

Magdalena FUHRMANN\*

## KONCEPCJA OSIEDLA REKREACYJNEGO? PRZYKŁAD OSIEDLA LYKKE W WARSZAWIE

### THE IDEA OF RECREATIONAL HOUSING ESTATE? A CASE STUDY OF *LYKKE* HOUSING ESTATE IN WARSAW

DOI: 10.25167/sm2017.025.09 s. 149–161

**ABSTRAKT:** Osiedle Lykke to pierwsze osiedle w Warszawie, którego główną ideą jest wspieranie i rozwijanie aktywności fizycznej mieszkańców. Cel ten ma zostać osiągnięty poprzez odpowiednie zagospodarowanie przestrzeni osiedla oraz jego lokalizację w bezpośrednim sąsiedztwie komercyjnej i niekomercyjnej przestrzeni rekreacyjnej (w tym w sąsiedztwie terenów zieleni). Przeprowadzone wśród mieszkańców osiedla badanie wykazało, że koncepcja takiego zagospodarowania przestrzeni jest odbierana pozytywnie, poszczególne elementy osiedla są dobrze oceniane i wykorzystywane przez mieszkańców, a zaprojektowana w ten sposób przestrzeń ma faktycznie duży potencjał w kształtowaniu aktywnego stylu życia mieszkańców.

**SŁOWA KLUCZOWE:** osiedle mieszkaniowe, rekreacja, aktywność fizyczna

**ABSTRACT:** *Lykke* housing estate is the first housing estate in Warsaw, whose main idea is to develop and support physical activity of its inhabitants. In order to achieve this goal, *Lykke* housing estate was appropriately planned and located in a special neighbourhood of green areas and sports infrastructure. The research carried out among the inhabitants of *Lykke* showed that the idea of recreational space organisation is perceived in a positive light and is readily made use of by inhabitants, the public space of *Lykke* presenting crucial potential for the development of an active lifestyle.

**KEY WORDS:** housing estate, recreation, physical activity

## Wprowadzenie

Jedną z najważniejszych funkcji miast jest funkcja mieszkaniowa, a jedną z form organizacji tej funkcji są osiedla mieszkaniowe. Człowiek oprócz potrzeb podstawowych (potrzeby biologiczne, potrzeba zamieszkania) posiada również potrzeby ruchu, kształtowania własnej osobowości i dbania o siebie. Jedną z możliwości realizacji tych potrzeb jest odpowiednie zagospodarowanie miast i tworzenie przestrzeni rekrea-

---

\* Uniwersytet Warszawski, Wydział Geografii i Studiów Regionalnych, Zakład Geografii Miast i Organizacji Przestrzennej, ul. Krakowskie Przedmieście 30, 00-927 Warszawa, e-mail: mfuhrmann@uw.edu.pl

cyjnych. Te ostatnie mogą powstawać również w granicach osiedli mieszkaniowych. W przeważającej liczbie koncepcji osiedli mieszkaniowych funkcja rekreacyjna jest jedynie jedną z wielu tam realizowanych, obok funkcji usługowej czy edukacyjnej. Prezentowane w artykule osiedle Lykke jest przykładem pierwszego osiedla w Warszawie, którego najważniejszą funkcją (poza mieszkaniem) stały się rekreacja i kształtowanie aktywności fizycznej mieszkańców w różnym wieku. Takie podejście w formowaniu przestrzeni mieszkaniowej może się stać obecnie szczególnie istotne, gdy ruch i aktywność fizyczna stały się elementami stylu życia, a świadomość konieczności dbania o zdrowie z roku na rok rośnie.

## Koncepcje osiedli mieszkaniowych w XX w.

Po drugiej wojnie światowej, w okresie wzmożonego zapotrzebowania na nowe lokale mieszkaniowe i odbudowę miast, rozwój urbanistyczny następował według kilku modeli: modernistycznego, socjalistycznego, postmodernistycznego i współczesnego (Komar 2012).

Model modernistyczny zakładał rozłączenie funkcji mieszkaniowej od pozostałych funkcji miasta (przemysłowej, produkcyjnej, usługowej). Budynki sytuowane były zgodnie ze stronami świata, co zapewniało odpowiednie nasłonecznienie pomieszczeń i przewietrzanie kompleksu mieszkaniowego. Z tego okresu pochodzą koncepcje jednostki sąsiedzkiej Clarence'a A. Perry'ego i osiedla społecznego Heleny i Szymona Syrkusów oraz Barbary Brukalskiej (Syrkus 1976, Brukalska 1948).

Model socjalistyczny również zakładał odseparowanie funkcji mieszkaniowej od przemysłowej, ale na większą skalę. Prowadziło to do powstawania miast z przewagą funkcji mieszkaniowej. Istotnymi cechami zabudowy mieszkaniowej były monotonia i ujednoczenie lokali mieszkalnych pod względem powierzchni i funkcjonalności. Postmodernistyczne podejście do zabudowy mieszkaniowej oznaczało powrót do klasycznego ujęcia kompozycji urbanistycznej i przestrzeni publicznej. Model ten był przeciwieństwem monofunkcyjności okresu modernizmu. Podejście współczesne zaczęto stosować w latach 70. XX w., a zasady zabudowy formowane były ciągle do początku XXI w. (Nowa Karta Ateńska 2003). Zwrócono uwagę na skalę budowanych osiedli mieszkaniowych, ich spójność i humanistyczny charakter i równowagę (Komar 2012).

## Zagospodarowanie osiedla mieszkaniowego

Sposób zagospodarowania przestrzennego osiedla mieszkaniowego bezpośrednio kształtuje funkcje osiedla. Do elementów zagospodarowania osiedla można zaliczyć:

- teren mieszkaniowy obejmujący budynki mieszkalne, przestrzeń między budynkami, place zabaw, parkingi,

- urządzenia usługowe (sklepy, budynki edukacyjne),
- zieleń osiedlową,
- tereny komunikacyjne (Ostrowski 1971).

Na zagospodarowanie przestrzenne osiedla mieszkaniowego można spojrzeć bardziej szczegółowo (Korzeniewski 1989). Osiedle obejmuje wtedy:

- budynki mieszkalne i tereny przydomowe,
- zabudowę handlową i usługową (opieka zdrowotna, handel, gastronomia, administracja i in.),
- zabudowę o funkcji edukacyjnej i oświatowej,
- tereny otwarte wraz z zielenią osiedlową o różnych funkcjach i tereny rekreacyjne,
- tereny komunikacyjne (obsługa ruchu pieszego i kołowego).

Biorąc pod uwagę poszczególne elementy zagospodarowania przestrzeni osiedla, należy stwierdzić, że poza funkcją mieszkaniową może ono pełnić także inne funkcje, takie jak:

- wypoczynkowa i rekreacyjna,
- edukacyjna,
- zaspokojenia potrzeb związanych z nabywaniem usług,
- zaspokojenia potrzeb związanych z utrzymaniem zdrowia,
- społeczna (integracja mieszkańców, identyfikacja z miejscem zamieszkania, tabela 1).

Tabela 1

Relacje między funkcjami a zagospodarowaniem osiedla mieszkaniowego

Funkcja osiedla	Zagospodarowanie osiedla
Wypoczynkowa i rekreacyjna	piaskownice, huśtawki, sprzęty zabawowe, górki saneczkowe, boiska do gier zespołowych, stanowiska do gier, siłownia plenerowa, zieleń osiedlowa
Edukacyjna	żłobki, przedszkola, szkoły, domy kultury, zieleń osiedlowa
Usługowa	sklepy, punkty gastronomiczne i in.
Zdrowotna	przychodnie, ośrodki zdrowia, zieleń osiedlowa
Spółeczna	tworzenie przestrzeni półpublicznych, elementy małej architektury, miejsca spotkań, urządzenia rekreacyjne, przestrzenie wspólne

Źródło: Opracowanie własne.

Funkcja wypoczynkowa i rekreacyjna osiedla mieszkaniowego może być realizowana przez różne elementy zagospodarowania i być skierowana do odbiorców w różnym wieku (Piątkowska, Scholtz, Wirszyłło 1976). Janusz Szkiłdź (1979) wyróżnia:

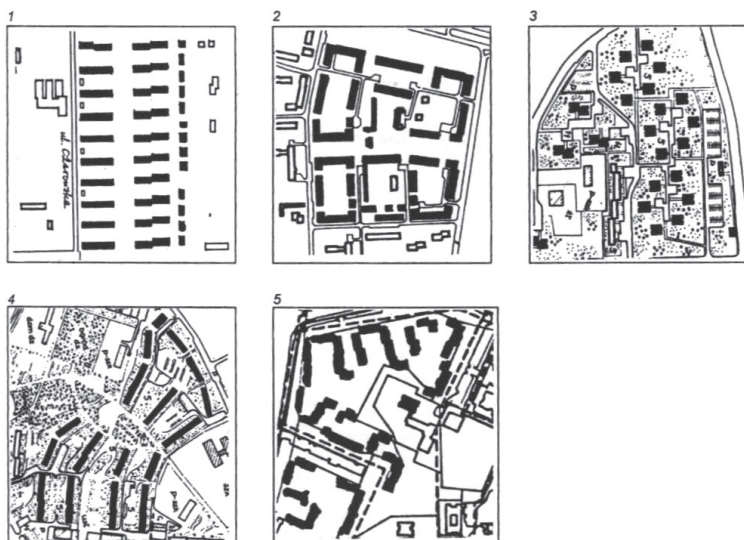
- tereny rekreacji dzieci (piaskownice, huśtawki, szafasy, altany, palisady, sprzęty zabawowe, górki saneczkowe),
- tereny rekreacji dorosłych (fontanny i baseny ozdobne, ciekły wodne, schody, pergole i trejaże, murki ozdobne i oporowe, miejsca do siedzenia i stoły, rzeźby i amfiteatry).

Na szczególną uwagę zasługują tereny zieleni osiedlowej, które mogą jednocześnie pełnić kilka funkcji w osiedlu mieszkaniowym:

– biologiczno-zdrowotną (produkcja tlenu, pochłanianie dwutlenku węgla, zatrzymywanie zanieczyszczeń, tworzenie mikroklimatu osiedla, oddziaływanie na samopoczucie człowieka),

- wypoczynkową, rekreacyjną,
- izolacyjną (tłumienie hałasu),
- przestrzenno-plastyczną, estetyczną,
- dydaktyczno-wychowawczą (kontakt z przyrodą) (Lipińska 1977).

Jak wskazują Jan M. Chmielewski i Małgorzata Mirecka (2001), funkcje przestrzeni osiedlowej i ich zakres uzależnione są od układu zabudowy osiedla. Usytuowanie i wielkość bloków mieszkalnych warunkują powstawanie przestrzeni wewnętrznej. Przestrzeń ta daje inne możliwości użytkowania osiedla w przypadku zabudowy blokowej, gniazdowej, meandrowej czy liniowej i grzebieniowej (rysunek 1). Dobrze zaprojektowana przestrzeń osiedla mieszkaniowego tworzy jego tożsamość i sprzyja utrwalaniu więzi mieszkańców z miejscem zamieszkania, jak również kreuje pozytywny wizerunek miejsca i może się przekładać na formowanie i umacnianie więzi i relacji społecznych (Jak przetworzyć miejsce...).



Rys. 1. Układy zabudowy osiedla mieszkaniowego: 1 – grzebieniowy, 2 – blokowy, 3 – gniazdowy, 4 – liniowy, 5 – meandrowy

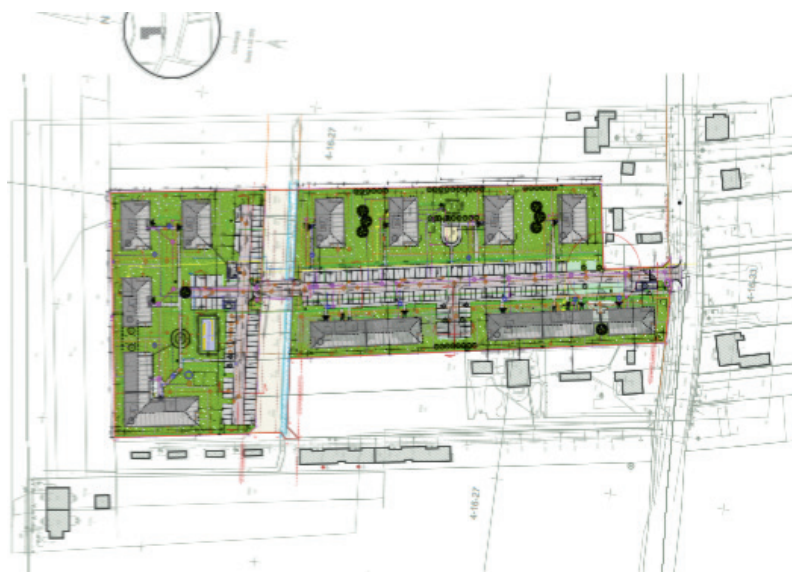
Źródło: Chmielewski, Mirecka 2001.

## Metodologia

Badaniu poddano osiedle Lykke w Warszawie i jego mieszkańców. Jest to obecnie jedyne osiedle w Warszawie i w Polsce zbudowane według nowego podejścia, uznającego

rekreację za nadrzędną funkcję (poza funkcją mieszkaniową) i kierunek w zagospodarowaniu przestrzennym osiedla. Układ zabudowy osiedla nie jest jednoznaczny, bloki mają różną wielkość i kształt, a ich wzajemne usytuowanie pozwoliło na wydzielenie dużej powierzchni wspólnej osiedla i jej korzystne zagospodarowanie (rysunek 2). Badanie kwestionariuszowe zostało przeprowadzone w lipcu 2015 r. Wzięło w nim udział 98 osób (39,2% wszystkich mieszkańców). Zastosowany kwestionariusz ankiety przygotowany został przez autorkę niniejszego artykułu. Obejmował on 33 pytania właściwe i metryczkę (wiek, płeć, wykształcenie, aktywność zawodowa). Pytania te podzielone były na następujące bloki tematyczne:

- a. ocena funkcjonowania administracji osiedla i dewelopera,
- b. ocena miejsca zamieszkania,
- c. wykorzystanie elementów zagospodarowania przestrzennego,
- d. relacje społeczne mieszkańców,
- e. aktywność fizyczna mieszkańców.



Rys. 2. Schemat osiedla Lykke w Warszawie

Źródło: Unidevelopment S.A.

## Osiedle Lykke w Warszawie i jego zagospodarowanie

Osiedle zlokalizowane jest w warszawskiej dzielnicy Białołęka (Zielona Białołęka) w odległości ok. 15 km od centrum miasta (rysunek 3). Jego nazwa pochodzi od norweskiego słowa *lykke* oznaczającego szczęście. Osiedle powstało w 2015 r., a jego budowa trwała 1,5 r. Jest to kompleks mieszkaniowy 9 budynków o całkowitej powierzchni

działki 17 429 m<sup>2</sup> (rysunek 1). Lykke oferuje 165 mieszkań w budynkach dwupiętrowych. Powierzchnia mieszkań zawiera się w przedziale od 33 do 80 m<sup>2</sup>, część lokali posiada dwie kondygnacje (antresola) lub ogród przydomowy. Każdy budynek wyposażony jest w windy i domofony. Osiedle jest typu zamkniętego i strzeżonego. Dostęp do niego jest ograniczony, a bezpieczeństwa mieszkańców pilnuje ochrona. Lykke zostało zlokalizowane w sąsiedztwie szkół, przedszkoli, sklepów, bibliotek.

Do zagospodarowania osiedla zalicza się:

- boisko do koszykówki,
- boisko do piłki nożnej,
- siłownię plenerową
- dwa place zabaw,
- stoliki do gry w szachy i chińczyka,
- miejsca do organizacji pikników,
- wybieg dla psów,
- parking, w tym parking dla gości.

Najważniejszą cechą osiedla Lykke jest sposób zagospodarowania jego przestrzeni otwartej, która pełni przede wszystkim funkcję rekreacyjną. Oferta Lykke skierowana jest do osób aktywnych fizycznie. W tym aspekcie nie bez znaczenia pozostaje otoczenie



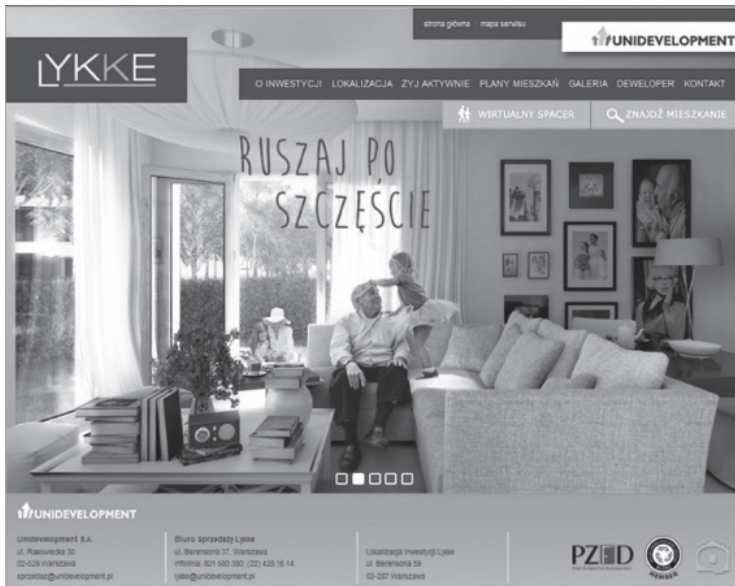
Rys. 3. Lokalizacja osiedla Lykke w Warszawie

Źródło: Jak w rysunku 1.

osiedla. W jego bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się tereny zielone i trasy rowerowe – oferta szczególnie istotna dla aktywności fizycznej: bieganie, rower, nordic walking, spacer. Teren wokół osiedla wyposażony jest również w bezpłatną i odpłatną infrastrukturę rekreacyjną. Zaliczają się do niej: siłownie plenerowe, kluby fitness, kompleksy basenowe oraz stadnina koni. W odległości 15 km położony jest Zalew Zegrzyński umożliwiającą realizację potrzeb w zakresie sportów wodnych.

## Kampania reklamowa i promocja osiedla Lykke

Działania marketingowe związane z powstaniem osiedla obejmowały: komunikację wizualną, reklamę zewnętrzną, marketing bezpośredni, wydarzenia, reklamę prasową oraz reklamę w serwisach społecznościowych. Komunikacja wizualna opierała się przede wszystkim na ulotkach, broszurach informacyjnych oraz stronie WWW (rysunek 4).



Rys. 4. Projekt strony głównej WWW osiedla Lykke

Źródło: Zasoby Unidevelopment S.A.

Reklama zewnętrzna w przypadku osiedla Lykke obejmowała reklamę wielkoformatową (billboard, *backlight*, tablice reklamowe i *airwall*). Miała on na celu podniesienie świadomości istnienia osiedla na warszawskim rynku nieruchomości oraz podkreślenie wyjątkowości oferty i jej cech na tle konkurencji. Informacje o osiedlu Lykke pojawiły się również w komunikacji miejskiej. Przekaz miał postać spotu reklamowego oraz plakatów.



W ciekawy sposób do promocji osiedla wykorzystano marketing bezpośredni. Uni-development S.A. zorganizował „dni aktywności osiedla Lykke”. Dzięki temu przedsięwzięciu można było bezpośrednio zaprezentować ofertę oraz utrwalić jego wizerunek Lykke jako miejsca dla osób aktywnych fizycznie (organizacja zabaw i gier sportowych również z udziałem pracowników pobliskich klubów fitness), a także wywołać pozytywne skojarzenia z osiedlem.

Skorzystano również ze wsparcia reklamy prasowej (w prasie codziennej) oraz reklamy na portalu Facebook. Zastosowanie reklamy w portalu społecznościowym dało możliwość dotarcia z przekazem do dokładnie określonej grupy odbiorców, którzy mogli być zainteresowani zakupem mieszkania na osiedlu Lykke.

## Charakterystyka respondentów

Liczba mieszkańców osiedla w okresie przeprowadzenia badania wynosiła 250. W badaniu wzięło udział 98 osób, co stanowi 39,2% wszystkich mieszkańców, a respondenci pochodzili z 60% mieszkań. Ponad połowę badanych stanowiły kobiety (56,8%). Średnia wieku respondentów wyniosła 31 lat. Osoby w wieku powyżej 40 lat stanowiły jedynie 6,3% badanych, a tylko cztery osoby były w wieku powyżej 60 lat. Ponad 80% badanych przeprowadziło się na osiedle Lykke z innych osiedli w Warszawie: 17 osób z dzielnicy Białołęka, 14 osób z dzielnicy Targówek, 12 osób z Pragi Południe. Warto pokreślić, że większość tych osób mieszkała wcześniej w lewobrzeżnej części Warszawy. Mieszkańcy osiedla Lykke to w przeważającej mierze osoby aktywne zawodowo (77,9%). Ponad 65% badanych posiada samochód, a 21,1% mieszka z dziećmi. Ponad 70% respondentów nie ma żadnego multikarnetu sportowego. Ponad połowa gospodarstw domowych na osiedlu Lykke jest dwuosobowych.

## Aktywność fizyczna mieszkańców osiedla Lykke

Regularną aktywność fizyczną podejmuje ponad 70% ankietowanych. Jednocześnie prawie 65% z nich uznaje się za osoby aktywne fizycznie. Jest to wysoki odsetek, gdyż jak wskazują badania przeprowadzone przez Główny Urząd Statystyczny, regularną aktywność fizyczną podejmuje jedynie 20,3% Polaków. W miastach powyżej 500 tys. mieszkańców odsetek ten wynosi 52,3%, a na obszarach wiejskich 40,5%.

Mieszkańcy osiedla Lykke najczęściej podejmują aktywność fizyczną 2–3 razy w tygodniu (49%), ale wśród ankietowanych są osoby robiące to częściej: 4–5 razy w tygodniu (27%) i ponad 6 razy w tygodniu (ok. 10%). Aktywność fizyczna podejmowana jest zarówno w dni powszednie, jak i w dni wolne od pracy. Najpopularniejszą aktywnością jest rower (47%), po nim bieganie (39%), na dalszym miejscu pływanie (29,6%) oraz fitness (23,2%). Wśród mieszkanki osiedla Lykke najpopularniejszy jest rower (57,6%) oraz fitness i pływanie (po 39,4%), bieganie to dyscyplina podejmowana



przez 27,3% pań. Wśród mężczyzn dominuje bieganie (54,1%) oraz rower (51,5%), na dalszym miejscu znajduje się piłka nożna (36,4%).

Mieszkańcy wskazali również bariery, które ograniczają ich aktywność. Do barier takich zalicza się w przypadku kobiet: brak nawyków (43,9%), brak motywacji (42,2%) oraz brak czasu (36,5%), a wśród mężczyzn: brak czasu (34,3%), brak motywacji (29,4%) oraz zdrowie (29,2%). Wśród osób, dla których stan zdrowia jest barierą podejmowania aktywności fizycznej, były tylko dwie osoby w wieku powyżej 60. roku życia.

## Postrzeżenie przestrzeni osiedla Lykke przez mieszkańców

Najważniejszym powodem wyboru mieszkania na osiedlu Lykke była architektura osiedla i jego wygląd (ok. 80% wskazań). Drugim powodem była cena mieszkania (60%), a kolejnym tereny znajdujące się wokół osiedla (55%). Można wnioskować, że koncepcja osiedla Lykke (architektura, wyposażenie) i jego usytuowanie w sąsiedztwie terenów zieleni i rekreacyjnych zostały dostrzeżone przez klientów i zaważyły na decyzji o zakupie mieszkania. Warto podkreślić, że cena mieszkania na osiedlu Lykke nie należała do najniższych w tej okolicy, co dodatkowo podkreśla istotność wyżej wskazanych czynników. Można uznać, że klient był świadomy prezentowanej oferty i był skłonny zdecydować się na mieszkanie droższe, ale na osiedlu o wyższym standardzie i lepszym wyposażeniu. Marginalne znaczenie dla wyboru mieszkania miały czynniki zewnętrzne: położenie w dzielnicy, położenie w Warszawie, sąsiedztwo centrów handlowych czy bliskość znajomych i miejsca pracy.

Osiedle Lykke zostało ocenione przez mieszkańców pod względem wielkości, liczby i wielkości bloków oraz liczby miejsc parkingowych. Zarówno wielkość osiedla, jak i liczba i wielkość bloków uznane zostały za odpowiednie przez ponad 90% respondentów. Jedynie liczba miejsc parkingowych wydaje się niewystarczająca (33,7%), za odpowiednią uznało ją mniej niż 50% badanych. Do największych atutów osiedla mieszkańcy zaliczyli architekturę, jego kameralność i sposób zagospodarowania. Słabe strony osiedla to: niewystarczająca liczba ławek, brak garaży, parkingu dla rowerów oraz piwnic i huštawek.

Dla ponad 80% respondentów oferta rekreacyjna osiedla Lykke jest przynajmniej dobra, a bardzo dobra dla 35,1% mieszkańców (tabele 2 i 3). Ponad 60% badanych korzysta z zagospodarowania osiedla i jednocześnie uznaje je za ciekawe. Pozytywną opinię o zagospodarowaniu osiedla ma również 20,8% badanych, ale nie korzysta z tej oferty. Jedynie 8,3% respondentów uznało rekreacyjną infrastrukturę osiedla za mało interesującą. Najwięcej pozytywnych ocen oferty rekreacyjnej prezentują osoby określające się jako aktywne fizycznie (łącznie 87,7%). Osoby, które uznają się za umiarkowanie aktywne, częściej też neutralnie oceniają ofertę rekreacyjną osiedla. Co istotne, dla osób uznających się za nieaktywne fizycznie oferta rekreacyjna również jest bardzo dobra i dobra (80%), ale jednocześnie w tej grupie nie ma osób oceniających tę ofertę negatywnie.

Tabela 2

Ocena oferty rekreacyjnej osiedla Lykke a ocena aktywności fizycznej respondenta

Ocena oferty rekreacyjnej osiedla	Osoby aktywne fizycznie	Osoby ani aktywne, ani nieaktywne fizycznie	Osoby nieaktywne fizycznie
Bardzo dobra	40,0%	12,5%	38,5%
Dobra	47,7%	56,3%	38,5%
Neutralna	12,3%	25,0%	23,1%
Zła	0,0%	6,3%	0,0%
Bardzo zła	0,0%	0,0%	0,0%

Źródło: Jak w tabeli 1.

Tabela 3

Opinia o ofercie rekreacyjnej osiedla a ocena aktywności fizycznej respondenta

Opinia na temat oferty rekreacyjnej osiedla	Osoby aktywne fizycznie	Osoby ani aktywne, ani nieaktywne fizycznie	Osoby nieaktywne fizycznie
Oferta jest ciekawa, korzystam z niej	70,8%	31,3%	53,3%
Oferta jest ciekawa, ale z niej nie korzystam	16,9%	31,3%	26,7%
Oferta jest ciekawa, ale niedostosowana do moich potrzeb	4,6%	18,8%	20,0%
Oferta jest mało interesująca, a chciałbym z niej korzystać	4,6%	12,5%	0,0%
Oferta jest mało interesująca, nastawiona na wąską grupę odbiorców	3,1%	6,3%	0,0%

Źródło: Jak w tabeli 1.

Pewna grupa mieszkańców już korzysta z urządzeń rekreacyjnych: 39,6% z boisk, 43,6% z siłowni plenerowej, 22,5% ze stanowisk do szachów i 11,9% z wybiegu dla psów (tabela 4). Wysoki jest również stopień deklaracji chęci korzystania z urządzeń w przyszłości. Taki zamiar wyraża 45,8% mieszkańców w odniesieniu do boisk, 36,2% w odniesieniu do siłowni i 44,1% w odniesieniu do stanowiska do gry w szachy. Najmniejszym zainteresowaniem cieszy się wybieg dla psów – blisko 67% respondentów nie zamierza z niego korzystać. Warto zauważyć, że wśród osób korzystających z oferty rekreacyjnej osiedla są te, które oceniają się jako nieaktywne fizycznie i jednocześnie w tej grupie zaobserwowano wysoki stopień deklaracji chęci korzystania z tej oferty w przyszłości – w odniesieniu do boiska jest to aż 64,3%. W odniesieniu do siłowni wysoki jest odsetek osób nieaktywnych fizycznie, a jednocześnie korzystających z tej części osiedla – sporadycznie z siłowni korzysta 14,3%, a czasami 28,6% osób oceniających się jako nieaktywne. Można z pewną ostrożnością uznać, że wyposażenie osiedla wpływa

(lub wpłynię) na podniesienie poziomu aktywności mieszkańców, a osoby do tej pory mało aktywne lub nieaktywne nakłoni do zmiany swych przyzwyczajeń.

Tabela 4

Korzystanie z poszczególnych elementów zagospodarowania osiedla  
a ocena aktywności fizycznej respondenta

Wyszczególnienie	Boisko			Siłownia		
	1	2	3	1	2	3
Regularnie	13,6%	6,3%	7,1%	10,9%	0,0%	7,1%
Czasami	24,2%	18,8%	0,0%	23,4%	6,3%	28,6%
Sporadycznie	9,1%	6,3%	7,1%	12,5%	18,8%	14,3%
Nie, ale zamierza	40,9%	50,0%	64,3%	37,5%	37,5%	28,6%
Nie, ale korzystał	0,0%	0,0%	0,0%	3,1%	6,3%	0,0%
Nie i nie zamierza	10,6%	18,8%	21,4%	10,9%	31,3%	21,4%
Nie wie, że są	1,5%	0,0%	0,0%	1,6%	0,0%	0,0%

1 – osoby aktywne fizycznie, 2 – osoby ani aktywne, ani nieaktywne fizycznie, 3 – osoby nieaktywne fizycznie (wg opinii respondentów)

Źródło: Jak w tabeli 1.

Dużym atutem osiedla jest jego położenie i sąsiedztwo terenów zieleni i innych terenów rekreacyjnych. Ponad 90% respondentów korzysta z wymienionych przestrzeni, w tym ponad 50% robi to regularnie. Rzadziej respondenci korzystają z boisk (36,9%), siłowni plenerowych (34,4%) oraz klubów fitness (29,8%), jednocześnie deklarują chęć korzystania z tych obiektów w przyszłości (27,4% w przypadku boisk, 27,7% w przypadku klubów fitness i 18,3% w przypadku siłowni plenerowych).

Pomimo krótkiego czasu zamieszkania na osiedlu mieszkańcy wykształcili już pewne relacje sąsiedzkie i można je uznać za dość silne. Większość (70%) respondentów rozpoznaje innych mieszkańców osiedla, podejmuje z nimi rozmowy (blisko 60%), pomaga sobie wzajemnie (ponad 35%), odwiedza się w domach (32%) i spędza wspólnie czas na terenie osiedla (blisko 25%). Relacje sąsiedzkie zostały nawiązane w dużej części jeszcze przed wprowadzeniem na osiedle. Posłużyły temu przede wszystkim przeprowadzka (51,7%) oraz forum internetowe (41,6%). Po zamieszkaniu relacje sąsiedzkie formują się na klatkach schodowych (55,1%), w przestrzeni osiedla (46,1%) oraz na parkingu (27%).

Według respondentów Lykke najlepiej nadaje się do zamieszkania przez małżeństwa z dziećmi (91,5%). Najmniej wskazano skojarzeń z osobami starszymi (48,3%). Jednocześnie w opinii mieszkańców osiedle zamieszkałe jest przede wszystkim przez małżeństwa z dziećmi (38%) oraz osoby młode (29%). Warto też zauważyć, że jedynie 21,1% respondentów mieszka z dziećmi, co może się wiązać z planami powiększenia rodziny przez osoby zamieszkujące to osiedle.

## Podsumowanie

Podejście do kształtowania przestrzeni osiedlowej zastosowane na osiedlu Lykke należy uznać za bardzo interesujące. Obejmuje ona obiekty związane (poza budynkami mieszkaniowymi i parkingiem) z aktywnością fizyczną i rekreacją. Sprzyja temu również sąsiedztwo osiedla obfitujące w tereny zieleni, bliskość Zalewu Żegrzyńskiego, stadninę koni, kluby fitness i inne urządzenia rekreacyjne. Koncepcja osiedla – architektura, sposób zagospodarowania oraz jego usytuowanie w sąsiedztwie terenów zieleni i rekreacyjnych – została dostrzeżona przez klientów i zaważyła na decyzji o zakupie mieszkania. Sam sposób zagospodarowania osiedla stanowił o jego wysokiej atrakcyjności, co może się stać pewnym drogowskazem dla nowo planowanych kompleksów mieszkaniowych, które również w swoich projektach powinny uwzględniać potrzeby związane z aktywnością fizyczną. Sukces twórców osiedla w odniesieniu do jego zagospodarowania potwierdziły przeprowadzone badania – ponad 60% mieszkańców korzysta z oferty rekreacyjnej osiedla, a na samym osiedlu zamieszkały osoby o wysokim stopniu aktywności fizycznej.

Osiedle Lykke może się stać początkiem nowego podejścia w kształtowaniu przestrzeni mieszkaniowej, w której nacisk zostanie położony na aktywność fizyczną i rekreację mieszkańców. Z jednej strony można to uznać za ciekawe podejście marketingowe inwestora i sposób na pozyskanie nowych klientów, ale z drugiej strony wybór funkcji, wokół której koncentruje się całe zagospodarowanie, należy uznać za nowatorski. Potrzeba ruchu i aktywności z wielu powodów była i będzie ważną pozycją w hierarchii potrzeb człowieka, a biorąc pod uwagę negatywne zjawiska w zakresie zdrowia, jej rola w podnoszeniu jakości życia będzie jeszcze większa. Prezentowana koncepcja kształtowania przestrzeni osiedla może się stać jednym ze sposobów radzenia sobie z brakiem aktywności mieszkańców (dyfuzja wzorców, tworzenie nawyków i budowanie motywacji) lub utrzymywania i wspierania obecnej, ukształtowanej aktywności (kontynuacja zachowań rekreacyjnych).

## Bibliografia

- Brukalska B., 1948, *Zasady społeczne projektowania osiedli mieszkaniowych*, Instytut Gospodarstwa Społecznego, Warszawa.
- Chmielewski J.M., Mirecka M., 2001, *Modernizacja osiedli mieszkaniowych*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa.
- [http://www.mck.pk.edu.pl/panel/dokumenty/PPS,%20Jak\\_przetworzyc\\_miejsce.pdf](http://www.mck.pk.edu.pl/panel/dokumenty/PPS,%20Jak_przetworzyc_miejsce.pdf) (dostęp 25 marca 2017). Jak przetworzyć miejsce. Podręcznik kreowania udanych przestrzeni publicznych, Project for Public Spaces, Inc., NFOiGW,
- Komar B., 2012, *Analiza historyczna rozwoju osiedli mieszkaniowych: Gruenau w Lipsku i im. Tysiąclecia w Katowicach na tle wzorcowych koncepcji mieszkalnictwa XX wieku*, „Architecturae et Artibus” 2012, 2.
- Korzeniewski W., 1989, *Budownictwo mieszkaniowe. Poradnik projektanta*, Arkady, Warszawa.
- Lipińska A., 1977, *Rola zieleni w osiedlu mieszkaniowym*, Państwowe Wydawnictwo Naukowe, Warszawa.

- 
- Nowa Karta Ateńska 2003. Wizja miast XXI wieku, Lizbona 20 listopada 2003 r., [http://www.zabytki-tonz.pl/pliki/karta%20atenska%202003\\_pl.pdf](http://www.zabytki-tonz.pl/pliki/karta%20atenska%202003_pl.pdf) (dostęp 25 marca 2017).
- Ostrowski W., 1971, *Osiedle mieszkaniowe – materiały pomocnicze do projektu urbanistycznego*, Wydawnictwa Politechniki Warszawskiej, Warszawa.
- Piątkowska K., Scholtz A., Wirszyło R., 1976, *Rekreacja w osiedlu*, Zakład Wydawnictw CRS, Warszawa.
- Syrkus H., 1976, *Ku idei osiedla społecznego 1925–1975*, Państwowe Wydawnictwo Naukowe, Warszawa.
- Szkiłądź J., 1979, *Elementy zagospodarowania terenów osiedlowych*, Zakład Wydawnictw Centralnego Związku Spółdzielni Rolniczych, Warszawa.