

Beata KOMAR<sup>1</sup>

## **PLACE ZABAW I SIŁOWNIE ZEWNĘTRZNE W PRZESTRZENI WIELKOPLYTOWEGO OSIEDLA MIESZKANIOWEGO – STUDIA WYBRANYCH PRZYPADKÓW**

### **1. Wprowadzenie**

W okresie PRL-u symbolem ówczesnego placu zabaw był zwykły trzepak. Dziś obraz ten znacznie się zmienił, można powiedzieć, że nawet spoważniał, a miejsce trzepaka zajęły często bardzo wymyślne urządzenia, które odpowiadają za całościowy rozwój fizyczny dziecka.

Ponadto ważne miejsce zajęły aktualnie urządzenia siłowni zewnętrznych, czyli, tzw. *outdoor fitness*, które przeznaczone są dla młodzieży, osób dorosłych i starszych.

Pod pojęciem place zabaw rozumie się urządzenia rekreacyjne dla dzieci: tradycyjne i nowoczesne (ścianki wspinaczkowe, zjeżdżalnie), jak również wszelkie wyposażenie pomocnicze w rodzaju: ogrodzenia, bramki, śmietniki, rośliny, tablice informacyjne. Urządzenia montowane na współczesnych placach zabaw podlegają, unormowaniom dyrektywy w sprawie ogólnego bezpieczeństwa produktów (2001/95/WE), natomiast bardziej szczegółowe przepisy są różne w zależności od kraju [1].

W Polsce unormowanie tej dyrektywy wprowadziła ustawa z 12 grudnia 2003 roku o ogólnym bezpieczeństwie produktów [2]. Natomiast z uwagi na to, że każde urządzenie występujące na placu zabaw traktowane jest jak mała architektura, odnoszą się do niego dodatkowo przepisy ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane [3]. Warto w tym miejscu dodać, że normy odnoszą się tylko do urządzeń rekreacyjnych oraz nawierzchni placów zabaw (sypkiej, gumowej, kratek gumowych, powierzchni dywanowych). Natomiast utrzymanie ładu na placu zabaw regulują krajowe przepisy lokalne. Projektując nowoczesny plac zabaw należy przede wszystkim wykorzystać

---

<sup>1</sup> Politechnika Śląska, Wydział Architektury, ul. Ks. M. Strzody 10, 44-100 Gliwice, e-mail: beata.komar@polsl.pl

przyrodnicze walory terenu, naturalny cień i nasłonecznienie a także uformowanie terenu. Dobór roślin nie powinien być przypadkowy. Nade wszystko należy jednak zadbać o bezpieczeństwo użytkowników.

Szeroki wachlarz urządzeń znajdujących się na rynku pomaga w kreowaniu bardzo różnorodnych placów zabaw. Warto jednak zwracać uwagę na zmieniające się potrzeby użytkowników, monitorować je i zapewniać urządzenia odpowiednie do ich wieku.

Zarządcami osiedli wielkopłytowych w Polsce są przeważnie spółdzielnie mieszkaniowe, stąd jakość opisywanych w artykule miejsc rekreacji w przestrzeniach osiedlowych zależy przede wszystkim od nich.

Autorka artykułu zagadnieniem placów zabaw i siłowni zewnętrznych zajęła się z wielu punktów widzenia, takich jak:

- występowanie i jakość placów zabaw i siłowni zewnętrznych w przestrzeni osiedla wielkopłytowego (do monitoringu tej problematyki posłużyła autorska metoda badawcza *Audyt Urbanistyczny*),
- analiza możliwości i ograniczeń inwestycyjnych na podstawie posiadanych przez spółdzielnie gruntów,
- analiza możliwości i ograniczeń ekonomicznych spółdzielni mieszkaniowych, będących zarządcami wybranych do badań osiedli mieszkaniowych,
- potrzeba badań demograficznych.

Artykuł stara się zaprezentować wszystkie te zagadnienia.

## 2. Metodologia

Do przeprowadzenia zasadniczych analiz, których wyniki przedstawia niniejszy artykuł wykorzystane zostały następujące metody badawcze: wywiady w spółdzielniach mieszkaniowych (własne oraz wykonane w ramach polsko-niemieckiego grantu badawczego [4]), badania ankietowe [4], *Audyt Urbanistyczny* – własna metoda badawcza autorki, przeznaczona do badań urbanistycznej przestrzeni osiedlowej w myśl zasad rozwoju zrównoważonego, opublikowana w monografii pt.: *Współczesna jakość spółdzielczej przestrzeni osiedlowej w świetle zasad rozwoju zrównoważonego na wybranych przykładach* [5].

### 3. Wyniki Audytu Urbanistycznego

Opracowana przez autorkę metoda *Audytu Urbanistycznego* pozwala na zbadanie przestrzeni osiedlowej z wielu punktów widzenia, zgrupowanych według triady rozwoju zrównoważonego: ekologia, ekonomia, społeczeństwo i kultura, gdzie place zabaw i tereny rekreacji dla osób dorosłych należą do grupy ostatniej.

Do badań w ramach Audytu Urbanistycznego zostały wybrane 3 osiedla polskie: os. im. Tysiąclecia, os. im. I. J. Paderewskiego i os. im. A. Zgrzebnioka (ponadto 2 osiedla lipskie, które nie stanowią tematu niniejszego opracowania).

Przyjęte kryteria oceny dla omawianego materiału badawczego przedstawia tabela nr 1.

Tabela 1

Place zabaw i tereny rekreacji. Kryteria oceny

Place zabaw i tereny rekreacji / Kryteria oceny	
Ocena/pkt.	Przyjęte kryteria oceny
1	brak występowania placów zabaw i terenów sportowych lub wysoki stopień zaniedbania i dewastacji
2	mała ilość podstawowych zabawek (piaskownica, huśtawka) w stosunku do powierzchni placu, zła organizacja urządzeń na placu zabaw, średni stopień zadbania, brak nawierzchni bezpiecznych (piasku, świeżo zasianej trawy, posadzek specjalnych) lub ich zaniedbanie
3	podstawowy stopień spełniania wymagań, dostateczna ilość różnorodnych zabawek w stosunku do powierzchni placu, występowanie zadbanych nawierzchni bezpiecznych (piasku, świeżo zasianej trawy, posadzek specjalnych)
4	ponadpodstawowy stopień spełniania wymagań, wprowadzenie urządzeń dla dzieci niepełnosprawnych, występowanie zadbanych nawierzchni bezpiecznych (piasku, świeżo zasianej trawy, posadzek specjalnych)
5	ponadpodstawowy stopień spełnienia wymagań, wysoki stopień zadbania, wprowadzenie urządzeń dla dzieci niepełnosprawnych, występowanie zadbanych nawierzchni bezpiecznych (piasku, świeżo zasianej trawy, posadzek specjalnych), występowanie urządzeń outdoor fitness dla dorosłych, monitoring placu

Źródło: Opracowanie własne [5].

Na podstawie przeprowadzonej metody uzyskano następujące wyniki dla poszczególnych osiedli:

- **Oś. Tysiąclecia:** na osiedlu wyodrębniono 3 duże ogrodzone place zabaw, monitorowane, wyposażone w szeroką ofertę urządzeń w tym również dla dzieci niepełnosprawnych, umieszczone na bezpiecznych posadzkach, oraz 3 mniejsze place zabaw: dwa ogrodzone, jeden otwarty; dodatkowo osiedle wyposażone jest w 3 boiska do koszykówki i siatkówki posiadające ogrodzenie i stałe równe nawierzchnie oraz dwa zespoły urządzeń typu outdoor fitness dla osób dorosłych; wszystkie place zabaw dla dzieci i rekreacji dla osób dorosłych przejawiają wysoki stopień organizacji, zadbania i profesjonalizmu;
- **Oś. im. I. J. Paderewskiego:** przestrzeń osiedlowa wyposażona jest w 9 miejsc przeznaczonych do zabaw dla dzieci; w ofercie tej tylko jeden plac jest ogrodzony i wysoce zadbany; 2 stanowią tylko pojedyncze huśtawki lub piaskownica i huśtawka; we wszystkich tych miejscach nie zastosowano ani razu specjalnych nawierzchni bezpiecznych pod urządzeniami (ewentualnie piasek, lecz nieuporządkowany lub trawa, która ulega szybkiemu wydeptaniu), ani jeden obiekt nie został także przystosowany dla dzieci niepełnosprawnych; brak również urządzeń rekreacyjnych dla osób dorosłych poza stołami do ping-ponga; place zabaw w większości przypadków stanowią tereny przechodnie;
- **Oś. im. A. Zgrzebnioła:** osiedle posiada dwa otwarte miejsca rekreacji dla dzieci: jeden większy plac wyposażony w urządzenia drewniane na posadzkach piaszczystych i plastikowe na posadzkach bezpiecznych oraz drugi, na który składa się tylko jedna duża piaskownica; dodatkowo osiedle wyposażone jest w boisko do piłki siatkowej i koszykówki oraz stół do ping-ponga; w stosunku do wielkości osiedla ta ilość urządzeń sportowych jest wystarczająca, ale obserwuje się brak urządzeń dla dzieci niepełnosprawnych [5]; osiedle posiadało jeszcze jeden plac zabaw, lecz został on zlikwidowany na wiosek mieszkańców, żałujących się na nadmierny hałas, jaki powodował; brak obiektów siłowni zewnętrznych.

W ramach przeprowadzonego badania najwyższą notę uzyskało osiedle Tysiąclecia – 5 punktów, pozostałe osiedla ocenione zostały na 3 punkty.

Zagadnienie placów zabaw i terenów rekreacji dla osób dorosłych zostało także włączone w wywiady ankietowe przeprowadzone na osiedlach w ramach wspomnianego wcześniej grantu [4]. Uzyskano następujące odpowiedzi.

**Pyt. 14. Jak bardzo jest Pan/i zadowolony/a z poszczególnych udogodnień występujących na osiedlu? Proszę wskazać ocenę używając skali od bardzo zadowolony (1) do bardzo niezadowolony (7).**

**Place zabaw:** 44,9% mieszkańców wykazało najwyższy stopień zadowolenia (1) (Os. Tysiąclecie 48,6 %, Os. im. I. J. Paderewskiego 41,1 %, Os. im. A. Zgrzebnioka 20,6 %), co pokryło się także z wynikami badań eksperckich.

**Sport i urządzenia rekreacyjne:** 31,2% mieszkańców wykazało najwyższy stopień zadowolenia (1) (Os. Tysiąclecie 30,9 %, Os. im. I. J. Paderewskiego 34,2 %, Os. im. A. Zgrzebnioka 20,6 %)

Zasadniczo odpowiedzi uzyskane w wywiadach ankietowych pokryły się efektami oceny eksperckiej przeprowadzonej przez autorkę w ramach Audytu.



Rys. 1. Place zabaw na wybranych do badań osiedlach mieszkaniowych

Fig. 1. Playgrounds at the housing estates selected to research

Źródło: Opracowanie własne

#### **4. Analiza możliwości i ograniczeń inwestycyjnych na podstawie posiadanych przez spółdzielnie gruntów**

Na osiedlu spółdzielczym może zdarzyć się wiele przypadków możliwości i ograniczeń inwestycyjnych dotyczących placów zabaw i terenów rekreacyjnych. Jedną z nich są grunty spółdzielcze.

Chcąc wybudować wspomniane urządzenia, spółdzielnia musi przede wszystkim określić, kto jest właścicielem gruntu pod przyszłą inwestycję. Najprostszy przypadek występuje, gdy właścicielem jest oczywiście sama spółdzielnia. Jeżeli jednak tak się nie dzieje i grunt należy do innego właściciela, spółdzielnia może dany grunt odkupić, może wnioskować o użytkowanie wieczyste lub ewentualnie ubiegać się o wybudowanie placu zabaw na gruncie, którego nie posiada, na podstawie umowy zawartej z jego prawnym właścicielem.

Wydaje się jednak, że ostatni przypadek jest wyjściem ostatecznym. Zrządzenia losowe mogą, bowiem doprowadzić do zamknięcia lub likwidacji inwestycji.

Spółdzielnia przed podjęciem działań inwestycyjnych powinna więc przede wszystkim uregulować prawa własności.

Innym zagrożeniem dla placów zabaw, w kontekście gruntów, może być na osiedlach wielkopłytowych ciągły *głód* miejsc parkingowych. Zdarzyć się, więc może, że realizacja tego typu inwestycji będzie miała rangę priorytetową.

Na osiedlach, które w tym artykule stanowią materiał badawczy, najgorszą sytuację obserwuje się na osiedlu im. I. J. Paderewskiego, gdzie rzeczywiście miejscami parkingowymi wypełniona jest już prawie każda wolna przestrzeń i niektóre wnętrza osiedlowe nie posiadają w ogóle placów zabaw. W tym przypadku pokutuje niestety niedopuszczenie przez władze do budowy wielopoziomowego parkingu w momencie powstawania osiedla [7]. Na dwóch pozostałych osiedlach problem ten nie występuje ze względu na układ przestrzenny osiedli i usytuowanie placów zabaw z dala od miejsc parkingowych.

## **5. Analiza możliwości i ograniczeń ekonomicznych spółdzielni mieszkaniowych w zakresie budowy terenów rekreacyjnych**

Spółdzielnia mieszkaniowa zasadniczo dysponuje następującymi funduszami własnymi: udziałowym, zasobowym, remontowym, wkładów mieszkaniowych i budowlanych, interwencyjnym, inwestycyjnym, gruntów i na działalność społeczno-kulturalną i oświatową. Ponadto spółdzielnie mogą pozyskiwać fundusze z Unii Europejskiej, z Narodowego lub Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, rewitalizacyjnych programów miejskich, w które starają się wpisać swoje przedsięwzięcia lub wreszcie od sponsorów lokalnych.

Dla spółdzielni najważniejszym funduszem unijnym jest *Europejski Fundusz Rozwoju Regionalnego* (EFRR) [8]. Na poziomie kraju czynnikiem określającym priorytety finansowania przedsięwzięć, między innymi z tego funduszu, jest powstały w 2004 roku Zintegrowany Program Operacyjny Rozwoju Regionalnego (ZPORR), w ramach, którego spółdzielnie w pierwszych latach jego działalności (2004-2006) mogły ubiegać się o przyznanie środków na wprowadzenie ładu przestrzennego oraz uporządkowanie i kompleksowe zagospodarowanie terenów wokół posiadanej nieruchomości, w co wpisywały się także tereny rekreacyjne.

Każda inwestycja, którą spółdzielnia mieszkaniowa chce realizować musi przede wszystkim zostać zatwierdzona przez walne zgromadzenie. Po tym akcie przechodzi, jako uchwała do zarządu, który jest odpowiedzialny za przebieg i finansowanie jego

realizacji. Cykl ten lustrowany jest przez radę nadzorczą, która sprawdza dokumentację danego przedsięwzięcia, sposób jego realizacji, a także rozliczenia finansowe. Skargi i wnioski dotyczące danej inwestycji mieszkańcy mogą zgłaszać do swoich przedstawicieli, – czyli rad osiedlowych lub bezpośrednio nawet do prezesa zarządu.

Może się, więc zdarzyć, że inwestycja nie dochodzi do realizacji niekoniecznie z przyczyn finansowych, lecz zostanie zaniechana na podstawie wniosków mieszkańców.

Analiza przeprowadzona na trzech wybranych do badań osiedlach wykazała natomiast, co następuje:

- **Os. im. Tysiąclecia** – budowa placów zabaw i siłowni zewnętrznych finansowana jest z pożytków spółdzielni (SM Piast), dochodu z działalności mieszkaniowej zwolnionej z opodatkowania, środków sponsorów (np. Renault Pietrzak Chorzów), środków gminnych pozyskanych z UE [8];
- **Os. im. I. J. Paderewskiego** – osiedle posiada tylko jeden nowoczesny plac zabaw, który został sfinansowany przez UM Katowice i Zakład Zieleni Miejskiej; na pozostałych placach prowadzone są jedynie prace renowacyjne w ramach własnych środków finansowych posiadanych przez spółdzielnię;
- **Os. im. A. Zgrzebnioka** – budowa placów zabaw została sfinansowana przez środki własne Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, której osiedle podlega.

Ważnym elementem, który powinien być wzięty pod uwagę przy tego typu inwestycjach jest także struktura wieku mieszkańców i zapotrzebowanie społeczne.

## 6. Potrzeba badań demograficznych

Długoterminowe prognozy ONZ oraz GUS-u wskazują, że społeczeństwo polskie starzeje się oraz kurczy się jego populacja [9]. Stąd spółdzielnie mieszkaniowe także muszą brać ten fakt pod uwagę i inwestycje rekreacyjne dostosowywać odpowiednio do wieku mieszkańców osiedla, którym zarządzają. Badania przeprowadzone w ramach polsko-niemieckiego grantu [4] wykazały jednak, że spółdzielnie nie prowadzą badań demograficznych struktury wieku swoich mieszkańców. Znają tylko przybliżoną ich ilość. Podejmując jednak decyzje inwestycyjne spółdzielnia musi wiedzieć, kto będzie ich odbiorcą, potrzeba tych badań jest więc konieczna.

## 7. Wnioski

Przedstawione w artykule przykłady placów zabaw i siłowni zewnętrznych, nie tylko od strony ich wyposażenia, ale również od strony finansowania tego typu inwestycji, nasuwają refleksję, że jednak w tej dziedzinie potrzebna jest prężniejsza współpraca zarządców osiedlowych z decydentami miejskimi. O tego typu inwestycjach należy myśleć w kontekście rozwoju zrównoważonego całej dzielnicy a nie tylko pojedynczych inwestycji.

Na podstawie przedstawionych wyników badań dotyczących placów zabaw i siłowni zewnętrznych w przestrzeni wielkopłytkowego osiedla mieszkaniowego postulować można także poprzedzenie procesu inwestycyjnego badaniami demograficznymi struktury wieku mieszkańców osiedla. Tego typu badania spółdzielnie mieszkaniowe mogłyby zlecić nie tylko w ramach swojej nieruchomości, lecz w formie większej konsolidacji np., jako wszystkie spółdzielnie miejskie. Dałoby to faktyczny obraz struktury wieku mieszkańców, pokazało prognozy na przyszłość, a także zaowocowałoby rzetelnym monitoringiem potrzeb związanych m.in. z rekreacją.

Dla starzejącego się społeczeństwa przy równoczesnym wydłużeniu życia, ruch na świeżym powietrzu ma znaczenie priorytetowe, stąd możliwe, że spółdzielnie powinny skupić się aktualnie bardziej na budowie siłowni zewnętrznych niż placach zabaw, których wydaje się, że posiadają wystarczającą ilość.

## BIBLIOGRAFIA

1. Dz. U. Nr 229, poz. 2275 z późn. zm.
2. Dz. U z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.
3. Gorczyca K., Wielkie osiedla mieszkaniowe – diagnoza stanu obecnego, podejmowane działania rewitalizacyjne [w]: Jarczewski W., (red.), Przemysłowe aspekty rewitalizacji. Śródmieścia, blokowiska, tereny przemysłowe, pokolejowe i powojkowe, Wydawnictwo Instytutu Rozwoju Miast, Kraków 2009.
4. Komar B.: Współczesna jakość spółdzielczej przestrzeni osiedlowej w świetle zasad rozwoju zrównoważonego na wybranych przykładach, Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice 2014.
5. Polsko-niemiecki projekt badawczy UE7/Rar-3/2011 pt.: Wczoraj, dziś i jutro polskich i niemieckich wielkich osiedli mieszkaniowych. Studium porównawcze rozwoju urbanistycznego i ich akceptacji na przykładzie Katowic i Lipska;



- kierownik projektu: Prof. E. Niezabitowska, wykonawcy PL: Prof. A. Bartoszek, dr B. Komar, dr B. Kucharczyk-Brus, dr M. Niezabitowski, wykonawcy DE: Prof. S. Kabisch, dr K. Grossman, dr A. Haase, 2.2011- 12. 2012.
6. Prognoza ludności na lata 2008-2035, GUS Departament Badań Demograficznych, Warszawa 2009.
  7. Wywiad fokusowy z zarządem SM im. A. Zgrzebnioka, autorami projektu osiedla i arch. Jurandem Jareckim, autorem projektu os. im. I.J. Paderewskiego, 5.06.2012.
  8. Wywiad z p. Jarosławem Będkowskim z Działu Finansowego SM Piast Katowice, 10.02.2015
  9. Yearley D.: Berliński D., Bezpieczny plac zabaw poradnik dla administratorów i właścicieli, Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów, Warszawa 2008

## **PLACE ZABAW I SIŁOWNIE ZEWNĘTRZNE W PRZESTRZENI WIELKOPŁYTOWEGO OSIEDLA MIESZKANIOWEGO – STUDIA WYBRANYCH PRZYPADKÓW**

### **Streszczenie**

Place zabaw i siłownie zewnętrzne to aktualnie te formy przestrzeni wielkopłytowych osiedli mieszkaniowych, które oprócz termomodernizacji, widoczne są najbardziej i od ich stanu a także stopnia *nowoczesności* zależy pierwsza ocena kondycji całego kompleksu.

Spółdzielnie mieszkaniowe, które przeważnie są zarządcami wielkopłytowych osiedli mieszkaniowych do tego zagadnienia podchodzą z dużym zaangażowaniem.

Artykuł stara się przedstawić tę problematykę z różnych punktów widzenia, takich jak:

- studia przypadków wykonanych przez autorkę na podstawie własnej metody badawczej pt.: *Audyty Urbanistyczne* na trzech katowickich osiedlach mieszkaniowych, które stanowiły materiał badawczy w polsko-niemieckim granicy, dotyczącym osiedli wielkopłytowych,
- analizy możliwości i ograniczeń inwestycyjnych na podstawie posiadanych przez spółdzielnie gruntów,
- analizy możliwości i ograniczeń ekonomicznych spółdzielni mieszkaniowych, będących zarządcami wybranych do badań osiedli mieszkaniowych,
- potrzeba badań demograficznych.

Celem artykułu jest więc całościowa analiza procesu inwestycyjnego dotyczącego placów zabaw i siłowni zewnętrznych w przestrzeni wielkopłytowego osiedla mieszkaniowego.

Uzyskane wnioski mogą posłużyć dla zarządców nie tylko spółdzielczych osiedli mieszkaniowych, projektantów, a także w myśl podnoszenia jakości środowiska

zamieszkania. Równocześnie mają swój wymiar bardziej globalny w kontekście starzenia się społeczeństwa polskiego oraz dbania o zdrowie i rozwój fizyczny.

## **PLAYGROUNDS AND OUTDOOR FITNESSSES IN THE SPACE OF THE BIG SLAB HOUSING ESTATE – SELECTED CASE STUDIES**

### **Summary**

Playgrounds and outdoor fitness are currently outside these forms of residential space, which in addition to thermal modernization, are the most visible and on their condition and the measure of *modernity* depends on the first assessment of the condition of the entire complex.

Housing cooperatives, which are mostly of housing estates managers approach this issue with great commitment.

Article attempts to present the issues from different points of view, such as:

- case studies made by the author based on his own research method called 'Urban Audit of three housing estates in Katowice, which accounted for research material in the grant of the Polish-German on multi-family housing estates,
- analysis of investment opportunities and constraints based on the land owned by cooperatives,
- analysis of the possibilities and limitations of economic housing, which managers selected for testing residential,
- the need for demographic research.

The purpose of this article is therefore an overall analysis of the investment process for playgrounds and outdoor gym in the space of big plates of a housing estate. The messages can be used not only for managers of cooperative housing estates, designers, and pursuant to raise the quality of the living environment. At the same time they have their own more global dimension in the context of an aging population Polish and taking care of the health and physical development.