomowej lub brak placu zabaw mogą wydawać się drobnymi niedociągnięciami w przypadku osiedli deweloperskich budowanych zwłaszcza na dalekich obrzeżach miast. Mieszkańcy muszą mierzyć się z wieloaspektowymi wyzwaniami, takimi jak utrudniony dostęp do komunikacji publicznej, oświaty bądź opieki medycznej. W przypadku centrum problemem staje się malejąca liczba działek budowlanych i nieużytków, przez co deweloperzy decydują się na zagęszczanie zabudowy.

Badacze, dziennikarze i aktywiści zajmujący się w swoich pracach patodeweloperką² koncentrują się przede wszystkim na fenomenie mikroapartamentów, które sprzedawane są po ekstremalnie wysokich cenach za metr kwadratowy. Mniej wspomina się o najbliższym otoczeniu osiedli deweloperskich. Niefunkcjonalne i mało estetyczne osiedla są obiektem zainteresowania mediów oraz internautów prowadzących profile na portalach społecznościowych, które poświęcone są estetyce w przestrzeni miejskiej. Do grona najbardziej znanych projektów można zaliczyć: osiedle sąsiadujące z Cmentarzem Rakowickim w Krakowie, osiedle pośrodku pola uprawnego w Witoszowie, osiedle z terenem upraw konopi włóknistych w Lublinie bądź kompleks wieżowców Biała Wola w Warszawie, zwany „polskim Hongkongiem”.

Niektórzy deweloperzy starają się, aby nowe osiedla wpisywały się w globalny ruch na rzecz ochrony środowiska naturalnego i zrównoważonego rozwoju. Kreują nazwy inwestycji, nieudolnie odwołując się do parków, ogrodów i lasów. Zastosowane rozwiązania proekologiczne najczęściej ograniczają się do założenia paneli słonecznych na dachach budynków czy zamontowania ładowarek do pojazdów elektrycznych na przydomowych parkingach. Są to jednak działania powierzchowne i *stricte* marketingowe, zachęcające potencjalnych klientów do zakupu mieszkań.

Patodeweloperka nie jest jedynym wyzwaniem, przed którym stoi polskie budownictwo mieszkaniowe. Głównym problemem są wysokie ceny mieszkań. Według raportu Deloitte w 2024

¹ A. Hulimka, *Jan Śpiewak: Patodeweloperka to chamskie, cyniczne traktowanie ludzi* (wywiad), <https://noizz.pl/design/deweloperzy-robia-co-chca-osiedla-sa-jak-koszary-jan-spiewak-o-patodeweloperce/3typejsr> [data dostępu: 16.10.2025].

² Warto wspomnieć o publikacjach dotyczących poruszonego tematu: B. Józefiak, *Patodeweloperka. To nie jest kraj do mieszkania*, Kraków 2024; Ł. Drozda, *Dziury w ziemi. Patodeweloperka w Polsce*, Wołowiec 2023.

roku ceny mieszkań nad Wisłą wzrosły o ponad 19%, co było najwyższym wynikiem spośród 75 pozostałych europejskich miast ujętych w zestawieniu³. Na uwagę zasługuje to, że ceny nieruchomości rosły niewspółmiernie do wzrostu płac. Drożej nie tylko nowe lokale, lecz także te na rynku wtórnym⁴. Wszystko to sprawia, że wielu Polaków nie może pozwolić sobie na własne mieszkanie. Alternatywą mogą być rządowe programy mieszkaniowe dla młodych obywateli, lecz ich realizacja w praktyce jest daleka od ideału. Wystarczy wspomnieć o programie „Mieszkanie Plus” z lat 2016–2019, w ramach którego planowano wybudowanie 100 tys. tanich mieszkań na wynajem. Fiasko projektu wykazała kontrola Najwyższej Izby Kontroli, stwierdzając, że m.in. budynków powstało zdecydowanie mniej, niż zakładano, w sposób opieszwały wdrażano akty wykonawcze, brakowało odpowiednich rozwiązań prawnych ani nie wypracowano odpowiednich mechanizmów podaży gruntów Skarbu Państwa⁵. Wszystko to sprawiło, iż program „Mieszkanie Plus” nie przełożył się na poprawę sytuacji taniego budownictwa mieszkaniowego. Dla samych lokatorów wynajem okazał się drogi i niekonkurencyjny na tle pozostałych ofert.

Budownictwo mieszkaniowe w Polsce jest dotknięte jeszcze innymi problemami. Nadal wznoszone są zamknięte osiedle, które dają mieszkańcom złudne poczucie bezpieczeństwa i elitarności, chociaż osiedla tego typu nie cieszą się już taką popularnością. Deweloperzy zapominają też o infrastrukturze drogowej nowych osiedli. Bywa, że do apartamentowców prowadzą drogi nieutwardzone i nieoświetlone oraz pozbawione chodników dla pieszych. Mieszkańcy pozbawieni są dostępu do komunikacji publicznej, która nie nadąża za rozwojem urbanistycznym miasta.

Osiedla mieszkaniowe w PRL

Polska w latach 1945–1989 zmagiała się z ciągłym niedoborem mieszkań. Po zakończeniu II wojny światowej rząd obrał określony kierunek rozwoju budownictwa mieszkaniowego. Według Janusza A. Włodarczyka państwo odrzuciło koncepcję budownictwa jednorodzinnego na rzecz wielorodzinnego reprezentowanego przez bloki⁶. Było to oczywiste posunięcie ze strony władz kraju, którego zabudowa miejska znacząco ucierpiała w wyniku działań wojennych.

Jeden z pierwszych monumentalnych projektów urbanistycznych związanych z budownictwem mieszkaniowym zrealizowano w Warszawie. Na początku lat 50. XX wieku w ramach planu sześcioletniego ogłoszono budowę dużej dzielnicy mieszkaniowej w centrum stolicy, znanej jako Marszałkowska Dzielnica Mieszkaniowa (MDM)⁷. Było to wyjątkowe przedsięwzięcie, rozmachem

³ Zob. <https://www.deloitte.com/pl/pl/about/press-room/Polska-z-najwyzszym-na-tle-Europy-wzrostem-cen-mieszkan-w-2024-roku.html> [data dostępu: 15.11.2025].

⁴ Zob. <https://www.nieruchomosci-online.pl/porady/mniej-czekania-wiecej-decyzji-popyt-na-mieszkania-w-gore-chociaz-nieznacznie-rynek-wtorny-w-iii-kwartale-2025-38244.html> [data dostępu: 15.11.2025].

⁵ Zob. <https://www.nik.gov.pl/aktualnosci/sprawy-spoeczne/program-mieszkanie-plus.html> [data dostępu: 15.11.2025].

⁶ J.A. Włodarczyk, *Miasto, osiedle, dom, czyli polskie mieszkanie współczesne. Próba syntezy*, „Środowisko Mieszkaniowe” 2013, nr 12, s. 224.

⁷ A. Cymer, *Architektura w Polsce 1945–1989*, Warszawa 2019, s. 96.

przypominające plan wzniesienia samowystarczalnego miasta w mieście. Wstępnie nową dzielnicę miało zamieszkiwać 45 tys. ludzi, dla których przewidziano liczne szkoły, sklepy, ośrodki zdrowia, kina i teatry⁸. Założenia nie udało się zrealizować w całości. Wizja architektoniczno-urbanistyczna okazała się za droga, a odwilż polityczna po śmierci Józefa Stalina nie sprzyjała gigantyzmowi⁹. Jednakże Warszawa zyskała reprezentatywny i wielkomiejski zespół mieszkaniowy, podkreślający rangę socjalistycznego miasta. Anna Cymer stwierdza, że MDM stał się inspiracją dla innych ośrodków miejskich pragnących odnowy zrujnowanych śródmieść. Dzielnice mniej rozbudowane i pozbawione tak licznych detali architektonicznych pobudowano choćby we Wrocławiu (Kościuszkowska Dzielnica Mieszkaniowa) i Gdańsku-Wrzeszczu (Grunwaldzka Dzielnica Mieszkaniowa)¹⁰. Za wielkoskalowe i znaczące uznaje się też warszawskie dzielnice: Praga II dla pracowników fabryki na Żeraniu, podzielony na cztery kolonie Młynów oraz łódzkie Bałuty, zaprojektowane w pozornym duchu klasycyzmu Królestwa Kongresowego¹¹. Z kolei miasta niebędące siedzibami władz wojewódzkich nie dysponowały odpowiednimi budżetami, by na miejscu zniszczonych kamienic budować monumentalne bloki mieszkalne czy wystawne gmachy użyteczności publicznej. Do dzisiaj w tych miastach można zaobserwować niskie bloki będące plombami pomiędzy zabytkową zabudową bądź ciągi bloków tworzących pierzeje rynków.

Rewolucja w polskim budownictwie mieszkaniowym nastąpiła w latach 60. XX wieku za sprawą wdrożenia technologii wielkiej płyty. To, co wcześniej sprawdzilo się choćby we Francji i w Związku Radzieckim, zaadaptowano w Polsce. Budynki z prefabrykowanych elementów budowano w całym kraju. Najbardziej intensywny rozwój tego typu budownictwa przypada na lata 1970–1980¹². Równocześnie polscy inżynierowie opracowywali nowe systemy wielkiej płyty, które były bardziej zaawansowane i gwarantowały lepszą izolację cieplną. W tej technologii wybudowano ogromne zespoły mieszkaniowe, m.in. Teofilów w Łodzi, Kozańów we Wrocławiu, Rataje i Winogrody w Poznaniu, Wyżyny w Bydgoszczy czy Ursus i Ursynów w Warszawie. Masowe i monotonne budownictwo wywoływało frustrację wśród architektów. Sprzeciw wobec blokowisk wyraził w 1981 roku krakowski artysta Stefan Papp, projektując rzeźbę *Nagrobek polskiej architektury*¹³. Była to realizacja plenerowa – położono dużą płytę nagrobną z napisem „Pod tą wielką płytą spoczywa architektura, czekając na Sąd Ostateczny i zmartwychwstanie”.

⁸ Tamże.

⁹ Tamże.

¹⁰ Tamże, s. 98.

¹¹ Tamże, s. 102.

¹² L. Runkiewicz, J. Szulc, J. Sieczkowski, *Uprzemysłowione budownictwo mieszkaniowe. Dawne i obecne wymagania oraz oczekiwania*, „Builder Science” 2021, nr 9, s. 6.

¹³ M. Kędzierski, *Za dobrzy na PRL. Wybrane koncepcje polskich architektów i urbanistów w latach 1970–1989*, w: *Meandry modernizacji*, red. D. Bazuń, R. Domke, M. Kwiatkowski, Toruń 2020, s. 117.

Duże zespoły mieszkaniowe składające się z niższych bloków i wysokich punktowców tworzyły samodzielne miasta będące pracowniczymi sypialniami. Pionierskim miastem składającym się głównie z bloków była Nowa Huta, obecnie dzielnica Krakowa. Od podstaw wybudowano także Tychy, zlokalizowane na Górnym Śląsku. W związku z rozwojem przemysłu na danym obszarze rozbudowywano już istniejące miasta, nadając im wielkomiejski sznyt. Liczne blokowiska zdominowały krajobraz miejski Jastrzębia-Zdroju, Stalowej Woli, Lubina, Skarżysko-Kamiennej, Tarnobrzega bądź Konina.

Sytuacja osiedli z wielkiej płyty budowanych w latach 70. XX wieku pogarszała się z powodu spadającej jakości wykończenia lokali, ale i mało atrakcyjnych form samej zabudowy. Jak zaznacza Cymer, w tamtym okresie na zlecenie SARP wykonano badanie oceniające jakość mieszkań, walory estetyczne i funkcjonalność osiedli. Wyniki nie napawały optymizmem i świadczyły o stagnacji polskiej architektury. Otóż spośród 200 wybranych osiedli mieszkaniowych 80% z nich wykonano w technice wielkiej płyty, co nie było niczym zaskakującym¹⁴. Aczkolwiek tylko w 26 osiedlach zaobserwowano urozmaicenie architektoniczne pod postacią łamania planów bloków, różnicowania ich wysokości czy tarasowego ułożenia budynków¹⁵. Z marazmem blokowisk starali się walczyć architekci, choćby Krzysztof Bień, autor Osiedla Widok w Krakowie. Bień, wzorując się na zachodnich zespołach mieszkaniowych, zaproponował budowę bloków o przemiennej wysokości od 5 do 20 pięter¹⁶. Architekt przewidział też miejsce na targowisko, szkołę, wielopoziomowy garaż, stację szybkiego tramwaju oraz centralnie położony park¹⁷. Pomysły Bienia zszokowały lokalnych decydentów, dla których Widok był za drogi i zbyt awangardowy. Ostatecznie zrezygnowano z targu na rzecz tandetnego pawilonu handlowego, ścieżki dla pieszych urywały się w zaroślach, park wyglądał całkowicie inaczej, a na dodatek powstał kolejny rząd bloków z wielkiej płyty¹⁸. Bień zdecydował się podać do sądu spółdzielnię, wykonawcę i urząd miasta Krakowa¹⁹. Sprawa, która ciągnęła się przez trzy lata i zakończyła w 1979 roku, rozstrzygnęła się na korzyść projektanta. Sąd postanowił, że pozwani muszą oświadczyć w prasie, iż architekt nie jest autorem ostatniego etapu budowy Widoku, a do przeróbek doszło bez jego zgody²⁰.

Mimo trudności, ograniczeń budżetowych i niedoborów materiałów budowlanych kontynuowano wnoszenie monumentalnych osiedli w największych miastach kraju. W latach 70. XX wieku rozpoczęto prace przy Śródmiejskiej Dzielnicy Mieszkaniowej w Łodzi, Osiedlu Przyjaźni we Wrocławiu, Targówku Mieszkaniowym w Warszawie, Osiedlu Paderewskiego w Katowicach oraz

¹⁴ A. Cymer, *Architektura w Polsce 1945–1989...*, s. 278.

¹⁵ Tamże.

¹⁶ B. Chomątowska, *Betonia. Dom dla każdego*, Wołowiec 2018, s. 177.

¹⁷ Tamże, s. 362.

¹⁸ Tamże, s. 364.

¹⁹ M. Kędziński, *Za dobry na PRL...*, s. 117.

²⁰ B. Chomątowska, *Betonia...*, s. 365.

Osiedlu Zaspą w Gdańsku²¹. Były to osiedla przeznaczone dla kilku tysięcy mieszkańców, a ich budowa trwała niekiedy aż do 1989 roku.

Lata 80. XX wieku przyniosły nowe wyzwania w polskim budownictwie mieszkaniowym. Kryzys polityczno-ekonomiczny spowodował jeszcze mniejszą wydajność na placach budów. Notorycznie brakowało podstawowych materiałów, a te dostarczone znikwały pod osłoną nocy. Wszystko to negatywnie wpływało na obywateli, którzy czekali na upragnione mieszkanie w coraz dłuższych kolejkach. Odpowiedzią rządu na piętrzące się problemy było zwiększenie samodzielności spółdzielni mieszkaniowych, dopuszczenie prywatnych inwestycji, rozbicie monopolu „fabryk domów” oraz ułatwienie formalności dotyczących budowy domów jednorodzinnych²². Zmieniło się podejście do stylów architektonicznych osiedli mieszkaniowych. Obok typowych i klockowatych brył blokowisk w krajobrazie polskich miast nieśmiało zaczęły pojawiać się bardziej estetyczne budowle. Według Cymera lata 80. XX wieku to renesans tradycyjnych materiałów budowlanych i regionalnych czy historycznych form²³.

W okresie PRL architektura i urbanistyka miała wzloty i upadki. Na przekór decydującym polscy architekci projektowali interesujące osiedla, będące śmiałymi i nowatorskimi realizacjami. Do analizy w niniejszym artykule wybrano unikalne zespoły mieszkaniowe, gdzie do dzisiaj zauważalne są oryginalne rozwiązania architektoniczne: Osiedle „Nad Jamną” w Mikołowie, Osiedle Słowiki w Olkuszu, Osiedle Zielone Wzgórza w Murowanej Goślinie, Osiedle Słowackiego w Lublinie, Osiedle Jana Zamoyskiego w Zamościu i warszawskie osiedla: Sady Żoliborskie, Służew nad Dolinką, Przyczółek Grochowski oraz Ursynów Północny. By zachować porządek, wprowadzono klasyfikację wymienionych osiedli, uwzględniając nie tylko ich eksperymentalny charakter, lecz także przyjęty styl architektoniczny oraz rolę, jaką odgrywa przyroda w przestrzeni publicznej blokowisk. W związku z tym zaproponowano następujące kategorie: sielankowe blokowiska, osiedla eksperymenty i osiedla bliżej natury.

Sielankowe blokowiska

W latach 80. XX wieku wybudowano interesujące pod względem stylu architektonicznego osiedla, które zrywały z monotonią typową dla blokowisk. Postulaty nawiązujące do stworzenia kameralnych, sielankowych, ale i historyzujących przestrzeni reprezentowały: Osiedle „Nad Jamną” w Mikołowie, Osiedle Słowiki w Olkuszu i Osiedle Zielone Wzgórza w Murowanej Goślinie.

²¹ Tamże, s. 281–285.

²² A. Cymer, *Architektura w Polsce 1945–1989...*, s. 367.

²³ Tamże.

Osiedle w Mikołowie powstawało w latach 1983–1986, a jego projektantem był Stanisław Niemczyk. W ramach kompleksu wzniesiono 19 wolnostojących i zestawionych budynków mieszkalnych mających od 3 do 5 pięter wysokości²⁴. Pomyślano także o wyłączeniu z ruchu kołowego przestrzeni pomiędzy blokami. Wprowadzono zieleni osiedlową, założono przydomowe ogródki dla lokali na parterze oraz pozostawiono pagórkowatą strukturę terenu²⁵. Bloki posiadały dwuspadowe dachy, a wielką płytę ukryto pod ciemną cegłą²⁶. Projektant z pewnością inspirował się śląskimi familokami, XIX-wieczną zabudową przemysłową regionu, ale i architekturą gotycką²⁷. Niemczyk zadbał o detale budynków, co podkreślało oryginalność kompleksu na tle prostych i klockowatych blokowisk. Każdy budynek wyróżniał się subtelną różnicą w architekturze. Inaczej prezentowały się rozmiary okien, wejścia do klatek schodowych czy balkony. Osiedle w niezmienionej formie przetrwało do dzisiaj i jest chętnie odwiedzane przez turystów.

W latach 1985–1989 w Olkuszu wybudowano Osiedle Słowiki, projektu Waldemara Szarapo. Blokowisko miało stać się nowym domem dla pracowników Huty Katowice i Zakładu Koksowniczego. Ostatecznie na wzgórzu postawiono bloki ze spadzistymi dachami w kolorze niebieskim, podcieniami i domem bramnym. Część z budynków mieszkalnych zlokalizowano wokół wytyczonego rynku. To właśnie na głównym placu zbudowano architektoniczny symbol osiedla, czyli wysoką wieżę zegarową²⁸. Zagwarantowano również niezbędną infrastrukturę: przedszkole, przychodnię, klub lokatorski i ekskluzywny sklep „Baltona”²⁹. Podobnie jak w Mikołowie budynki mieszkalne charakteryzowały się zbliżonym stylem architektonicznym, ale posiadały odmienne elementy elewacyjne. Słowiki mogą poszczycić się bogatą zielenią osiedlową: krzewami sadzonymi wzdłuż alejek, roślinnością pnącą pokrywającą wieżę zegarową i podcienie oraz licznymi drzewami iglastymi.

Interesujący przykład samowystarczalnego osiedla z historyzującą architekturą znajduje się w Murowanej Goślinie pod Poznaniem. Zielone Wzgórza budowano w latach 1983–1989 jako sypialnię dla pracowników Zakładów Przemysłu Metalowego H. Cegielski w Bolechowie. Zespołem odpowiedzialnym za projekt osiedla kierował Jerzy Buszkiewicz³⁰. Plan zakładał wzniesienie bloków od trzech do pięciu kondygnacji, rynku, ratusza i budynków użyteczności publicznej³¹. Całość miała odzwierciedlać atmosferę prowincjonalnego miasta z XIX wieku. Dominantą osiedla stał się wspomniany ratusz, którego architektura nawiązywała do baroku, a sam obiekt wyróżniała wieża

²⁴ A. Sołtysik, *Stanisław Niemczyk – (od)twórca architektury*, „Topiarius. Studia Krajobrazowe” 2015, nr 1, s. 57.

²⁵ Tamże.

²⁶ A. Cymer, *Architektura w Polsce 1945–1989...*, s. 367.

²⁷ Tamże.

²⁸ M. Markowski, *Niebieskie dachy i oryginalna architektura. PRL-owskie osiedle Słowiki w Olkuszu*, <https://www.whitemad.pl/niebieskie-dachy-i-oryginalna-architektura-prl-owskie-osiedle-slowiki-w-olkuszu/> [data dostępu: 21.10.2025].

²⁹ Tamże.

³⁰ A. Cymer, *Architektura w Polsce 1945–1989...*, s. 369.

³¹ E. Węclawowicz-Gyurkovich, *Co zrobić z tym postmodernizmem?*, „Wiadomości Konserwatorskie” 2016, nr 48, s. 12.

zegarowa z cebulastym dachem³². Zielone Wzgórza, choć w dużym stopniu zbudowane z wielkiej płyty, oddawały ducha dawnych czasów. Jest to widoczne w architekturze bloków, które przypominają kamieniczki z podcieniami, wieżyczkami, wykuszami i kolumnami³³. Oczekiwano, że architektura i układ urbanistyczny Zielonego Wzgórza stworzą sielankowy klimat miasteczka, a kameralna zabudowa zniweluje uczucie wyobcowania mieszkańców. Tworzeniu więzi międzyludzkich mógł sprzyjać rynek wraz z odchodzącymi od niego uliczkami i zaułkami. Na współczesnej agorze, w parterowej części budynków mieszkalnych umieszczono sklepy, warsztaty rzemieślnicze, pocztę i bank³⁴. Lokalizacja osiedla zbliżała mieszkańców do natury, wszak projektanci wybrali malowniczo położone tereny na stoku doliny jeziora Radoszyn. Niczym z utopijnej wizji miasta-ogrodu Ebeneзера Howarda Zielone Wzgórza otaczają pola uprawne, łąki oraz lasy.

Osiedla eksperymenty

Władze PRL obawiały się wszelkich eksperymentów architektonicznych i urbanistycznych. Decydenci wiedzieli, iż może się to wiązać z przemyśleniem do projektów niepożądanych idei zachodniego świata. Nowatorskie koncepcje mogły być też droższe w budowie i wymagać bardziej wyszukanych materiałów.

W Lublinie jednym z prezesów tamtejszej spółdzielni mieszkaniowej w latach 50. XX wieku został późniejszy minister budownictwa i przemysłu Stanisław Kukuryka. Uchodził za ambitnego i sprawnego administratora. To właśnie on zainicjował budowę wielu osiedli Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, w tym eksperymentalnego Osiedla Słowackiego³⁵. Za plan nowego osiedla odpowiadali Zofia i Oscar Hansenowie. Małżeństwo architektów pragnęło stworzyć kompleks mieszkalny, który będzie przyjazny mieszkańcom, a architektura bloków zerwie z monotonią. Przed przystąpieniem do prac Hansenowie przeprowadzili ankietę z przyszłymi lokatorami, pytając choćby o układ ścian w mieszkaniach³⁶. Architekci zaprojektowali osiedle kompletnie nieprzystające do ówczesnych normatywów ogłoszonych przez rząd. Przede wszystkim zabudowa mieszkaniowa nie była gęsta, każdy lokal posiadał łazienkę, balkony zostały obudowane przegrodami, zapewniającymi prywatność, a ściany klatek schodowych pokrywały kolorowe mozaiki³⁷. Warto zaznaczyć, że

³² A. Cymer, *Architektura w Polsce 1945–1989...*, s. 369.

³³ D. Niećko, *Osiedle z lat 80., kiedy brakowało wszystkiego, udało się wyjątkowo. Dziś wprowadzają się tu młodzi ludzie*, <https://architektura.muratorplus.pl/realizacje/osiedle-z-lat-80-kiedy-brakowalo-wszystkiego-udalo-sie-wyjatkowo-dzis-wprowadzaja-sie-tu-mlodzi-ludzie-aa-ksue-rzVo-95gH.html> [data dostępu: 21.10.2025].

³⁴ Tamże.

³⁵ M. Kędziński, *Architektura i urbanistyka manifestem władzy w PRL*, „Studia Etnologiczne i Antropologiczne” 2022, t. 22, nr 2, s. 8.

³⁶ F. Springer, *Źle urodzone. Reportaże o architekturze PRL-u*, Kraków 2017, s. 284.

³⁷ Tamże, s. 284–285.

początkowo Oscar Hansen przedstawił jeszcze bardziej szokujący projekt, który spółdzielnia odrzuciła. Otóż architekt zaproponował, by osiedle mieściło się w jednym długim bloku, dostosowanym do ukształtowania terenu³⁸. Wzdłuż bloku zamierzano wybudować drogę gospodarczą, zapewniającą dojazd do budynku, garaży, parkingów i śmietników. Architekci podzielili osiedle na trzy strefy: obsługiwaną (mieszkalną), obsługującą północną (zaplecze gospodarcze z komunikacją kołową) oraz obsługującą południową (rekreacja)³⁹. Niestety rzeczywistość PRL szybko zweryfikowała plany Hansenów. Budowa ruszyła w 1964 roku i trwała przez następne sześć lat, napotykając trudności w postaci limitów ogłaszanych przez rządzących. Na cięciach finansowych ucierpiał standard mieszkań. Pozostawiono zaplanowaną infrastrukturę osiedla, m.in. przedszkole, żłobek, dom kultury i ciekawe stylistycznie pawilony handlowe⁴⁰. Co interesujące, spółdzielnia zgodziła się na budowę amfiteatru z betonowych bloków o różnej wysokości. Miejsce to, zgodne z ideą Hansenowskiego Teatru Formy Otwartej, miało sprzyjać sąsiedzkiej aktywności na powietrzu. Już po wybudowaniu osiedla pojawiły się głosy krytyczne ze strony mieszkańców, ekspertów i mediów. Oprócz tandetnego wykończenia mieszkań krytykowano również to, że przedszkole i pawilony handlowe tuż po otwarciu wymagały generalnego remontu⁴¹. Liczne niedoróbki wewnątrz bloków przyćmiły oryginalne podejście do budownictwa mieszkaniowego. Wszak Osiedle Słowackiego było wycinkiem utopijnej idei Linearnego Systemu Ciągłego (LSC), autorstwa Oskara Hansena. Wizja ta oznaczała budowę wielkich miast w formie pasów, ciągnących się z południa na północ i łączących różne funkcje: mieszkanie, pracę, przemysł, usługi i rekreację⁴². Hansenowie odpowiadali także za koncepcję osiedla Przyczółek Grochowski, którego budowa trwała w latach 1969–1974. Architekci, bazując na teorii Linearnego Systemu Ciągłego, opracowali jeden blok o długości półtora kilometra z wielokrotnymi załamaniem i prześwitami w strukturze, ułatwiającymi przemieszczanie się z jednej części osiedla na drugą⁴³. Łącznie galeriowiec z zewnętrznymi korytarzami i klatkami schodowymi składał się z 22 bloków o wysokości od 4 do 7 pięter. Podobnie jak na lubelskim Osiedlu Słowackiego oddzielono ruch pieszy od kołowego, projektując kładki i mostki nad osiedlowymi uliczkami⁴⁴.

Eksperymentalne osiedle w okresie PRL wzniesiono też w Zamościu. Była to szersza koncepcja utworzenia nowoczesnej i samowystarczalnej dzielnicy. Ostatecznie zdecydowano się na budowę

³⁸ P. Filas, *Lubelskie osiedle im. Juliusza Słowackiego – między wizją a realizacją*, w: *Wobec Formy Otwartej Oskara Hansena: idea – utopia – reinterpretacja*, red. M. Lachowski, M. Linkowska, Z. Sobczuk, Lublin 2010, s. 103.

³⁹ Tamże, s. 106.

⁴⁰ Tamże, s. 111.

⁴¹ Tamże, s. 116.

⁴² A. Cymer, *Architektura w Polsce 1945–1989...*, s. 191.

⁴³ Tamże, s. 193.

⁴⁴ M. Markowski, *Osiedle Przyczółek Grochowski – utopijny projekt warszawskiego modernizmu*, <https://www.whitemad.pl/osiedle-przyczolek-grochowski-utopijny-projekt-warszawskiego-modernizmu/> [data dostępu: 24.10.2025].

dużego osiedla dla 7300 mieszkańców, podzielonego na 6 kolonii osadniczych⁴⁵. Prace na Osiedlu Jana Zamoyskiego rozpoczęły się w latach 70. XX wieku i trwały aż do początku lat 90. XX wieku. Głównym projektantem kompleksu był Bohdan Jezierski. Osiedle wyróżniało się innowacyjnym podejściem do kwestii transportu indywidualnego. Ograniczono wewnętrzny ruch samochodowy na dwa sposoby: parkingi zlokalizowano na placach po zewnętrznej stronie osiedla, a garaże wbudowano w skarpy i doprowadzono do nich drogi w zagłębieniach⁴⁶. Piesi mieli do dyspozycji kładki ułożone nad drogami dojazdowymi do garaży oraz długi chodnik przecinający zespół mieszkaniowy. Separacja ruchu pieszego i kołowego zapewniała bezpieczeństwo pieszym. Na zamojskim osiedlu przeważały budynki mieszkalne o niższych kondygnacjach, choć budowano również ośmiopiętrowe punktowce. Każdą kolonię zaplanowano w duchu samowystarczalności, tworząc szkołę, świetlicę, sklep, śmietnik i garaże⁴⁷. Mieszkania były większe niż przeciętne w PRL, posiadały meble, posadzkę z drewnianej mozaiki, a lokator sam mógł zdecydować o kolorze ścian⁴⁸. Zachowano podział przestrzenny na strefy półpubliczne, półprywatne i zieleni⁴⁹. Na terenie osiedla zaprojektowano ogródki przydomowe, dziedzińce, skwery oraz estetyczną małą architekturę. Niezwykłe w skali polskiego budownictwa mieszkaniowego były tzw. budynki specjalne dla osób starszych i z niepełnosprawnością – z lokalami bezprogowymi, które przygotowano pod dysfunkcje ruchowe mieszkańców.

Osiedla bliżej natury

Do następnych udanych zespołów mieszkaniowych w Polsce należy zaliczyć warszawskie: Sady Żoliborskie, Służew nad Dolinką i Ursynów Północny. Te osiedla stanowią przykład zbliżenia architektury i urbanistyki z naturą w przestrzeni miejskiej.

Jako pierwsze powstały Sady Żoliborskie, projektu Haliny Skibniewskiej, udostępnione mieszkańcom w 1963 roku. Plan nowego osiedla podkreślał dużą rolę zastanych terenów zieleni, czyli ogrodów i sadów⁵⁰. Oznaczało to, że liczne drzewa nie zostaną wycięte, ale staną się naturalnym elementem krajobrazu osiedla. Zabudowę rozmieszczono tak, by ocalić istniejący drzewostan. Eksperti uznali projekt Skibniewskiej za urzeczywistnienie koncepcji urbanistycznej miasta-ogrodu⁵¹. Architektka chciała wykluczyć wysokie budownictwo, stawiając na niskie bloki trzy- i

⁴⁵ M. Dmitruk, *Osiedle im. Jana Zamoyskiego w Zamościu – realizacja założeń programu rządowego PR-5 i późniejsze działania modernizacyjne*, „TEKA Komisji Architektury, Urbanistyki Studiów Krajobrazowych Oddział PAN w Lublinie” 2017, nr 1, s. 70.

⁴⁶ Tamże, s. 72.

⁴⁷ Tamże, s. 75.

⁴⁸ Tamże.

⁴⁹ Tamże, s. 76.

⁵⁰ A. Cymer, *Architektura w Polsce 1945–1989...*, s. 174.

⁵¹ Tamże.

pięciopiętrowe. Początkowo budowano bloki z cegieł z klatkami schodowymi ulokowanymi pośrodku, elewacjami ułożonymi na przemian pasami okien i loggii z narożami budynków obłożonymi szarą cegłą cementową⁵². Ciasne mieszkania znacząco odbiegały od projektu Skibniewskiej. Zrezygnowano z modułowego systemu meblościanek, montując je tylko w jednym bloku, oraz przystosowania mieszkań na parterze dla osób z niepełnosprawnością⁵³. Natomiast nie pominięto podstawowej infrastruktury: żłobka, przedszkola i szkoły oraz placów zabaw. Z osiedla wyprowadzono ruch samochodowy, a parkingi otwarto na zewnątrz kolonii mieszkaniowej⁵⁴.

Osiedle Służew nad Dolinką wznoszono w dwóch etapach: w latach 1973–1978 i 1976–1979. Autorami planu byli: Janusz Nowak, Janusz Kozubiński i Maria Zalewska. Przy planowaniu kompleksu mieszkalnego wykorzystano walory krajobrazowe, projektując bloki na opadającej w kierunku Potoku Służewieckiego skarpie⁵⁵. Zachowano naturalne ukształtowanie terenu oraz bogatą roślinność tego miejsca. W przeciwieństwie do Sądów Żoliborskich wybudowano wysokie budynki liczące po 11 i 13 pięter. Bloki o zróżnicowanej bryle i kolorze elewacji przybrały nowoczesny wygląd dzięki dużym balkonom wspartym na żelbetowych słupach⁵⁶. Architekci wykazali się kreatywnością, pracując nad lokalami mieszkaniowymi. Otóż do wykończenia wybranych mieszkań użyto materiałów sprowadzanych z Europy Zachodniej, wprawione okna wykonano z plastiku, a pokoje umeblowano⁵⁷. W 1978 roku osiedle otrzymało tytuł Mistra Warszawy i wydawało się, że jest „zielonym” rajem, położonym z dala od miejskiego zgiełku. Mimo że największe i najlepiej wyposażone mieszkania przekazano tylko zasłużonym obywatelom, wszyscy mieszkańcy mogli korzystać ze sfer rekreacyjnych. Niestety szybko po zaludnieniu bloków okazało się, iż infrastruktura jest niewystarczająca. Tradycyjnie wybudowano żłobek i przedszkole, ale były to obiekty za małe, brakowało przychodni i apteki, zapomniano o poczcie i odpowiedniej liczbie sklepów⁵⁸. Mieszkańcy narzekali na ograniczoną siatkę połączeń komunikacyjnych do centrum i niedostateczną liczbę dróg dojazdowych.

W latach 70. XX wieku pojawiła się koncepcja zagospodarowania południowych rubieży Warszawy. Na obszarze pasma ursynowskiego, od toru wyścigów konnych na Służewcu po Las Kabacki, zamierzano wybudować 4 zespoły osiedli dla 140 tys. mieszkańców⁵⁹. Nowe osiedla musiały zatem

⁵² Tamże, s. 178.

⁵³ F. Springer, *Źle urodzone...*, s. 193.

⁵⁴ Tamże, s. 194.

⁵⁵ A. Cymer, *Architektura w Polsce 1945–1989...*, s. 283.

⁵⁶ M. Markowski, *Służew nad Dolinką w Warszawie – nowatorskie osiedle za czasów PRL*, <https://www.whitemad.pl/sluzew-nad-dolinka-w-warszawie-nowatorskie-osiedle-z-czasow-prl/> [data dostępu: 24.10.2025].

⁵⁷ J. Dragović, *Zaprojektowali je tak, by miało jak najwięcej zieleni i jak najmniej bloków. Służew nad Dolinką – osiedle, które dziś by nie powstało*, <https://architektura.muratorplus.pl/krytyka/zaprojektowali-je-tak-by-mialo-jak-najwiecej-zieleni-i-jak-najmniej-blokow-sluzew-nad-dolinka-osiedle-ktore-dzis-by-nie-powstalo-aa-cbKR-uMy3-RRBe.html> [data dostępu: 24.10.2025].

⁵⁸ D. Celińska-Janowicz, *Druga młodość czy upadek? Warszawskie osiedle Służew nad Dolinką w okresie transformacji*, „Studia Regionalne i Lokalne” 2010, nr 1(39), s. 93.

⁵⁹ K. Krzyżakowa, *Osiedle jak Toruń*, „Stolica” 1975, nr 16(1428), s. 2.

pomieścić tyle ludzi, ile mają samodzielne i duże miasta. W 1971 roku rozstrzygnięto konkurs na pierwszy etap planowego kompleksu Ursynów Północny. Zwycięski okazał się zespół w składzie: Ludwik Borawski, Jerzy Szczepanik-Dzikowski i Andrzej Szkopa⁶⁰. Generalnym projektantem był Marek Budzyński, który zastąpił zmarłego nagle Borawskiego. Autorzy Ursynowa Północnego chcieli wykorzystać przede wszystkim potencjał krajobrazowy tej części Warszawy. Podkreślano, że przyszłe osiedle będzie pobudowane na malowniczym terenie ze wzgórzami, skarpą, z wąwozami i lasami⁶¹. Budzyńskiemu zależało na pozostawieniu naturalnego ukształtowania terenu. Projektując osiedle, architekt wzorował się na przedwojennym modernizmie, teoriach Jane Jacobs oraz dorobku duńskich architektów⁶². Zbliżenie kompleksu mieszkalnego z naturą nie przyćmiło nowoczesnych rozwiązań, szczególnie komunikacyjnych. Dlatego zaproponowano, by Ursynów połączyć z centrum stolicy linią metra. Osiedle zaczęły wypełniać bloki różnej wysokości, wykonane w technologii wielkiej płyty. Budynki mieszkalne nie mogły być porzucane przypadkowo na terenie. Po analizach opracowano optymalną organizację przestrzenną: najmniejszą jednostką stał się dziedziniec z małą liczbą bloków, kilka dziedzińców tworzyło kolonię do 1300 mieszkańców, następnie był zespół kolonii, a dwa takie zespoły tworzyły osiedle liczące 10 000 mieszkańców, finalnie najwyższym szczeblem był zespół osiedli⁶³. Ursynów Północny, w przeciwieństwie do pozostałych blokowisk w Polsce, wypełniał postulat wspólnotowości i budowania relacji sąsiedzkich. Aby uniknąć anonimowości na wielkim osiedlu, w poszczególnych blokach otwarto kluby lokatorskie. Przypadkowym spotkaniom na zewnątrz sprzyjały systemy ścieżek i uliczek wewnętrznych odseparowane od ruchu samochodowego. Tempo wznoszenia bloków było na przyzwoitym poziomie, czego nie można powiedzieć o towarzyszącej im infrastrukturze. Z opóźnieniem oddawano kolejne szkoły i pawilony handlowe. Do lat 80. XX wieku nie udało się zbudować głównej osi komunikacyjnej (obecnie Aleja Komisji Edukacji Narodowej), linii metra i centrum usługowego⁶⁴.

Unikalne osiedla PRL. Stan obecny

Według szacunków 12 mln Polaków zamieszkuje w blokach⁶⁵. Liczba ta spada na rzecz domów jednorodzinnych, ale i tak jest wysoka. O blokach, szczególnie tych wykonanych w technologii wielkiej płyty, mówi się w ostatnich latach dużo. Przyczyną częstych dyskusji w przestrzeni

⁶⁰ A. Cymer, *Architektura w Polsce 1945–1989...*, s. 293.

⁶¹ K. Krzyżakowa, *Osiedle jak Toruń...*, s. 2.

⁶² A. Cymer, *Architektura w Polsce 1945–1989...*, s. 293.

⁶³ Tamże, s. 296.

⁶⁴ K. Ilmurzyńska, *Ewolucja przestrzenna Ursynowa Północnego*, „Przestrzeń. Urbanistyka. Architektura” 2018, nr 1, s. 205–206.

⁶⁵ L. Runkiewicz, J. Szulc, J. Sieczkowski, *Uprzemysłowione budownictwo mieszkaniowe...*, s. 6.

medialnej jest wspomniana technologia i jej wytrzymałość. Pierwotnie zakładano, że bloki przetrwają ok. 50–70 lat, a później zaczną się rozpadać jak domki z kart. Stąd akcje konserwacyjne i wzmożone kontrole techniczne na osiedlach. Jednakże budynki mieszkalne z wielkiej płyty – według ostatnich opinii ekspertów – mają przetrwać kolejne kilkadziesiąt lat, jeśli będą sukcesywnie modernizowane⁶⁶. Ten sam problem dotyczy opisanych eksperymentalnych kolonii. Niemniej osiedla te stają przed odrębnymi wyzwaniami wynikającymi choćby ze specyfiki architektury czy przyjętych rozwiązań konstrukcyjnych.

Perły budownictwa mieszkaniowego z okresu PRL są ciągle w centrum zainteresowania. O tych zespołach mieszkaniowych powstają naukowe analizy i książki popularnonaukowe, m.in. Filipa Springera *Źle urodzone. Reportaże o architekturze PRL*, Lidii Pańków *Bloki w Słońcu. Mała historia Ursynowa Północnego* lub Małgorzaty Domagały *Blokowiska Lublina*. Osiedla odwiedzają architekci, blogerzy, autorzy podcastów bądź miłośnicy architektury i urbanistyki. Warto zaznaczyć, że coraz bardziej popularne stają się zorganizowane piesze wycieczki po blokowiskach z udziałem architektów, historyków i regionalistów⁶⁷.

Osiedla eksperymentalne Słowackiego w Lublinie i Zamoyskiego w Zamościu ze względu na sporą liczbę mieszkańców i skomplikowaną strukturę urbanistyczną mierzą się z licznymi problemami. W przypadku lubelskiego osiedla martwić mogą zaniedbania wybranych obiektów. Fatalny stan techniczny pawilonu handlowego, wpisanego do rejestru zabytków, nie przeszedł uwadze radnej Moniki Kwiatkowskiej⁶⁸. Budynek, w którym niegdyś mieściły się sklep spożywczy i apteka, znany był z parabolicznych i ostro zakończonych dachów. Radna w 2023 roku wystosowała list do władz miasta, by te zajęły się generalnym remontem pawilonu. Polityczka postulowała, żeby obiekt pełnił w przyszłości funkcję domu kultury. Po ustaleniu spraw własnościowych podjęto decyzję o restauracji⁶⁹. Dewastacji uległ również amfiteatr, którego przeznaczenie było nie do końca zrozumiałe dla samych mieszkańców. Przez lata miejsce to „słynęło” z libacji alkoholowych i aktywności grafficiarzy. Obecnie nie ma planów odnowienia osiedlowej sceny.

W przypadku zamojskiego osiedla uwidoczniły się problemy związane z ogólnie pojętym transportem. Według mieszkańców komunikacja miejska nie funkcjonuje tam prawidłowo, przez co dojazd do centrum, szkół i zakładów pracy jest utrudniony⁷⁰. Autobusy mają jeździć jeden po drugim,

⁶⁶ A. Pietrowska, *Koniec wielkiej płyty? Ile jeszcze wytrzymają bloki z PRL-u?*, <https://www.propertynews.pl/mieszkania/koniec-epoki-wielkiej-plyty-ile-jeszcze-wytrzymaja-bloki-z-prl-u,187270.html> [data dostępu: 25.10.2025].

⁶⁷ Zob. <https://www.slazag.pl/kierunek-gzm-osiedle-nad-jamna-w-mikolowie-cud-architektury-schylku-prl> [data dostępu: 25.10.2025].

⁶⁸ Zob. <https://tvn24.pl/bialystok/lublin-pawilon-hansenow-na-osiedlu-juliusza-slowackiego-jest-pomysl-co-z-nim-zrobic-st7289831> [data dostępu: 25.10.2025].

⁶⁹ A. Chlebus, *Od formy otwartej do formy opuszczonej. Osiedlowe relacje rozpadają się jak legendarny pawilon Hansenów*, <https://projekt.gazeta.pl/magazyn-projekt/7,198537,32281209,od-formy-otwartej-do-formy-opuszczonej-osiedlowe-relacje-rozpadaja.html> [data dostępu: 25.10.2025].

⁷⁰ B. Nowak, *Osiedle Jana Zamoyskiego w Zamościu. Autobusy jeżdżą stadami i są słabo skomunikowane*, <https://zamosc.naszemiasto.pl/osiedle-jana-zamoyskiego-w-zamosciu-autobusy-jezdza-stadami/ar/c4-9806263> [data dostępu: 25.10.2025].

niezgodnie z taktem, przerwy pomiędzy kursami są za długie, a godzin odjazdów nie dopasowano do planu lekcji uczniów miejscowych szkół. Osiedle dotknęło też zjawisko deficytu miejsc parkingowych. To dobrze znana przypadłość polskich blokowisk, gdzie liczba parkingów i garaży zaprojektowana w PRL nie odpowiada obecnym potrzebom. Michał Dmitruk, który prowadził badania na opisywanym osiedlu, wspomina o jeszcze jednej kwestii. Osiedle Zamoyskiego nie dysponuje wystarczającymi środkami finansowymi na modernizację bloków z wielkiej płyty. Administracja zachęcała mieszkańców do partycypacji w kosztach, chociaż na minimalnym poziomie, do czego lokatorzy początkowo podchodzili niechętnie⁷¹. Ostatecznie mieszkańcy zgodzili się na współfinansowanie remontów, mając w świadomości, że zaniechanie spowoduje pogorszenie stanu technicznego budynków. Wsparcie finansowe płynie także z innych źródeł, m.in. z Funduszu Termomodernizacji Remontu Banku Gospodarstwa Krajowego lub Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej⁷². W trakcie modernizacji ważnym aspektem jest zapewnienie odpowiedniej termoizolacji, tak by bloki nie traciły ciepła, co naraża mieszkańców na wyższe rachunki za ogrzewanie. Największe prace na zamojskim osiedlu przeprowadzono w latach 2014–2020. Wówczas ocieplono ściany bloków, wymieniono stolarkę okienną i drzwiową, usunięto zbędne okna w piwnicach, pozwolono na zabudowę loggii zgodnie z przyjętymi wytycznymi, założono instalację wspomagającą cyrkulację powietrza wewnątrz budynków oraz zamontowano panele słoneczne do podgrzewania wody⁷³. Za sprawą remontu nowego oblicza nabrały elewacje bloków, po latach zaniedbań stając się bardziej estetyczne.

Sady Żoliborskie z bogatym drzewostanem są cenną wyspą zieleni w przestrzeni miejskiej Warszawy. Mieszkańcy tego wyjątkowego osiedla bacznie przyglądają się wszelkim działaniom urzędników, którzy chcą nadmiernie ingerować w zachowany krajobraz. W 2019 roku doszło do sporu mieszkańców z Urzędem Dzielnicy Żoliborz w sprawie wycinki drzew owocowych w Parku Sady Żoliborskie. Urzędnicy wytypowali 43 drzewa do usunięcia, nie przeprowadzając konsultacji społecznych⁷⁴. Rekompensatą był plan nowych nasadzeń gatunków liściastych i ozdobnych. Ta decyzja nie spodobała się mieszkańcom i aktywistom z ruchu Owocowe Sady Żoliborskie, którzy zasygnalizowali, że urząd nie potrafi pielęgnować parku, mieszając różne gatunki drzew w miejscu będącym niegdyś prawdziwym sadem. Pomimo ulicznego protestu jesienią 2019 roku przystąpiono do likwidacji wskazanych drzew, argumentując, że spróchniałe okazy zagrażają bezpieczeństwu przechodniów⁷⁵. Pozytywnie zakończyła się sprawa wycinki starego dębu szypułkowego przy bloku

⁷¹ M. Dmitruk, *Osiedle im. Jana Zamoyskiego w Zamościu...*, s. 78.

⁷² Tamże, s. 78–79.

⁷³ Tamże, s. 80.

⁷⁴ Zob. <https://tvn24.pl/tvnwarszawa/najnowsze/warszawa-zoliborz-wycinka-drzew-w-sadach-zoliborskich-st2027168> [data dostępu: 26.10.2025].

⁷⁵ B. Zasada-Wysocka, *Czy Sady Żoliborskie nadal będą sadami?*, <https://izoliborz.pl/artukul/czy-sady-zoliborskie-n878722> [data dostępu: 26.10.2025].

nr 15. W 2025 roku wypracowano kompromis, zachowując jedynie korpus drzewa. Wokół okaleczonego dębu utworzono ogród biocenotyczny, do którego trafiły obcięte gałęzie⁷⁶. Tego samego roku wybuchł następny konflikt na linii mieszkańcy–urząd. Od kilku lat lokatorzy bloków sadzą na jesień krokusy, aby poprawić estetykę osiedla. W obawie przed zadeptaniem zorganizowali akcję mającą znamiona partyzantki ogrodniczej. Bez zgody władz postawili ogrodzenie z siatki i patyków oraz tablicę z nazwiskami osób zaangażowanych w akcję sadzenia, które po dwóch dniach uprzątnięto na polecenie urzędników⁷⁷. Ponownie wskazano, że samowolne ogrodzenie i tablica mogą zagrażać spacerowiczom. Warto napomnieć, że o estetykę osiedla dbają aktywiści z Owocowych Sadów Żoliborskich. Członkowie tego oddolnego ruchu prężnie działają w mediach społecznościowych, dzieląc się komunikatami i fotografiami z podejmowanych inicjatyw o charakterze ekologicznym, estetyzującym oraz społecznym. Społecznicy nie tylko sieją kwiaty, lecz także razem z sąsiadami zbierają owoce czy informują o zniszczeniach małej architektury, wyznaczając nagrody pieniężne za pomoc w ujęciu dewastatora.

Przyczółek Grochowski różni się od wyżej opisanych osiedli. Wszak nie jest zespołem porzucanych budynków mieszkalnych, ale tworzy jeden ciąg długiego bloku. W 2025 roku Stowarzyszenie Ochrony Architektury Powojennej i stowarzyszenie Miasto Jest Nasze złożyły do Mazowieckiego Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków wnioski o wpis osiedla do rejestru zabytków⁷⁸. Prośba warszawskich aktywistów była motywowana tym, że spółdzielnia mieszkaniowa zamierza wyburzyć pawilony handlowe, a działkę prawdopodobnie sprzedać pod budowę bloków. Obecnie sprawa wpisania Przyczółka Grochowskiego do rejestru jest w toku⁷⁹. Niewątpliwie blok reprezentuje oryginalne podejście do tematu budownictwa mieszkaniowego, ale nie wszyscy lokatorzy potrafią pogodzić się z rozwiązaniami architektonicznymi Hansena. Do dzisiaj mieszkańcom przeszkadzają niedokończone korytarze, na które wychodzą okna z poszczególnych mieszkań. Nie gwarantują one intymności i mogą kusić potencjalnego złodzieja. Lokatorzy wskazują na jeszcze inne niedociągnięcia, m.in. brak dźwiękochłonnych materiałów na korytarzach, chłód i wiatr wpadające do mieszkań, skomplikowany układ klatek schodowych i galerii bądź permanentne zaciemnienie mieszkań przez zachodzące na siebie bloki⁸⁰. Po upadku PRL na terenie osiedla miał pojawić się problem z przestępczością. Coraz częściej na klatkach schodowych dochodziło do

⁷⁶ Zob. <https://www.facebook.com/osiedlezatrasie/posts/na-sadach-i-administracja-osiedla-wsm-%C5%BColiborz-iii-realizuje-bardzo-ciekawe-proj/1178052984363122/> [data dostępu: 26.10.2025].

⁷⁷ Zob. <https://warszawa.tvp.pl/85661077/sady-zoliborskie-mieszkanicy-kloca-sie-z-urzednikami-o-krokusy> [data dostępu: 26.10.2025].

⁷⁸ J. Dragović, *Osiedle Przyczółek Grochowski projektu Hansenów może zostać zabytkiem. Do urzędu wojewódzkiego konserwatora zabytków wpłynął wniosek o wpis*, <https://architektura.muratorplus.pl/warsztat/osiedle-przyczolek-grochowski-projektu-hansenow-moze-zostac-zabytkiem-do-urzedu-wojewodzkiego-konserwatora-zabytkow-wplynal-wniosek-aa-qq5F-jVYH-x9GE.html> [data dostępu: 26.10.2025].

⁷⁹ W rozmowie telefonicznej z sekretariatem spółdzielni Przyczółek Grochowski przyznano, że osiedle jeszcze nie zostało wpisane do rejestru. Natomiast konserwator zabytków nie jest przychylny, aby blok zaliczyć do zabytków. Rozmowę przeprowadzono 27 października 2025 roku.

⁸⁰ B. Szady, *Porządek w bezładzie – o koncepcji Formy Otwartej Oskara Hansena*, „Colloquia Anthropologica et Communicativa” 2014, t. 7: *Wszechświat, bezład, pustka*, s. 241.

napadów, a mieszkania regularnie okradano. Wyjściem z tej sytuacji było wdrożenie odpowiednich zabezpieczeń. Pomiędzy połączonymi blokami wstawiono kraty i mury oraz zatrudniono ochronę⁸¹. Od kilku lat blok Hansenów doceniają filmowcy. Przyczółek Grochowski był miejscem akcji seriali: *Bulionerzy*, *Ślepnięc od światel* i *Aniela* oraz filmów *Cześć, Tereska* i *Job, czyli ostatnia szara komórka*. Niestety zarówno sam budynek, jak i fikcyjnych lokatorów przedstawiano w negatywnym kontekście. Mieszkańców oburzył serial *Aniela*, w którym z osiedla zrobiono slums, zamieszkiwany przez tzw. element⁸². Obraz utrwalany w środkach masowego przekazu jest krzywdzący dla mieszkańców i nie odzwierciedla zmian, jakie zaszły na osiedlu. Spółdzielnia i Urząd Miasta Praga-Południe dbają o tereny zieleni i place zabaw, sukcesywnie usuwane są bariery architektoniczne, modernizację przeszły kładki osiedlowe oraz drogi dojazdowe.

Mankamentami osiedla Służew nad Dolinką w PRL były niewystarczająca liczba pawilonów handlowych i słabe skomunikowanie z centrum Warszawy. Sytuacja zaczęła się poprawiać w latach 90. XX wieku, to wówczas pojawiły się nowe sklepy, punkty usługowe oraz targowisko⁸³. Natomiast otwarcie stacji metra przyczyniło się do usprawnienia połączeń pomiędzy osiedlem a resztą miasta⁸⁴. Ogromną rolę w dalszym rozwoju Służewa nad Dolinką odgrywa spółdzielnia mieszkaniowa, która dokonuje remontów, modernizacji i budów. W ostatnich latach spółdzielnia wybudowała: przedszkole, trzy bloki mieszkalne, garaż wielopoziomowy, bibliotekę, własne zejście ze schodami ruchomymi do metra, przychodnię, boisko piłkarskie, plac zabaw z minigolfem. Utworzono także teren rekreacyjno-wypoczynkowy „Górki Służewskie”⁸⁵. Na osiedlu prężnie funkcjonują: klub seniora, świetlica i klub sportowy. Kompleks mieszkalny jest wizytowany przez architektów, studentów architektury czy samorządowców z całego świata i bywa postrzegany jako wzorcowy przykład zarządzania spółdzielczego. Warto wspomnieć, że w 2024 roku administracja osiedla wzięła udział w pionierskim przedsięwzięciu. We współpracy z Mazowieckim Instytutem Kultury zaprojektowano grę komputerową dostępną w Internecie, zatytułowaną *Bloki*. W grze edukacyjnej możemy zmieniać elewacje budynków bądź przeprojektować osiedlowe podwórka Służewa nad Dolinką⁸⁶. Poprzez wirtualną rozrywkę gracz nie tylko zatem poznaje warszawskie osiedle, lecz także uczy się zasad ekologii i estetyki w przestrzeni miejskiej.

Ursynów Północny można zaliczyć do inwestycji niedokończonych. Z powodu fatalnej kondycji państwa budowa osiedla nie przebiegała zgodnie z harmonogramem. Dostęp do materiałów

⁸¹ Tamże, s. 242.

⁸² Zob. <https://podroze.wprost.pl/12078751/warszawski-blok-antybohaterem-serialu-netfliksa-mieszkanicy-oburzeni.html> [data dostępu: 27.10.2025].

⁸³ D. Celińska-Janowicz, *Druga młodość czy upadek?...*, s. 94.

⁸⁴ Tamże.

⁸⁵ Zob. „Nad Dolinką. Magazyn Spółdzielczy Spółdzielni Mieszkaniowej Służew nad Dolinką” 2025, nr 41.

⁸⁶ Zob. https://rdc.pl/aktualnosci/warszawa/bloki-gra-sluzew-nad-dolinka-mokotow-mazowiecki-instytut-kultury_LyRiVVcPrSkxGDoqMQTz [data dostępu: 27.10.2025].

budowlanych był ograniczony, a załogi zdemotywowane. Atmosferę tamtych lat doskonale oddawał serial Stanisława Barei *Alternatywy 4*. W pierwszych odcinkach skoncentrowano się na przestoju w budowie, co skutkowało opóźnieniami w przekazywaniu mieszkań. Następne odcinki to zabawne historie lokatorów, którzy zmagają się z wieloma usterkami w bloku. Fabuła serialu ogniskowała się na trudnej relacji lokatorów z ambitnym gospodarzem domu Stanisławem Aniołem. Księżycowy krajobraz osiedla ukazany w serialu szybko się zmieniał. Impulsem do rozwoju osiedla było otwarcie stacji metra. Od lat 90. XX wieku na Ursynowie Północnym, oprócz sklepów, otwarto przedszkola, kawiarnie i przychodnie lekarskie. Mieszkańcy doceniają dzielnicę za tereny rekreacyjne, bardzo dobrą komunikację z centrum stolicy, bliskość portu lotniczego Okęcie oraz odseparowanie ruchu pieszego i samochodowego⁸⁷.

Podsumowanie

W Polsce nie ma wielu eksperymentalnych lub wyróżniających się architektonicznie osiedli mieszkaniowych z okresu PRL. Te, które powstały, są przykładem nowatorskiego podejścia polskich architektów, pragnących wdrożyć zachodnie idee budownictwa mieszkaniowego w państwie komunistycznym. Niestety sprzeciw decydentów wobec nowoczesnego pojmowania architektury blokował liczne projekty kreślarskie, które w efekcie nie zostały zrealizowane. Tylko wybranym architektom udało się wcielić w życie swoje pomysły, choć często w okrojonej formie.

Opisane osiedla z wielkiej płyty nie są typowymi blokowiskami, które wypełniają krajobraz polskich miast. Śmiało można je uznać za mniej lub bardziej udane poligony doświadczalne w dziedzinie architektury i urbanistyki. Niewątpliwie przedstawione zespoły mieszkaniowe zrywały z monotonią i bylejąkością budowanych osiedli. Lokatorom dawały namiastkę nowoczesnego budownictwa mieszkaniowego znanego choćby z krajów skandynawskich.

Losy poszczególnych osiedli potoczyły się inaczej. Kolonie w Mikołowie i Olkuszu są dzisiaj postrzegane przez pryzmat estetyki. Wszak architektura tych blokowisk znacząco odbiega od ówczesnego stylu. Na tym tle szczególnie wyróżnia się Osiedle „Nad Jamną”, które bywa określane przez media mianem najpiękniejszego w Polsce⁸⁸. Architektura i urbanistyka XXI wieku zweryfikowały wizje zastosowane na Osiedlu Słowackiego w Lublinie oraz na Przyczółku Grochowskim w Warszawie. Utopijne osiedla mierzą się również z tymi samymi problemami co pozostałe blokowiska, m.in. z ograniczoną liczbą miejsc parkingowych i garaży, rosnącym ruchem kołowym na drogach dojazdowych czy regularną dewastacją małej architektury. Wyzwaniem w

⁸⁷ D. Bartoszewicz, *Ursynów jest magiczny. To nie blokowisko na pustyni*, <https://warszawa.wyborcza.pl/warszawa/7,54420,10812634,ursynow-jest-magiczny-to-nie-blokowisko-na-pustyni.html> [data dostępu: 27.10.2025].

⁸⁸ Zob. <https://www.slazag.pl/cud-w-mikolowie-osiedle-pozaz-czasem-i-regionem-gdy-bankrutowala-prl-i-konala-architektura> [data dostępu: 15.11.2025].

kwestii modernizacji może być warszawski Przyczółek Grochowski. Budynek już w chwili projektowania wyprzedzał ówczesne myślenie o architekturze i urbanistyce, zarazem stanowiąc prototypowy fragment szerszej koncepcji Linearnego Systemu Ciągłego. Z powodu ograniczeń czasowych, technologicznych oraz finansowych zbudowano oryginalny, ale niedoskonały budynek dla kilku tysięcy mieszkańców. Dzięki wysiłkom spółdzielni i lokatorów blok stał się miejscem bardziej przyjaznym. Wbrew stereotypowym opiniom i mimo ukazywania Przyczółka Grochowskiego w negatywnym świetle przez kinematografię obiekt ten jest niezwykle ciekawym przykładem budownictwa mieszkaniowego. Z kolei Osiedle Jana Zamoyskiego w Zamościu mogło posłużyć za wzorzec w dziedzinie budownictwa z wielkiej płyty. Kolonia autorstwa Jezierskiego na pierwszym miejscu stawiała przyszłych lokatorów. Przy projektowaniu pamiętano o licznej zieleni, ogródkach przydomowych, pełnej infrastrukturze, a nawet mieszkaniach dla osób z niepełnosprawnościami. Niepowtarzalny charakter zachowały do dziś warszawskie osiedla: Sady Żoliborskie, Służew nad Dolinką oraz Ursynów Północny. Na uwagę zasługuje aktywność społeczności zamieszkującej Sady i Służew. Lokatorzy angażują się w projekty spółdzielni mieszkaniowych, dbają o estetykę bloków i podejmują się działań proekologicznych. Inicjatywy mieszkańców warszawskich osiedli powinny być wzorem do naśladowania w całym kraju. Wszak dzięki wspólnym działaniom społeczność danego osiedla może mieć realny wpływ na przestrzeń.

Bibliografia

Bibliografia

- Bartoszewicz D., *Ursynów jest magiczny. To nie blokowisko na pustyni*, <https://warszawa.wyborcza.pl/warszawa/7,54420,10812634,ursynow-jest-magiczny-to-nie-blokowisko-na-pustyni.html> [data dostępu: 27.10.2025].
- Celińska-Janowicz D., *Druga młodość czy upadek? Warszawskie osiedle Służew nad Dolinką w okresie transformacji*, „Studia Regionalne i Lokalne” 2010, nr 1(39), s. 89–104.
- Chlebus A., *Od formy otwartej do formy opuszczonej. Osiedlowe relacje rozpadają się jak legendarny pawilon Hansenów*, <https://projekt.gazeta.pl/magazyn-projekt/7,198537,32281209,od-formy-otwartej-do-formy-opuszczonej-osiedlowe-relacje-rozpadaja.html> [data dostępu: 25.10.2025].
- Chomętowska B., *Betonia. Dom dla każdego*, Wołowiec 2018.
- Cymer A., *Architektura w Polsce 1945–1989*, Warszawa 2019.
- Dmitruk M., *Osiedle im. Jana Zamoyskiego w Zamościu – realizacja założeń programu rządowego PR-5 i późniejsze działania modernizacyjne*, „TEKA Komisji Architektury, Urbanistyki Studiów Krajobrazowych Oddział PAN w Lublinie” 2017, nr 1, s. 67–82.
- Dragović J., *Zaprojektowali je tak, by miało jak najwięcej zieleni i jak najmniej bloków. Służew nad Dolinką – osiedle, które dziś by nie powstało*, <https://architektura.muratorplus.pl/krytyka/zaprojektowali-je-tak-by-mialo-jak-najwiecej-zieleni-i-jak-najmniej-blokow-sluzew-nad-dolinka-osiedle-ktore-dzis-by-nie-powstalo-aa-cbkR-uMy3-RRBe.html> [data dostępu: 24.10.2025].
- Filas P., *Lubelskie osiedle im. Juliusza Słowackiego – między wizją a realizacją*, w: *Wobec Formy Otwartej Oskara Hansena: idea – utopia – reinterpretacja*, red. M. Lachowski, M. Linkowska, Z. Sobczuk, Lublin 2010, s. 99–118.
- Głaz K., *Zamach na kolebkę Polski, czy sensowna dzielnica?*, <https://www.architekturai biznes.pl/zamach-na-osrow-tumski-w-poznaniu-plany-budowy-blokow,40978.html> [data dostępu: 17.10.2025].
- <https://katowice24.info/artukul/wielkie-drzewa-problemy-n2051933> [data dostępu: 17.10.2025].
- <https://podroze.wprost.pl/12078751/warszawski-blok-antybohaterem-serialu-netfliksa-mieszkanicy-oburzeni.html> [data dostępu: 27.10.2025].
- https://rdc.pl/aktualnosci/warszawa/bloki-gra-sluzew-nad-dolinka-mokotow-mazowiecki-instytut-kultury_LyRiVVCpRSkxGDoqMQTz [data dostępu: 27.10.2025].
- <https://tvn24.pl/bialystok/lublin-pawilon-hansenow-na-osiedlu-juliusza-slowackiego-jest-pomysl-co-z-nim-zrobic-st7289831> [data dostępu: 25.10.2025].
- <https://tvn24.pl/tvnwarszawa/najnowsze/warszawa-zoliborz-wycinka-drzew-w-sadach-zoliborskich-st2027168> [data dostępu: 26.10.2025].

- <https://warszawa.tvp.pl/85661077/sady-zoliborskie-mieszkanicy-kloca-sie-z-urzednikami-o-krokusy> [data dostępu: 26.10.2025].
- <https://www.facebook.com/osiedlezatrasie/posts/na-sadach-i-administracja-osiedla-wsm-%C5%BColiborz-iii-realizuje-bardzo-ciekawe-proj/1178052984363122/> [data dostępu: 26.10.2025].
- <https://www.slazag.pl/kierunek-gzm-osiedle-nad-jamna-w-mikolowie-cud-architektury-schylku-prl> [data dostępu: 25.10.2025].
- <https://www.nieruchomosci-online.pl/porady/mniej-czekania-wiecej-decyzji-popyt-na-mieszkania-w-gore-chociaz-nieznacznie-rynek-wtorny-w-iii-kwartale-2025-38244.html> [data dostępu: 15.11.2025].
- <https://www.nik.gov.pl/aktualnosci/sprawy-spoeczne/program-mieszkanie-plus.html> [data dostępu: 15.11.2025].
- Hulimka A., *Jan Śpiewak: Patodeveloperka to chamskie, cyniczne traktowanie ludzi (wywiad)*, <https://noizz.pl/design/deweloperzy-robia-co-chca-osiedla-sa-jak-koszary-jan-spiewak-o-patodevelopece/3ypejsr> [data dostępu: 16.10.2025].
- Ilmurzyńska K., *Ewolucja przestrzenna Ursynowa Północnego*, „Przestrzeń. Urbanistyka. Architektura” 2018, nr 1, s. 203–218.
- Kędzierski M., *Architektura i urbanistyka manifestem władzy w PRL*, „Studia Etnologiczne i Antropologiczne” 2022, t. 22, nr 2, s. 1–11.
- Kędzierski M., *Za dobrzy na PRL. Wybrane koncepcje polskich architektów i urbanistów w latach 1970–1989*, w: *Meandry modernizacji*, red. D. Bazuń, R. Domke, M. Kwiatkowski, Toruń 2020, s. 114–123.
- Krzyżakowa K., *Osiedle jak Toruń*, „Stolica” 1975, nr 16(1428), s. 2–3.
- Markowski M., *Niebieskie dachy i oryginalna architektura. PRL-owskie osiedle Słowiki w Olkuszu*, <https://www.whitemad.pl/niebieskie-dachy-i-oryginalna-architektura-prl-owskie-osiedle-slowiki-w-olkuszu/> [data dostępu: 21.10.2025].
- Markowski M., *Osiedle nad Jamną w Mikołowie. Ponadczasowe dzieło polskiego Gaudiego*, <https://www.whitemad.pl/osiedle-nad-jamna-w-mikolowie-ponadczasowe-dzielo-polskiego-gaudiego/> [data dostępu: 21.10.2025].
- Markowski M., *Osiedle Przyczółek Grochowski – utopijny projekt warszawskiego modernizmu*, <https://www.whitemad.pl/osiedle-przyczolek-grochowski-utopijny-projekt-warszawskiego-modernizmu/> [data dostępu: 24.10.2025].
- Markowski M., *Śłużew nad Dolinką w Warszawie – nowatorskie osiedle za czasów PRL*, <https://www.whitemad.pl/sluzew-nad-dolinka-w-warszawie-nowatorskie-osiedle-z-czasow-prl/> [data dostępu: 24.10.2025].
- Niećko D., *Osiedle z lat 80., kiedy brakowało wszystkiego, udało się wyjątkowo. Dziś wprowadzają się tu młodzi ludzie*, <https://architektura.muratorplus.pl/realizacje/osiedle-z-lat-80-kiedy-brakowalo-wszystkiego-udalo-sie-wyjatkowo-dzis-wprowadzaja-sie-tu-mlodzi-ludzie-aa-ksue-rzVo-95gH.html> [data dostępu: 21.10.2025].

- Nowak B., *Osiedle Jana Zamoyskiego w Zamościu. Autobusy jeżdżą stadami i są słabo skomunikowane*, <https://zamosc.naszemiasto.pl/osiedle-jana-zamoyskiego-w-zamosciu-autobusy-jezdza-stadami/ar/c4-9806263> [data dostępu: 25.10.2025].
- Pietrowska A., *Koniec wielkiej płyty? Ile jeszcze wytrzymają bloki z PRL-u?*, <https://www.propertynews.pl/mieszkania/koniec-epoki-wielkiej-plyty-ile-jeszcze-wytrzymaja-bloki-z-prl-u,187270.html> [data dostępu: 25.10.2025].
- Runkiewicz L., Szulc J., Sieczkowski J., *Uprzemysłowione budownictwo mieszkaniowe. Dawne i obecne wymagania oraz oczekiwania*, „Builder Science” 2021, nr 9, s. 6–10.
- Sołtysik A., *Stanisław Niemczyk – (od)twórca architektury*, „Topiarus. Studia Krajobrazowe” 2015, nr 1, s. 49–59.
- Springer F., *Źle urodzone. Reportaże o architekturze PRL-u*, Kraków 2017.
- Szady B., *Porządek w bezładzie – o koncepcji Formy Otwartej Oskara Hansena*, „Colloquia Anthropologica et Communicativa” 2014, t. 7: *Wszechświat, bezład, pustka*, s. 231–244.
- Węclawowicz-Gyurkovich E., *Co zrobić z tym postmodernizmem?*, „Wiadomości Konserwatorskie” 2016, nr 48, s. 7–17.
- Włodarczyk J.A., *Miasto, osiedle, dom, czyli polskie mieszkanie współczesne. Próba syntezy*, „Środowisko Mieszkaniowe” 2013, nr 12, s. 222–225.
- Zasada-Wysocka B., *Czy Sady Żoliborskie nadal będą sadami?*, <https://izoliborz.pl/artykul/czy-sady-zoliborskie-n878722> [data dostępu: 26.10.2025].

○ AUTORZE

Dr Maciej Kędziński – doktor nauk o kulturze i religii, absolwent studiów doktoranckich na Uniwersytecie im. Adama Mickiewicza w Poznaniu. Autor rozprawy doktorskiej zatytułowanej „Od idei miasta-ogrodu do ruchu partyzantki ogrodniczej. Społeczne i kulturowe aspekty postaw proekologicznych mieszkańców miasta”. W artykułach naukowych i popularnonaukowych podejmuje tematy związane z problemami współczesnych przestrzeni miejskich, szczególnie w kontekście ekologii. Naukowo zajmuje się również historią architektury i urbanistyki, utopiami miejskimi oraz aktywnością ruchów obywatelskich w miastach.

STRESZCZENIE

Artykuł został poświęcony aktualnej sytuacji eksperymentalnych osiedli, które wybudowano w okresie PRL. Zanim dokonano analizy wybranych zespołów mieszkaniowych, przedstawiono rys historyczny poszczególnych osiedli z wielkiej płyty. Do grona tych unikalnych zaliczono: Osiedle „Nad Jamną” w Mikołowie, Osiedle Słowiki w Olkusz, Osiedle Zielone Wzgórza w Murowanej Goślinie, Osiedle Słowackiego w Lublinie, Osiedle Jana Zamoyskiego w Zamościu i warszawskie osiedla: Sady Żoliborskie, Służew nad Dolinką, Przyczółek Grochowski oraz Ursynów Północny. W przypadku tych osiedli opisano styl architektoniczny, infrastrukturę, dostępność do terenów zieleni czy komunikacji zbiorowej. Finalnie poruszono wątek związany z obecną rolą eksperymentalnych kolonii w krajobrazie polskich miast. Wskazano na funkcjonalność, stopień modernizacji oraz problemy, z jakimi nadal mierzą się mieszkańcy. Ukazane w artykule przykłady wyjątkowych na tle pozostałych blokowisk kompleksów mieszkaniowych mogą stanowić wskazówkę dla władz spółdzielni mieszkaniowych, jak w XXI wieku zarządzać osiedlami zbudowanymi kilkadziesiąt lat temu, równoległe pamiętając o kontekście estetycznym, ekologicznym i społecznym.

Opinie wyrażone w powyższym tekście mają charakter autorski i nie należy ich traktować jako stanowiska Fundacji Rozwoju Demokracji Lokalnej im. Jerzego Regulskiego.

...

Warszawa, czerwiec 2025
Fundacja Rozwoju Demokracji Lokalnej im. Jerzego Regulskiego
ul. Edwarda Jelinka 6, 01-646 Warszawa
WWW.FRDL.ORG.PL