Katowice 26.08.2025

**Miejskie wyspy ciepła widać z satelity. Jak powinny wyglądać osiedla odporne na wysokie temperatury**

**W centrach polskich miast temperatura powierzchni gruntu może być latem nawet o 9°C wyższa niż na ich bardziej zielonych obrzeżach. To efekt gęstej zabudowy, betonu, asfaltu i braku cienia, który dotyka setek tysięcy mieszkańców. O wyspach ciepła mówimy wtedy, gdy temperatura na danym obszarze jest wyższa niż na terenach go otaczających. Zjawisko najczęściej występuje w śródmieściach, wzdłuż głównych arterii i na osiedlach pozbawionych zieleni. Jak wynika z danych Polskiej Agencji Kosmicznej (POLSA) i Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii, różnice te – mierzone na poziomie powierzchni gruntu – mogą sięgać aż +9,4 °**

Zjawisko nadmiernego nagrzewania się wybranych obszarów miast jest dobrze znane. Najczęściej dotyczy obszarów o gęstej zabudowie, terenów przemysłowych, czy infrastruktury takiej jak drogi i parkingi. Jakie są tego przyczyny? Asfalt i beton mają niską zdolność odbijania promieni słonecznych, pochłaniają ciepło w ciągu dnia i powoli oddają je nocą. Niewielkie odległości między budynkami utrudniają wentylację, a brak terenów zielonych uniemożliwia retencję wody i parowanie, które działa jak naturalna klimatyzacja.

Obecnie dane na temat miejskich wysp ciepła bardzo często zbierane są na podstawie zdjęć satelitarnych, pozwalających na analizę temperatury powierzchni gruntu. Dane zebrane przez Polską Agencję Kosmiczną pokazują, że w Katowicach negatywne skutki powstawania wysp ciepła mogą dotyczyć aż 43 000 osób.

**Czego oczekują mieszkańcy**

Problem niewystarczająca ilości zieleni i nagrzewania się miast dostrzegają mieszkańcy. Z danych Otodom z 2024 r. wynika, że kwestie ekologiczne odgrywają coraz większą rolę przy wyborze mieszkania. Dla 4 na 10 Polaków głównym czynnikiem, który wpływa na nasze samopoczucie w miejscu zamieszkania jest właśnie zieleń i wszystkie związane z jej obecnością korzyści, jak np. poprawa jakości powietrza.

 – *Raport Otodom i ThinkCo potwierdza, że nabywcy mieszkań wyraźnie preferują rozwiązania ekologiczne* – mówi **Adam Urbański**, Dyrektor Sprzedaży TDJ Estate. – *Aż 93% badanych wskazuje niższe koszty ogrzewania jako istotne, 92% zwraca uwagę na jakość powietrza, 91% ceni obecność zieleni w otoczeniu a 89% oczekuje rozwiązań zmniejszających zużycie wody. Zielone rozwiązania to nie tylko korzyść dla środowiska, ale też możliwość obniżenia kosztów eksploatacji. Prąd zużywamy dziś nie tylko na ogrzewanie zimą, ale też na chłodzenie mieszkań latem, dlatego rozwiązania ograniczające przegrzewanie mają podwójne znaczenie. W naszych inwestycjach stawiamy na świadome planowanie przestrzeni i zieleń – bo tego realnie oczekują dzisiejsi mieszkańcy.*

**Jak tworzyć miejsce do życia odporne na upał**

Jak w praktyce powinny dziś wyglądać komfortowe miejsca do życia? Budowa osiedli odpornych na skutki wysokich temperatur wymaga nowego podejścia do planowania – takiego, które łączy architekturę z myśleniem o środowisku i dobrostanie mieszkańców.

– *Projektowanie w Katowicach, mieście o tak silnym dziedzictwie przemysłowym, nakłada na nas szczególną odpowiedzialność za wprowadzanie zieleni do tkanki miejskiej. Doskonałym polem do takich działań stała się Pierwsza Dzielnica. Z jednej strony przylegająca do prestiżowej już Strefy Kultury, z drugiej zaś powstała na terenie będącym spuścizną po dawnej Kopalni „Katowice”. Równolegle z budową nowych, smukłych budynków, staramy się tworzyć pośród nich, nową zieloną przestrzeń ogólnodostępną. Taki układ, z wysokimi wieżami rozmieszczonymi w znacznej odległości od siebie, pozwolił nie tylko na odpowiednie przewietrzanie tej części miasta, ale przede wszystkim na oddanie terenu nie tylko ludziom, ale naturze. Kluczowym założeniem było umieszczenie wszystkich parkingów w podziemnych garażach skoncentrowanych bezpośrednio pod budynkami. Ten zabieg pozwolił uwolnić maksymalną powierzchnię terenu i przekształcić ją w powierzchnię biologicznie czynną, niewielki publiczny park. Dzięki temu dawna blizna po kopalni stanie się nowym, zielonym płucem w sercu śląskiej metropolii.* – mówi **Przemo Łukasik**, z pracowni Medusa Group.

Co ciekawe na terenie osiedla wyeliminowano ruch samochodów na ulicach wewnętrznych i zrezygnowano z naziemnych parkingów — samochody trafiły do garaży podziemnych. Nie ciągną się one jednak, jak w wielu inwestycjach, pod całym terenem, lecz skupione są jedynie pod budynkami. Dzięki temu osiedle zyskało przestrzeń biologicznie czynną, na której można sadzić okazałe drzewa, które się ukorzenią i rozrosną. Co więcej po opadach deszczu, wilgoć pozostaje w strukturze gleby. W projekcie znalazły się również rozwiązania sprzyjające ograniczeniu przegrzewania budynków: wysunięte balkony zapewniają cień latem, a zimą nie blokują dostępu światła słonecznego. To istotne, ponieważ kiedy używamy klimatyzacji, nasze mieszkania są chłodzone, ale na zewnątrz emitowane jest ciepło. Projekt Pierwszej Dzielnicy został doceniony w międzynarodowym konkursie European Property Awards, a w tym roku znalazł się w finale plebiscytu „Zaprojektowane po ludzku”, organizowanego przez Otodom i Gazetę Wyborczą.

\*\*\*

**TDJ Estate**

TDJ Estate należy do TDJ – rodzinnej firmy inwestycyjnej prowadzącej działalność w wielu sektorach gospodarki. Angażując się w starannie dobrane przedsięwzięcia, zespół TDJ buduje ich długotrwałą wartość w obszarach Equity, Estate, Finance i Foundation.

TDJ Estate realizuje projekty mieszkaniowe, biurowe, handlowe, a także gruntowe (land developing). Portfolio inwestora obejmuje realizacje zlokalizowane w obrębie Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii, m.in. w Katowicach – Osiedle Franciszkańskie i Franciszkańskie Południe w dzielnicy Ligota, kompleks wielorodzinny Bardowskiego 1 na os. Witosa, Osiedle Hierowskiego w dzielnicy Kostuchna oraz Pierwszą Dzielnicę położoną w sąsiedztwie Strefy Kultury, a także Zieloną Dolinę w Zabrzu, Osiedle Wieszowa w powiecie tarnogórskim, Sarnie Osiedle w Bielsku-Białej oraz Osiedle Imbramowskie w Krakowie.

W sektorze komercyjnym flagową inwestycją spółki jest kompleks biurowy .KTW zlokalizowany w ścisłym centrum Katowic, w bezpośrednim sąsiedztwie katowickiego Spodka. Z kolei Fabryka Park w Katowicach to nowoczesny park handlowy, którego pierwszy etap TDJ Estate sprzedało w 2025 roku spółce Newgate Investment; obecnie firma realizuje drugi etap inwestycji.

W TDJ Estate tworzymy przestrzenie, które na każdym kroku pozytywnie wpływają na jakość życia ludzi. Bierzemy odpowiedzialność za miejsca, z którymi wiążemy się natywnie i długofalowo. Projektujemy zgodnie z zasadą *people first design*.

Zapraszamy na [www.tdjestate.pl](http://www.tdjestate.pl)