

Biblioteka Główna i OINT
Politechniki Wrocławskiej



100100246020

Ewa STACHURA

**DETERMINANTY ZMIAN
W ARCHITEKTURZE MIESZKANIOWEJ
OKRESU TRANSFORMACJI W POLSCE**

MONOGRAFIA



GLIWICE 2009





Ewa Stachura – architekt, absolwentka Wydziału Architektury Politechniki Wrocławskiej, doktor nauk technicznych; adiunkt w Akademii Ekonomicznej w Katowicach (na kierunku *Gospodarka Przestrzenna*) i w Bielskiej Wyższej Szkole im. J. Tyszkiewicza w Bielsku-Białej (na kierunku *Architektura Krajobrazu*). Wykładowca zagadnień z obszaru architektury i urbanistyki, nieruchomości i komunikacji wizualnej. Prowadzi zajęcia dydaktyczne na studiach licencjackich, magisterskich i podyplomowych oraz szkolenia, treningi i prezentacje dla środowisk biznesowych (m.in. Polski Związek Firm Deweloperskich, Business Centre Club i innych). Autorka książki *Marketing na rynku nieruchomości* (PWE, 2007) oraz wielu artykułów z dziedziny gospodarowania nieruchomościami, architektury, komunikacji marketingowej, a także historii architektury. Właściciel i projektant w architektonicznej pracowni projektowej, w której powstało wiele projektów urbanistycznych, architektonicznych i wnętrzarskich, w tym domów mieszkalnych, obiektów użyteczności publicznej oraz lokali handlowych i usługowych; adaptacji i modernizacji budynków zabytkowych. Projektant systemów identyfikacji wizualnej, reklam wielkoformatowych, współtwórca i konsultant kampanii reklamowych.



Projekt okładki.
mgr inż. arch. Tomasz Malec

B1-1

Ewa STACHURA

**Determinanty zmian
w architekturze mieszkaniowej
okresu transformacji w Polsce**

WYDAWNICTWO POLITECHNIKI ŚLĄSKIEJ
GLIWICE 2009

162227

Opiniodawcy

Prof. dr inż. arch. Zbigniew BAC

Dr hab. inż. arch. Stanisława WEHLE-STRZELECKA, prof. Politechniki Krakowskiej

Kolegium redakcyjne

Redaktor naczelny - Prof. dr hab. inż. Andrzej BUCHACZ

Redaktor działu - Prof. dr hab. inż. arch. Elżbieta NIEZABITOWSKA

Sekretarz redakcji - Mgr Elżbieta LEŚKO

**Wydano za zgodą
Rektora Politechniki Śląskiej**

ISBN 978-83-7335-584-2



350573 | 2

© Copyright by
Wydawnictwo Politechniki Śląskiej
Gliwice 2009

BI-1

Utwór w całości ani we fragmentach nie może być powielany ani rozpowszechniany za pomocą urządzeń elektronicznych, mechanicznych, kopiujących, nagrywających i innych, w tym również nie może być umieszczany ani rozpowszechniany w postaci cyfrowej zarówno w Internecie, jak i w sieciach lokalnych bez pisemnej zgody posiadacza praw autorskich.

5284

20M/0687/D

SPIS TREŚCI

Wprowadzenie	11
1. Wstęp	11
2. Stan badań	12
3. Przedmiot, cel i zakres pracy	14
1. Modernizm, postmodernizm, dekonstruktywizm i ich implikacje we współczesnej architekturze mieszkaniowej	21
1.1. Ruch awangardowy i jego wpływ na architekturę mieszkaniową	22
1.2. Architektura mieszkaniowa doby postmodernizmu na świecie	27
1.3. Architektura mieszkaniowa w Europie w świetle współczesnych nurtów stylowych i uwarunkowań społeczno-ekonomicznych	43
2. Nowa architektura mieszkaniowa w Polsce po 1990 roku	55
2.1. Polska architektura mieszkaniowa w latach 1945 – 1990	55
2.2. Klasyfikacja nowych zespołów mieszkaniowych po roku 1990	61
2.3. Charakterystyka współczesnej polskiej architektury mieszkaniowej.	65
2.3.1. Śródmiejska zabudowa uzupełniająca	65
2.3.1.1. Nowe zespoły mieszkaniowe	65
2.3.1.2. Zabudowa „plombowa”	68
2.3.1.3. Zespoły mieszkaniowe – fragmenty rewitalizowanych obszarów miejskich	71
2.3.1.4. Budynki wysokie – wieżowce mieszkalne	80
2.3.2. Zespoły mieszkaniowe uzupełniające osiedla istniejące	83
2.3.3. Zespoły mieszkaniowe wpisane w zabudowę o niskiej intensywności	87
2.4. Cechy rozwoju architektury mieszkaniowej polskich miast po 1990 roku	94
3. Idea projektowania zrównoważonego i nowe technologie w architekturze mieszkaniowej	99
3.1. Idea rozwoju zrównoważonego w architekturze mieszkaniowej po 1990 roku	99

3.1.1. Rozwój zrównoważony w dobie globalizacji	99
3.1.2. Idea rozwoju zrównoważonego a proces urbanizacji; kształtowanie przestrzeni miejskiej i architektury budynku mieszkalnego w świetle parametrów środowiska zrównoważonego	103
3.2. Innowacyjne rozwiązania w zakresie architektury	121
3.2.1. Pojęcie innowacyjności w architekturze mieszkaniowej	122
3.2.2. Warunki implementacji rozwiązań innowacyjnych w budownictwie mieszkaniowym	124
4. Lokalizacyjne aspekty kształtowania nowej architektury mieszkaniowej.....	128
4.1. Polityka regionalna jako uwarunkowanie nowej zabudowy mieszkaniowej.....	128
4.2. Uwarunkowania planistyczne i urbanistyczne rozwoju zabudowy mieszkaniowej we współczesnym mieście.....	131
4.3. Infrastruktura usługowa i techniczna a nowa zabudowa mieszkaniowa.....	142
4.4. Badanie i ocena warunków lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej.....	148
5. Czynniki ekonomiczno-prawne określające rozwój architektury mieszkaniowej	152
5.1. Polityka mieszkaniowa w kontekście polityki gospodarczej.....	152
5.1.1. Sytuacja budownictwa mieszkaniowego a kondycja gospodarcza kraju.....	152
5.1.2. Cele, zadania i narzędzia polityki mieszkaniowej.....	157
5.1.3. Standaryzacja i normalizacja budownictwa mieszkaniowego w Polsce poczynwszy od okresu 20-lecia międzywojennego.....	159
5.1.4. Typy budownictwa mieszkaniowego w Polsce.....	162
5.2. Rynek mieszkaniowy	168
5.2.1. Czynniki określające ilość i jakość nowych mieszkań oferowanych na rynku.....	171
5.2.1.1. Wpływ ustroju gospodarczego na architekturę mieszkaniową.....	171
5.2.1.2. Czynniki rynkowe stymulujące nową architekturę mieszkaniową.....	174
5.2.1.3. Profesjonalizacja zawodu dewelopera jako czynnik rozwoju architektury.....	179

5.2.1.4. Najważniejsze czynniki hamujące rozwój podaży domów i mieszkań.....	187
5.2.2. Aspiracje i preferencje ludności na rynku mieszkaniowym.....	189
5.2.2.1. Potrzeby mieszkaniowe i ich hierarchia.....	192
5.2.2.2. Preferencje konsumentów na polskim rynku nieruchomości mieszkaniowych.....	195
5.3. Uwarunkowania prawne.....	197
5.3.1. Najważniejsze ustawy i rozporządzenia dla nowej zabudowy mieszkaniowej	197
5.3.2. Warunki wykonywania zawodu architekta	203
6. Społeczno-kulturowe determinanty określające nową architekturę domów i mieszkań	205
6.1. Wpływ czynników demograficznych na architekturę mieszkaniową..	205
6.1.1. Struktura wieku ludności Polski.....	206
6.1.2. Cykl życia rodziny	212
6.1.3. Struktura terytorialna kraju, miasta i aglomeracje, procesy migracji.	215
6.2. Psychologiczne determinanty rozwoju architektury	222
6.2.1. Percepcja formy architektonicznej.....	223
6.2.2. Percepcja cech przestrzeni zurbanizowanej	229
6.2.2.1. Postrzeganie przestrzeni przy użyciu zmysłów	229
6.2.2.2. Waloryzacja i przyswajanie przestrzeni	234
6.3. Czynniki społeczne	245
6.3.1. Klasy społeczne	245
6.3.2. Grupy odniesienia	253
6.3.3. Style życia i systemy wartości	255
6.4. Kulturowe czynniki rozwoju architektury	259
6.4.1. Pojęcie i charakterystyka czynników kulturowych	259
6.4.2. Nawiązanie do tradycji w architekturze domów mieszkalnych	262
6.4.2.1. Inspiracje tradycją w rozwiążaniach formalnych domów jednorodzinnych.....	262
6.4.2.2. Wpływ tradycji na architekturę domów wielorodzinnych	270
6.4.3. Czynniki kultury postmodernistycznej i kultury masowej	271
6.5. Rola kapitału społecznego w procesie kształtowania i funkcjonowania nowych siedlisk.....	278
6.5.1. Kapitał społeczny i jego wyznaczniki.....	279
6.5.2. Wpływ kapitału społecznego na architekturę	283

6.5.2.1. Jakość zamieszkiwania w świetle czynników kapitału społecznego.....	284
6.5.2.2. Uwarunkowania procesu projektowania i wznoszenia budynków przez kapitał społeczny.....	288
Podsumowanie	293
Bibliografia.....	301
Streszczenie.....	312

CONTENTS

Introduction.....	11
1. Preface	11
2. The State of Research.....	12
3. The Objectives and the Area of Research.....	14
1. Modern, Post-modern and Deconstructing Architecture; their Implications for housing estate	21
1.1. The Influence of avant-garde movement on housing architecture	22
1.2. Post-modern housing architecture in the World	27
1.3. Housing architecture in Europe in the light of contemporary styles and social and economic considerations	43
2. New architecture of housing in Poland after 1990.....	55
2.1. Polish housing architecture 1945 – 1990	55
2.2. Classification of new housing estates after 1990	61
2.3. Characteristics of contemporary architecture of housing in Poland..	65
2.3.1. Supplement development in city centres.....	65
2.3.1.1. New housing complexes.....	65
2.3.1.2. Buildings completing frontages.....	68
2.3.1.3. Housing complexes – parts of renovated city quarters.....	71
2.3.1.4. Tall residential buildings	80
2.3.2. New complexes completing existing housing estates	83
2.3.3. Housing complexes built in Low Density Estates	87
2.4. Main features of architecture of housing in Poland after 1990	94
3. The Idea of sustainable design and new technologies in architecture of housing	99
3.1. The idea of sustainable development in housing architecture after 1990	99
3.1.1. Sustainable development in conditions of globalisation	99
3.1.2. The Idea of sustainable development versus urbanisation processes; forming of urban space and architecture of the dwelling house according to the parameters of sustainable environment.....	103

3.2. Innovations in architecture.....	121
3.2.1. Concept of innovation in architecture	122
3.2.2. The conditions of implementation of innovations in housing building	124
4. Location aspects of new housing architecture	128
4.1. Regional policy and its impact on the condition of new housing building.....	128
4.2. Urban planning conditions of housing building development in contemporary town.....	131
4.3. Technical and service infrastructure and new housing building	142
4.4. Study and evaluation of localization of new housing estates	148
5. Economic and legal factors determining architecture of housing development.....	152
5.1. Housing policy in the context of the economic policy.....	152
5.1.1. Housing estate status versus economic status of the country	152
5.1.2. Aims, tasks and tools of housing policy.....	157
5.1.3. Standardisation of housing building in Poland from the interbellar period.....	159
5.1.4. Types of housing building	162
5.2. Housing market	168
5.2.1. Factors determining quality and quantity of new flats on the market	171
5.2.1.1. The Influence of economic system on housing architecture	171
5.2.1.2. Market factors stimulating new housing architecture	174
5.2.1.3. Developer being a new profession as a condition of housing architecture development.....	179
5.2.1.4. The most important factors hampering the supply of flats and houses	187
5.2.2. Aspirations and preferences of people in housing market.....	189
5.2.2.1. Housing needs and their hierarchy.....	192
5.2.2.2. Consumers' preferences in Polish housing market	195
5.3. Legal determinant	197
5.3.1. Most important legal acts and regulations for new housing estate ...	197
5.3.2. Conditions of an Architect profession.....	203
6. Social and cultural determinant of new architecture of housing.....	205
6.1. The influence of demographic factors on the housing architecture...	205
6.1.1. Structure of Polish population	206

6.1.2. The family life cycle.....	212
6.1.3. Territorial structure of the country, towns and agglomerations, migration processes.....	215
6.2. Psychological factors of architecture development.....	222
6.2.1. Perception of the architectural form	223
6.2.2. Perception of the urban space features	229
6.2.2.1. Perception of the space with the use of senses	229
6.2.2.2. Valorisation and assimilation of space	234
6.3. Social factors.....	245
6.3.1. Social classes	245
6.3.2. Groups of reference	253
6.3.3. Lifestyles and systems of values.....	255
6.4. Cultural determinant of architecture development	259
6.4.1. The term and characteristics of cultural factors.....	259
6.4.2. Reference to tradition in housing architecture.....	262
6.4.2.1. Inspiration of tradition in the form of detached houses	262
6.4.2.2. The Influence of tradition in multi-family houses.....	270
6.4.3. Factors of Post-modern and mass culture	271
6.5. The role of social capital in the process of forming and functioning new estates.....	278
6.5.1. Social capital and its determinant.....	279
6.5.2. The Influence of social capital on architecture	283
6.5.2.1. The quality of life in the light of social capital factors.....	284
6.5.2.2. Conditions of social capital in the design and building processes	288
Summary	293
Bibliography	301
Abstract.....	313

Wprowadzenie

1. Wstęp

Pierwszy raz w historii ostatnich kilkuset lat Polska otrzymała szansę dołączenia do grupy najlepiej rozwiniętych krajów świata. Rozpoczęty w 1989 roku proces transformacji ustrojowej stworzył szansę na efektywny rozwój gospodarczy i społeczny. Szansę rozwoju otrzymała także architektura, szczególnie mieszkaniowa. Musiał jednak upłynąć pewien okres, wystarczający, by transformacja osiągnęła punkt kulminacyjny, łączący się z wejściem Polski do Unii Europejskiej. Był to jednocześnie czas, w którym nowy ustrój gospodarczy zaowocował powstaniem nowej architektury mieszkaniowej. Powstały więc warunki do przedstawienia diagnozy zależności między zmianami w architekturze mieszkaniowej a zespołem czynników, który do tych zmian doprowadził. Można postawić **tezę**, że rozwój architektury mieszkaniowej jest zależny zarówno od czynników architektonicznych i urbanistycznych, jak i tych pozostających w otoczeniu architektury. Przez „otoczenie architektury” rozumie się w tym przypadku procesy ekonomiczne i społeczne, które umożliwiają, stymulują i warunkują rozwój architektury. Otoczenie architektury ma charakter historyczny. W przypadku tej pracy procesy ekonomiczne i społeczne warunkujące rozwój architektury są osadzone w wybranym do badań okresie transformacji w Polsce. „Przez pojęcie transformacji systemowej należy rozumieć przejście od gospodarki centralnie planowanej do gospodarki rynkowej obejmujące zmianę ustroju politycznego oraz tworzenie rynkowych warunków funkcjonowania wszystkich podmiotów gospodarczych, to jest przedsiębiorstw, jednostek budżetowych i gospodarstw domowych.”¹ Proces transformacji rozpoczął się w Polsce w roku 1989, zaś jego zakończenie będzie tożsame z ukształtowaniem się systemu gospodarczego, w którym polityka ekonomiczna prowadzona przez państwo nie będzie obejmowała szczególnych zadań interwencyjnych, np. procesu prywatyzacji, czy regulacji niektórych cen. Zakończenie transformacji oznacza

¹ M. Nasiłowski: Transformacja systemowa w Polsce. Key Text, Warszawa 1995, s. 17.

realizację wszystkich jej celów. Nieosiągniętym celem polskiej transformacji jest między innymi wejście do strefy euro.

Identyfikacja i opis wewnętrznych i zewnętrznych determinant oraz ich wzajemnych interakcji pozwoli lepiej określić i opisać zależności architektury mieszkaniowej zarówno od czynników architektonicznych i urbanistycznych, jak i tych, które pozostają w jej otoczeniu. Ważna jest zarówno identyfikacja tych determinant, jak i ich charakterystyka oraz opis wzajemnych interakcji. Świadomość i znajomość procesów zachodzących w architekturze i jej otoczeniu pozwala na nie wpływać i nadawać im zamierzony kierunek. Architektura mieszkaniowa określa w dużym stopniu jakość przestrzeni i jakość życia ludzi. Przez jakość przestrzeni mieszkaniowej należy rozumieć wysokie parametry cech, które ją określają: architektoniczno-urbanistycznych, funkcjonalnych, technicznych, społecznych i ekologicznych.²

2. Stan badań

W polskiej literaturze przedmiotu poświęconej architekturze mieszkaniowej najczęściej podejmowana jest problematyka środowiska zbudowanego, środowiska i projektowania zrównoważonego, problematyka trendów projektowych i nowych form architektury mieszkaniowej, wreszcie – zagadnienia socjologicznej perspektywy zamieszkiwania. Wciąż brakuje prac całościowych, ujmujących wielowątkowo i kompleksowo problematykę nowej architektury mieszkaniowej. Pojawiły się za to wartościowe cząstkowe monografie. Są to przede wszystkim pozycje literaturowe podsumowujące międzynarodowe konferencje Szkoły Naukowej „Habitat” Wydziału Architektury Politechniki Wrocławskiej, prowadzonej od 1985 roku przez Z. Bacia. Wrocławski „Habitat” jest ważnym forum dyskusyjnym o problematyce współczesnej architektury mieszkaniowej. W szerokim nurcie poświęconym problematyce środowiska zbudowanego ważną pozycję stanowi książka A. Taraszkiewicza „Wielorodzinna architektura mieszkaniowa w Polsce okresu transformacji na przykładzie Trójmiasta”, która zarysowuje problematykę ustrojowego kontekstu przekształceń architektury mieszkaniowej. Ważnym dorobkiem w zakresie badań nad

² E. Niezabitowska (red.): Wybrane elementy facility management w architekturze. Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice 2004, s. 71.

współczesną architekturą mieszkaniową są publikacje, będące owocem konferencji naukowych zorganizowanych przez Wydział Architektury Politechniki Białostockiej w latach 1997 i 1999: „Tendencje w kształtowaniu zabudowy mieszkaniowej współczesnych miast” pod redakcją H. Zaniewskiej i A. Tokajuka oraz Współczesna architektura mieszkaniowa: II Konferencja Naukowa „Mieszkanie XXI wieku”. Wiele pozycji podejmuje także problematykę rozwoju i projektowania zrównoważonego. Wśród nich wymienić należy przede wszystkim: „Budynek inteligentny, potrzeby użytkownika a standard budynku inteligentnego” pod redakcją E. Niezabitowskiej, „Projektowanie zrównoważone w architekturze” A. Baranowskiego i „Kształtowanie zdrowego środowiska mieszkaniowego” G. Schneider-Skalskiej.

Opublikowane zostały także prace zwarte i artykuły, dotyczące zagadnień kształtowania formy nowej architektury mieszkaniowej, w tym książka „Architektura mieszkaniowa – współczesne trendy projektowe w kształtowaniu domów mieszkalnych” A. Błażko i M. Skrzypek-Łachińskiej oraz artykuł A. Kicińskiego, „Nowe formy wielokondygnacyjnej zabudowy mieszkaniowej w Polsce”. W obszarze badań nad formą architektoniczną i współczesnymi tendencjami stylowymi ważne są prace: M. Misiągiewicz „O prezentacji idei architektonicznej”, K. Pokrzywnickiej „Kontrasty, metamorfozy, styl – czyli rozważania o dynamice przemian architektury XX wieku”, „Ekspresja sił w nowoczesnej architekturze” J. Sławińskiej oraz „W kręgu architektury konstruktywistycznej, neokonstruktywistycznej i dekonstruktywistycznej” Z. i T. Tołłoczko. Interesujące ujęcie metodologiczne omawianej problematyki prezentują także prace doktorskie P. Wróbla „Współczesny dom polski – modele i manieri: architektura mieszkaniowa w Polsce po roku 1989” oraz R. Barycza „Architektura mieszkaniowa Krakowa, Wiednia i Grazu na tle współczesnych tendencji stylistycznych 1980-1995” obronione na Politechnice Krakowskiej.

Pojawiły się także rozproszone i często interdyscyplinarne prace zwarte i artykuły, dotyczące zjawisk społecznych towarzyszących architekturze i znajdujących się w jej otoczeniu. Najważniejsze to: „Miasto i przestrzeń w perspektywie socjologicznej” B. Jałowieckiego i M.S. Szczepańskiego, „Socjokulturowe aspekty miejsc zamieszkania” M. Janika oraz „Społeczna psychologia środowiskowa” A. Bańki. Interdyscyplinarne ujęcie problematyki architektury prezentują także pozycje: „Ideologie w przestrzeni: próby demistyfikacji” K. Nawratka, „Housing and environmental conditions in post-communist countries” (Mieszkalnictwo i środowisko

zbudowane w krajach postkomunistycznych) pod redakcją B. Komar, B. Kucharczyk-Brus, „Kreacja i modernizacja przestrzeni mieszkalnej” B. E. Gronostajskiej.

Nowe zjawiska w architekturze mieszkaniowej ostatnich dwudziestu lat będące efektem oddziaływania czynników transformacji nie zostały dotychczas opisane w kontekście determinant wewnętrznych (architektonicznych i urbanistycznych) oraz zewnętrznych (ekonomicznych i społecznych) warunkujących architekturę. Niniejsza praca ma częściowo wypełnić lukę w dorobku literatury poświęconej uwarunkowaniom architektury mieszkaniowej w okresie transformacji.

3. Przedmiot, cel i zakres pracy

Na zakreślonym wyżej tle wydaje się być możliwe dokonanie kompleksowej identyfikacji determinant, tkwiących w funkcjonującej już nowej architekturze i w jej otoczeniu. **Przedmiotem pracy** jest stan architektury mieszkaniowej okresu 1989 – 2008 na tle procesów transformacji ustrojowej. Zmiana ustrojowa w Polsce pociągnęła za sobą przekształcenia ekonomiczne i wygenerowała nowe czynniki, mające decydujący wpływ na zmiany w architekturze okresu transformacji. Dominujące determinanty ustrojowe, związane z transformacją, to przywrócenie własności prywatnej, rynkowych reguł gospodarowania, wprowadzenie zasad samorządności, zniesienie barier (rynkowych oraz w przepływie ludzi i informacji) w relacjach międzynarodowych. Nie tylko występowanie czynników, ale także ich skala wpłynęły na jakość zmiany w architekturze. Przekształcenia ustrojowe spowodowały powstanie nowej klasy społecznej, jaką jest klasa średnia, ze wszystkimi jej cechami ekonomicznymi i socjologicznymi. Zaistniałe uwarunkowania spowodowały w krótkim czasie duże rozwarstwienie w zamożności społeczeństwa, co oznacza powstanie bieguna ubóstwa, ale również znacznej warstwy o średniej zamożności i niewielkiej grupy ludzi bogatych. To głównie środki będące w posiadaniu warstwy średniej stały się stymulatorem zmian ilościowych i jakościowych w mieszkalnictwie.

Liberalna gospodarka pierwszego okresu transformacji nie zaowocowała wieloma inicjatywami budownictwa komunalnego. Ani państwo, ani samorządy nie wykreowały sprawnej polityki mieszkaniowej oraz nie wyasygnowały wystarczających funduszy na formy budownictwa mieszkaniowego dla najmniej zamożnych. Rolę inwestora państwowego przejął natomiast inwestor prywatny – deweloper,

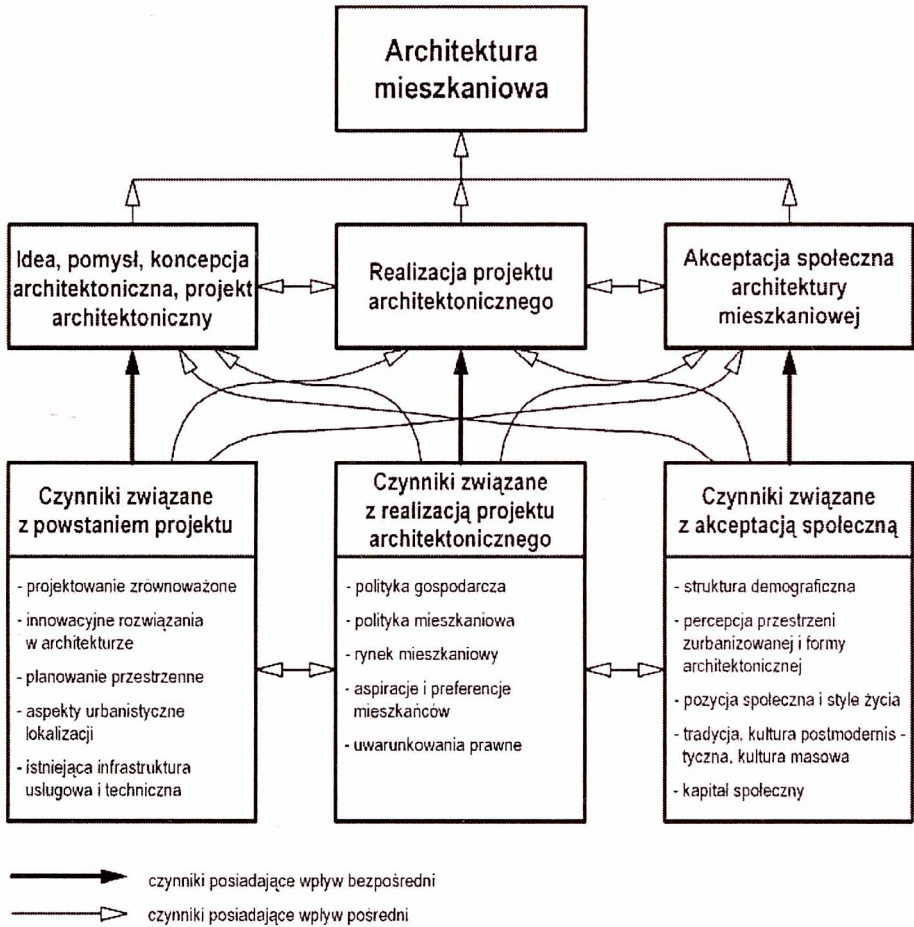
wznoszący domy i mieszkania na sprzedaż oraz na wynajem. Jego klientem stała się właśnie klasa średnia; to dla jej przedstawicieli wznoszone są małe oraz, w większej liczbie, średnie zespoły mieszkaniowe. Jest to cecha charakterystyczna dla budownictwa mieszkaniowego omawianego okresu. Zmiana technologii wznoszenia budynków, nawet przy małych (w stosunku do wielkiej płyty) innowacjach formalnych, stworzyła inny obraz architektury mieszkaniowej, której walory podkreślają także nowe materiały wykorzystywane w wykończeniu budynków. Nowe materiały i technologie oraz brak restrykcyjnych ograniczeń normatywnych związanych ze standardem mieszkań i budynków umożliwiły architektom poszukiwanie indywidualnego wyrazu dla projektowanych siedlisk.

Głównym celem pracy jest ujawnienie determinant oddziałujących na architekturę, próba oszacowania ich wpływu i opis wzajemnych powiązań na tle procesu transformacji w Polsce. Punktem odniesienia dla tak rozumianych determinant będzie identyfikacja cech charakterystycznych architektury mieszkaniowej wybranego do badań okresu. Można sformułować także następujące cele szczegółowe pracy:

1. Opis i analiza najbardziej charakterystycznych cech polskiej architektury mieszkaniowej powstałej w latach 1989 – 2008;
2. Identyfikacja czynników architektonicznych i urbanistycznych oddziałujących na architekturę mieszkaniową;
3. Identyfikacja czynników ekonomicznych;
4. Identyfikacja czynników społecznych;
5. Ogólna analiza wpływu czynników na kształt polskiej architektury mieszkaniowej po roku 1989.

W sensie **przedmiotowym** przyjęty **zakres pracy** prezentuje rysunek 1. W ujęciu **podmiotowym** obszar badań obejmuje uczestników procesu inwestycyjnego rozumianego jako sekwencja działań od projektowania począwszy, poprzez realizację – po oddanie budynku do użytku.³ **Przestrzenny** zakres pracy to obszar Polski z odniesieniami do Europy i świata. **Ramy czasowe** stanowi okres transformacji ustrojowej w Polsce, tzn. lata 1989 – 2008.

³ E. Stachura, T. Malec: *Nieruchomości – proces inwestycyjny*. Wyższa Szkoła Bankowości i Finansów w Bielsku-Białej, Bielsko-Biała 2005, s. 5.



Rys. 1. Determinanty rozwoju architektury jako przedmiot badań
Fig. 1. Factors of architecture development as the subject of research

Źródło: opracowanie własne

Na kształtowanie środowiska mieszkaniowego człowieka w nowych warunkach ustrojowych wpływa wiele powiązanych ze sobą czynników. Architektura nowych zespołów mieszkaniowych jest odbiciem oddziaływania tychże czynników. **Należą one do czterech grup determinant: architektonicznych, urbanistycznych, ekonomiczno-prawnych i społeczno-kulturowych.** Badanie tych grup determinant stanowi jednocześnie **cztery zadania badawcze.** Wszystkie te determinanty są ze sobą powiązane, wchodzą w rozmaite relacje, a stopień ich wpływu na zmiany w

architekturze jest zróżnicowany. Jedne z nich to ważne dla istoty architektury **determinanty ciągłości historycznej i kulturowej**. Inne działają przede wszystkim **progresywnie** na procesy w architekturze. Jeszcze inne **hamują i spowalniają** zmiany. Ta mozaika wpływów została opisana w poszczególnych rozdziałach, a następnie w podsumowaniu przedstawiona w postaci hipotetycznego modelu wpływu determinant na zmiany w architekturze okresu transformacji w Polsce. W skład **determinant architektonicznych** wchodzić czynniki związane z dorobkiem architektury, rozumianym tu jako zbiór wartości intelektualnych, złożony z projektów studialnych, konkursowych, ze zrealizowanych obiektów i dorobku naukowego: prac badawczych, monografii i krytyki architektonicznej, a także wiedzy i zasad związanych z projektowaniem architektonicznym, respektujących ergonomiczne i psychologiczne potrzeby człowieka. Drugą grupą determinant są **uwarunkowania urbanistyczne: techniczne i infrastrukturalne**, o podobnej do architektonicznych strukturze. Także one składają się z bogatego dorobku urbanistyki jako gałęzi nauki, dyscypliny twórczej i zasad kształtowania układów przestrzennych. Wspomniane dwie grupy determinant bezpośrednio wiążą się z przestrzenią i wzajemnie na siebie oddziałują: istniejące układy przestrzenne i elementy infrastruktury tworzą uwarunkowania dla nowej zabudowy we wszystkich skalach. Kontekst ten wraz z postulatami projektowania zrównoważonego ogranicza bądź stymuluje nową architekturę, ale zawsze wyznacza określone ramy.

Architektura mieszkaniowa i warunki jej rozwoju są szczególnie wrażliwe na oddziaływanie **czynników ekonomiczno-prawnych**. Pierwszym, najważniejszym z nich jest ustrój gospodarczy kraju, który determinuje zamożność zarówno inwestorów: państwa, samorządów, deweloperów, jak i obywateli – odbiorców domów i mieszkań. Drugim, także istotnym czynnikiem z grupy ekonomicznych jest obowiązujący w państwie model polityki mieszkaniowej. To on określa, jaki będzie model inwestowania w nieruchomości mieszkaniowe oraz w jakim stopniu obywatele będą korzystali z pomocy państwa przy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych. Na architekturę mieszkaniową wpływają również uwarunkowania rynkowe: gra podaży i popytu oraz związana z nimi cena domów i mieszkań na lokalnych rynkach, które warunkują zachowania konsumentów i weryfikują ich preferencje w zakresie zamieszkiwania. Na architekturę oddziałuje także pakiet czynników prawnych, czyli zbiór ustaw i rozporządzeń, dotyczących procesu budowlanego oraz regulujących wykonywanie zawodu architekta.

Ważną grupę determinant stanowią uwarunkowania **społeczno-kulturowe**. Należą do nich m. in. prognozy struktury demograficznej kraju. Określają one bowiem obecne i przyszłe potrzeby mieszkaniowe oraz zmiany, jakie będą w nich zachodziły. Czynniki psychosocjologiczne w największym stopniu określają szeroko rozumiane potrzeby mieszkaniowe i ich zróżnicowanie w obrębie różnych grup społecznych. Szybkie tempo przemian społecznych to także duża dynamika zmian w potrzebach i aspiracjach mieszkaniowych obywateli. We współczesnym społeczeństwie zaufanie obywateli do siebie nawzajem, do instytucji i organizacji związanych ze wznoszeniem nowej i budowy mieszkaniowej wpływa na jakość zamieszkiwania. Stąd więc ramy dla nowej architektury wyznaczane są w poważnym stopniu przez kapitał społeczny. Zamieszkiwanie w stosunku do środowiska mieszkaniowego zależne są również od uwarunkowań kulturowych. Potrzeba poczucia ciągłości i tożsamości sprzyja, że nawiązania do tradycji i inspiracje płynące z dorobku poprzednich pokoleń są w architekturze mieszkaniowej bardzo cenione. W globalnym społeczeństwie coraz większe znaczenie ma kultura masowa z jej ponadnarodowym językiem wizualnym i zestawem wzorców.

W pracy zastosowane zostaną **metody** wykorzystywane w badaniach architektury, a także w naukach społecznych, tj. badania literaturowe (literatura przedmiotu, źródła ikonograficzne i kartograficzne), badania układów architektoniczno-urbanistycznych (w tym lokalne, sporządzanie dokumentacji fotograficznej i analiza wybranych rozwiązań architektonicznych i urbanistycznych), studia porównawcze oraz badania ankietowe. Zastosowane zostaną także metody analizy opisowej i metoda porównawcza.

Podobnie jak przywołane wyżej metody, również konstrukcja pracy jest podporządkowana jej celowi. Praca składa się z sześciu rozdziałów. Dwa pierwsze rozdziały poświęcone są architekturze mieszkaniowej, kolejne natomiast warunkującym ją determinantom. **Rozdział pierwszy** stanowi szerokie tło dla problematyki współczesnej polskiej architektury mieszkaniowej. Omawia najważniejsze formacje stylowe i koncepcje rozwoju architektury XX i początku XXI wieku w Europie i na świecie oraz przedstawia analizę ich wpływ na mieszkalność: układy urbanistyczne, rozwiązania formalne i relacje ze środowiskiem. **Rozdział drugi** jest zarysem monografii najbardziej charakterystycznych zjawisk w polskiej architekturze mieszkaniowej okresu wydanego do badań. Jego konstrukcja opiera się na próbie klasyfikacji nowej architektury domów wielorodzinnych powstałych w

latach 1989 – 2008 według kryterium ukształtowania przestrzennego wynikającego z cech otoczenia urbanistycznego. Ujęcie takie pozwala zidentyfikować i opisać nowe zjawiska w architekturze wielorodzinnych zespołów mieszkaniowych. **Rozdział trzeci** prezentuje problematykę rozwoju zrównoważonego i projektowania zrównoważonego, które wpisują się w poszukiwania nowej cywilizacji dostosowanej do wydolności środowiska naturalnego. Podejście ekocentryczne, zamiast antropocentrycznego, w sposób istotny wpływa na architekturę i środowisko mieszkaniowe stając się coraz bardziej istotnym czynnikiem jej rozwoju. W tej części pracy przedstawiona została także problematyka innowacyjności i jej wprowadzania we współczesnej polskiej architekturze mieszkaniowej. **Rozdział czwarty** omawia aspekty lokalizacyjne kształtowania nowej architektury mieszkaniowej. Podejmuje problematykę uwarunkowań planistycznych – w skali państwa, regionu i miasta oraz uwarunkowań urbanistycznych nowej zabudowy mieszkaniowej we współczesnym polskim mieście. Omawia także cechy infrastruktury technicznej i usługowej obszarów zurbanizowanych w Polsce oraz ich wpływ na jakość zamieszkiwania w nowych siedliskach. Rozdział zamyka część poświęcona procedurom badania i oceny warunków lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej. Podziałowi zewnętrznych determinant rozwoju architektury na ekonomiczno-prawne i społeczno-kulturowe odpowiada układ i zawartość rozdziałów 4 i 5. W **rozdziale piątym** przeprowadzono analizę polityki mieszkaniowej państwa w kontekście sytuacji gospodarczej w Polsce oraz standardów funkcjonujących w architekturze mieszkaniowej ostatnich dziesięcioleci. Na tym tle został scharakteryzowany rynek mieszkaniowy oraz zidentyfikowano i opisano czynniki, których wpływ na kształt architektury mieszkaniowej oraz na ilość wznoszonych mieszkań jest obecnie największy. Ważnym elementem powyższej diagnozy są wnioski z badań ankietowych przeprowadzonych w 2007 roku wśród deweloperów w pięciu miastach Polski. Część poświęconą rynkowi mieszkaniowemu zamyka prezentacja problematyki potrzeb i preferencji konsumentów na polskim rynku mieszkaniowym. Ważną grupą zagadnień podjętych w rozdziale 6 są determinanty prawne projektowania i wznoszenia obiektów architektury oraz warunki wykonywania zawodu architekta. **Rozdział szósty** omawia kolejną grupę czynników zewnętrznych – determinanty społeczno-kulturowe. Wśród nich ważne miejsce w kontekście rozwoju mieszkalnictwa zajmują uwarunkowania demograficzne, determinanty psychologiczne oraz czynniki związane ze strukturą społeczną i stylami życia

współczesnego polskiego społeczeństwa. Na rozwój architektury mieszkaniowej oddziałują także czynniki kulturowe, spośród których w pracy podkreślono szczególne znaczenie tradycji oraz kultury masowej. Rozdział zamyka analiza wpływu kapitału społecznego na przebieg procesu inwestycyjnego (w tym szczególnie procesu projektowego) oraz na jakość zamieszkiwania w nowych polskich siedliskach.

Książka adresowana jest przede wszystkim do badaczy architektury w jej interdyscyplinarnym ujęciu, do architektów – dydaktyków i praktyków. Powinna być pomocna w zrozumieniu wielopłaszczyznowych uwarunkowań architektury mieszkaniowej także przez przedstawicieli instytucji, mających wpływ na jej kształtowanie.

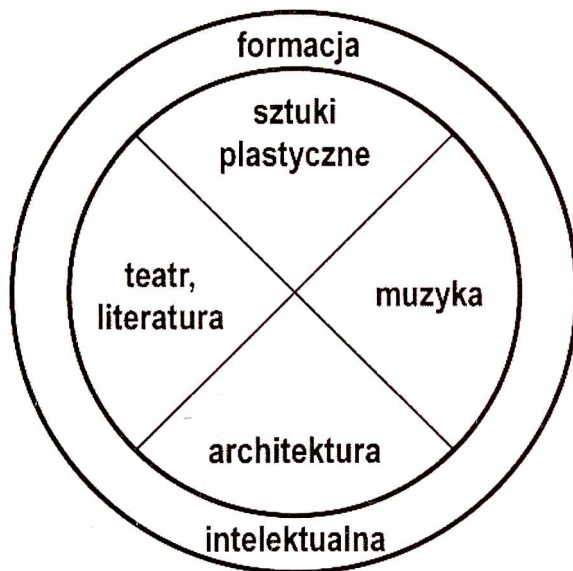
1. Modernizm, postmodernizm, dekonstruktywizm i ich implikacje we współczesnej architekturze mieszkaniowej

Wyodrębnienie architektury mieszkaniowej okresu transformacji do badań nad determinantami jej rozwoju jest możliwe i zasadne tylko z uwzględnieniem ciągłości historycznej funkcjonujących stylów i form. Literatura i własne obserwacje upoważniają do uznania modernizmu, postmodernizmu i dekonstruktywizmu za istotne źródła inspiracji dla architektury badanego okresu. Architektura jest częścią kultury, czerpie z dorobku różnych gałęzi kultury, zyskując wzbogacający kontekst. Stymuluje rozwój kultury, wpływając na jej pozostałe dziedziny. Analiza wspomnianych wyżej inspiracji wymaga jednak wcześniejszego zdefiniowania pojęcia kultury i jej wzajemnych powiązań z architekturą.

Kultura to sposób życia ludzi, podzielany przez pewną grupę osób i przekazywany kolejnym generacjom. To przede wszystkim sposób interpretowania rzeczy, ludzi, zachowań, niezbędny do uczestniczenia w życiu społecznym na zasadach powszechnie akceptowanych. Istotą człowieczeństwa jest przekraczanie granic świata natury i kreowanie ludzkiego świata – świata kultury. Kultura powstaje w ścisłym związku ze światem społecznym. Człowiek, żyjąc we wspólnocie, podziela obowiązujący system wartości oraz wynikające z niego normy zachowań i rytuały. Potrafi też zidentyfikować członków swojego kręgu kulturowego i odróżnić ich od innych. „W materii kultury dokonuje się tworzenie znaczącego, sensownego, opartego na wartościach świata, gdyż takie jego cechy człowiek chce w nim odnaleźć, opierając się na nich może budować swoje życie, nadając mu sens i znaczenie. Dążenie do takiego właśnie znaczącego i sensownego życia jest (...) stałą cechą człowieka. Kultura jest symboliczna i taki jest też ludzki sposób pojmowania świata.”¹ Kultura zakłada gotowość działania całkowicie bezinteresownego z punktu widzenia fizycznej egzystencji, czasami nawet wymaga poświęcenia interesów tej egzystencji w imię zadań uznanych za najwyższy, istotny

¹ M. Janik: Socjokulturowe aspekty miejsc zamieszkania. Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice 2004, s. 54-55.

sens ludzkiego życia. Najważniejszym elementem kultury jest działalność artystyczna polegająca na wchłonięciu świata przez osobowość twórcy i jego uzewnętrznieniu w dowolnie ukształtowanym produkcie syntezy.² Zjawiska występujące w kulturze przenikają do architektury i wchodzą w relacje z twórczością architektoniczną. Formacja intelektualna określająca dany prąd kulturowy wpływa na wszystkie gałęzie kultury, w tym także na architekturę (rys. 2).



Rys. 2. Architektura jako element kultury
Fig. 2. Architecture as the element of culture

Źródło: opracowanie własne

Rozdział 1 poświęcony będzie wpływowi na współczesną architekturę mieszkaniową tej części zjawisk w kulturze XX i początku XXI wieku, które zawierają się w szeroko rozumianym dorobku twórczości architektonicznej.

1.1. Ruch awangardowy i jego wpływ na architekturę mieszkaniową

Źródła ruchu modernistycznego sięgają końca XIX wieku. Pojęcie modernizmu jest synonimem określenia „ruch nowoczesny”, bywa też utożsamiany z awangardą.

² A. Kłosowska: Kultura masowa. PWN, Warszawa 2005, s. 63.

Nieodzownym atrybutem awangardy jest burzenie, a przynajmniej dokonywanie wyłomu w starym, przyjętym sposobie myślenia. W wyniku działalności awangardy rodzi się alternatywa, której nie można już ominąć, bo każda próba zignorowania jej sprowadza nieuchronnie przeciwników na wsteczne pozycje.³

Awangarda pierwszych kilkadziesiąt lat XX wieku w krajach Europy i w Stanach Zjednoczonych odegrała tak ogromną rolę, iż z perspektywy czasu może się wydawać, że była wówczas ruchem dominującym. Twórcy awangardowi byli jednak grupą nieliczną, przez długi czas postrzeganą jako zagrożenie dla sztuki rozumianej w kategoriach akademickich. W ramach nurtu modernistycznego wszelkie rodzaje sztuki wzajemnie się przenikały i inspirowały. Nowe prądy w sztukach plastycznych, które narodziły się w Niemczech, Francji czy Rosji, a potem w ZSRR, wywarły ogromny wpływ na nowoczesną myśl architektoniczną.

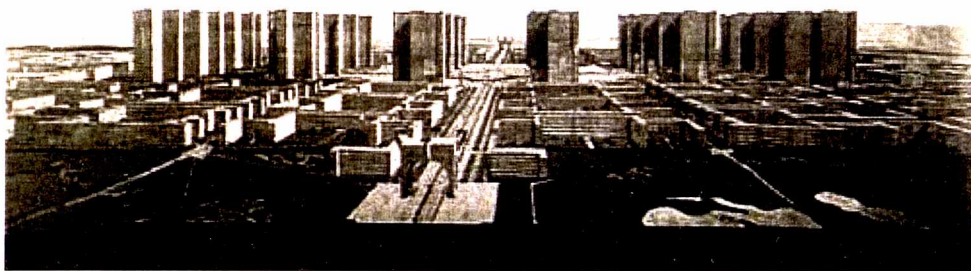
Ruch nowoczesny w architekturze – modernizm – przeżywał swój największy rozkwit w dwudziestoleciu międzywojennym. Rozwinął się wówczas i zaowocował najwybitniejszymi dziełami najbardziej awangardowy nurt modernizmu, czyli funkcjonalizm. Puryści okresu heroicznego identyfikowali się z tym, co bezosobowe i uniwersalne w cywilizacji. Na przykład, Le Corbusier uważał maszynę za dowód istnienia czystej, kosmicznej siły, która nie została skażona przez człowieka. Poszukiwano nowego języka form, który mógłby przemówić bezpośrednio do odczuć człowieka, niezależnie od jego wykształcenia i kulturowego dziedzictwa.⁴ Modernistyczna forma architektoniczna po raz pierwszy w dziejach zerwała ze stylami historycznymi i zaproponowała zupełnie nową estetykę, korespondującą z wymogami typizacji, niezbędnej w fazie realizacji wielkich programów mieszkaniowych i egalitaryzacji nowych osiedli. W dziedzinie mieszkalnictwa architekci modernistyczni charakteryzowali się niezwykłą wrażliwością społeczną oraz wiarą w możliwość rozwiązania problemów mieszkaniowych i społecznych za sprawą realizacji modernistycznych idei architektonicznych i urbanistycznych. Dokonał się renesans znanego od czasów rzymskich betonu, w budynkach mieszkalnych stosowano chętnie konstrukcję szkieletową, nie tylko żelbetową. Nowa architektura mieszkaniowa przybierała rozmaite formy: bezdusznej „maszyny do mieszkania” lub w bardziej romantycznej wersji nawiązywała do form statku,

³ Z. Baranowicz: Polska awangarda artystyczna 1918 – 1939. Wyd. Artystyczne i Filmowe, Warszawa 1975, s. 23.

⁴ Ch. Jencks: Le Corbusier – tragizm współczesnej architektury. Wydawnictwa Artystyczne i Filmowe, Warszawa 1982, s. 55.

samolotu, samochodu czy wręcz wieży Eiffla. Architekci awangardowi, w studialnych opracowaniach, podejmowali próby rozwiązania współczesnych bądź prognozowanych problemów mieszkaniowych: gwałtownego wzrostu liczby ludności miast, narastania problemów komunikacyjnych. Jeden z najwybitniejszych przedstawicieli ruchu nowoczesnego w architekturze, Le Corbusier, sformułował słynnych 5 zasad, które szybko (i na wiele lat) stały się wyznacznikami nowoczesnej architektury. Dotyczyły one kształtowania nowej formy budynku mieszkalnego w warunkach miejskich. Le Corbusier rozpatrywał zagadnienia formalne związane z architekturą mieszkaniową zawsze w kontekście problemów współczesnego miasta: gwałtownego wzrostu liczby ludności i potrzeb mieszkaniowych, narastających problemów komunikacyjnych, jakości życia, które zresztą trafnie prognozował. W efekcie zaproponował wznoszenie domów na słupach, pozwalające wykorzystać, dzięki wolnemu parterowi, cenną powierzchnię pod budynkiem oraz przeznaczenie dachów na cele rekreacyjne. W budynku modernistycznym na dachu mógł się znajdować taras, zielony ogród czy basen. Programowo płaski dach i dostępne już powszechnie technologie jego izolowania pozwalały na dowolne kształtowanie tej części budynku. Preferowanym rozwiązaniem konstrukcyjnym był system szkieletowy, który dzięki uwolnieniu przestrzeni od ograniczeń konstrukcyjnych stwarzał szansę zindywidualizowanej aranżacji wnętrza i dawał pełną swobodę w kształtowaniu elewacji, a także możliwość stosowania dużych przeszkleń. W projektach domów i mieszkań dostrzegano zmiany stylu życia i modelu rodziny. Mieszkania w nowych osiedlach miały mieć równorzędne warunki oświetlenia i przewietrzania, łatwy dostęp do terenów rekreacyjnych i niezbędnych usług. Mieszkanie nowego typu miało nowy układ funkcjonalny i racjonalną wielkość. Z mieszkań zniknęły słuźbówki, a kuchnie, które w zamyśle miały być obsługiwane przez pracujące panie domu, bogato wyposażano w urządzenia ułatwiające prace domowe. Architekci przewidywali, że mieszkańcy projektowanych przez nich siedlisk to przede wszystkim niewielkie, jednopokoleniowe rodziny, które będą spędzać wiele czasu poza domem: w pracy oraz w przestrzeni publicznej miasta.

Wielka rewolucja dokonała się na polu urbanistyki. Zakwestionowano i odrzucono zabudowę kwartałów miejskich kamienicami czynszowymi, obudowę pierzei ulic, tworzenie ciasnych podwórz – studni. W roku 1922 Le Corbusier przedstawił projekt „Miasta współczesnego” przewidzianego dla trzech milionów mieszkańców (rys. 3).



Rys. 3. Le Corbusier, projekt Miasta dla Trzech Milionów Mieszkańców, widok

Fig. 3. Le Corbusier, urban design of Contemporary City for Three Million Inhabitants, general view

Źródło: www.pl.wikipedia.org, 10.02.2008



Rys. 4, 5. Le Corbusier, Jednostka Marsylska, fasady frontowa i boczna

Fig. 4, 5. Le Corbusier, Marseille Unit, front and side facades

Źródło: www.pl.wikipedia.org, 10.02.2008

Miasto to składało się z 24 wysokościowców o 60 kondygnacjach, rozmieszczonych w zgeometryzowanym układzie. Ruch pieszy i ruch kołowy zostały rozdzielone, pomiędzy budynkami zaprojektowano ulice z oddzielnymi alejami dla pieszych, tereny rekreacyjne, a także obiekty infrastruktury społecznej. Większość mieszkańców dzielnicy miała zasiedlić tzw. *immeubles-villas*, stanowiące system ustawionych jeden nad drugim budynków jednorodzinnych. W przyziemiu zespołu

mieszkaniowego znajdowałyby się wspólne urządzenia, ułatwiające życie społeczne jego mieszkańców. Efektem prac teoretycznych Le Corbusiera było wzniesienie w Marsylii samowystarczalnego budynku mieszkaniowego – tzw. jednostki marsylskiej, stanowiącej pierwowzór stypizowanych obiektów mieszkaniowych (rys. 4 i 5). Zarówno prace teoretyczne, jak i realizacje Le Corbusiera wywarły ogromny wpływ na rozwój architektury mieszkaniowej i rozumienie jej społecznego kontekstu.⁵ Kolejne Kongresy Architektury Nowoczesnej, organizowane w latach 20. i 30., podejmowały tematykę współczesnych problemów mieszkaniowych i sposobów ich rozwiązywania. Postulowano konieczność określenia tzw. minimum mieszkaniowego, dyskutowano zagadnienia związane z budową powszechnie dostępnych, tanich mieszkań, problematykę ich seryjnej produkcji i niezbędnych ku temu rozwiązań instytucjonalnych, które zapewniłyby budownictwu społecznemu odpowiednie środki. Na IV Kongresie CIAM w 1933 roku w Atenach uchwalono dokument zawierający podstawowe zasady nowoczesnego projektowania urbanistycznego, zwany Kartą Ateńską. Karta Ateńska podsumowała dyskusję awangardowych środowisk architektów i urbanistów o nowoczesnym mieście, jego problemach i zasadach kształtowania przestrzeni miejskiej, stając się na wiele dziesięcioleci najważniejszą wytyczną do projektowania urbanistycznego.

Liczne obiekty mieszkaniowe, zbudowane w Polsce w latach dwudziestych i trzydziestych, realizowały postanowienia Karty Ateńskiej zarówno w zakresie formy, jak i funkcji domów oraz mieszkań, a towarzyszyła im zawsze głęboka refleksja społeczna. Wiele wartościowych obiektów powstało w Warszawie i na Górnym Śląsku, gdzie działały prężne środowiska młodej inteligencji, skupiające także wybitnych architektów. Podejmowano się także prekursorskich zadań, takich jak choćby budowa mieszkalnego „drapacza chmur” w Katowicach, który do 1953 roku był najwyższym budynkiem w kontynentalnej Europie⁶. Trybuną awangardy architektonicznej było najpierw czasopismo Blok, a następnie Praesens; tę samą nazwę przyjęła również grupa twórców skupionych wokół pisma i jego idei. W jej skład weszli m. in.: S. Syrkus, J. Szanajca, K. Kobro-Strzemińska, H. Stażewski. Do grona licznych architektów – funkcjonalistów dołączyli także: H. Syrkusowa, B. Lachert, B. i S. Brukalscy, T. Michejda. Należy podkreślić, że twórczość teoretyczna i

⁵ E. Stachura, T. Malec: Architektura polska okresu międzywojennego - część I, w: Nieruchomość, 4/2005, s. 51.

⁶ T. Małkowski: Polska rośnie w górę. Architektura-Murator nr 1/2008, s. 30.

realizacje wspomnianych polskich architektów mieszczą się w głównym nurcie europejskiego ruchu awangardowego i stanowią jego wybitne manifestacje.

Ruch awangardowy uległ osłabieniu w połowie lat 30. XX wieku; modernizm przyjął formy klasycystyczne lub klasycyzujące, szczególnie w budowlach użyteczności publicznej. Były one uważane przez ówczesne reżimy totalitarne za odpowiednie dla wyrażenia idei silnego państwa. Poza opisanym epizodem i przygodą z socrealizmem, architektura modernistyczna aż do 1965 roku posługiwała się programowo pozbawioną znaczeń, ascetyczną formą. W okresie powojennym ponownie zyskała ona na znaczeniu: budynki wysokie ze szklanymi fasadami, siedziby banków i korporacji przydawały prestiżu swoim właścicielom oraz nadawały centrom miast nowoczesny charakter. Modernistyczny dom mieszkalny, o zwartej bryle, pozbawiony detalu, z powtarzalnymi mieszkaniami, stwarzający możliwość szerokiego stosowania elementów prefabrykowanych był atrakcyjny dla inwestorów. W Stanach Zjednoczonych, ale także w niektórych krajach Europy, w tak pomyślanych nowych osiedlach, budowanych na peryferiach miast, umieszczano uboższą ludność, a szczególnie przedstawicieli mniejszości etnicznych. Podparyskie dzielnice blokowisk stanowią także dziś pole konfliktów etnicznych. W krajach socjalistycznych, w których znaczna część zasobów mieszkaniowych w miastach została zniszczona podczas wojny, gwałtownie przebiegał proces industrializacji i towarzyszące mu przemieszczanie się ludności ze wsi do miasta. Dla państwowego inwestora, w warunkach niewydolnej gospodarki centralnie sterowanej, wznoszenie sztapowych osiedli, nieróżniących się między sobą w poszczególnych regionach i krajach, było atrakcyjną możliwością, z której korzystano przez 30 lat. Pod sztandarami oszczędności i racjonalności zunifikowano rozwiązania urbanistyczne, poddano prefabrykacji prawie wszystkie elementy budynku, łącznie ze ścianami działowymi. Tym sposobem modernistyczne osiedle mieszkaniowe z lat 70. XX wieku stało się karykaturą awangardowych, zaangażowanych społecznie idei z okresu międzywojnia.

1.2. Architektura mieszkaniowa doby postmodernizmu na świecie

W Stanach Zjednoczonych i Europie Zachodniej w latach 60. coraz częściej poddawano w wątpliwość urok racjonalnego modernizmu. Część twórców i teoretyków zaatakowała modernistyczną formę architektoniczną jako nudną,

obojętną wobec otoczenia i tradycji historycznej. Dyskutowano na temat czystości stylu modernistycznego i „zakażania” go w niektórych powstających wówczas budynkach formami eklektycznymi. Na tym polu puryści ścierali się ze zwolennikami wprowadzanych do architektury elementów, przynależnych do neostylów. W latach 60. z nowymi formami architektonicznymi, należącymi do kręgu **póhstoryzmu**, eksperymentowano już we Włoszech, w Hiszpanii, Japonii i Stanach Zjednoczonych. Poszukiwania twórców koncentrowały się wokół nadania architekturze nowej, bogatszej formy z wykorzystaniem elementów charakterystycznych dla stylów historycznych lub form regionalnych. Przykładem może być Piazza d’Italia w Nowym Orleanie z lat 1976-79 (rys. 6).

Ich celem było przede wszystkim dopuszczenie dekoracji (zastosowanie tradycyjnej artykulacji ściany) i zerwanie z modernistycznym dystansem w stosunku do kodowanych przez architekturę znaczeń. Nowy, masowy odbiorca architektury oczekiwał odpowiedniego języka, jakim powinna się posługiwać architektura. Języka bogatego w znaczenia kodowane zgodnie z uwarunkowaniami kulturowymi.⁷ Wydaje się, że podstawą ciągłości między architektami modernistycznymi i postmodernistycznymi jest równie mocne przekonanie obu formacji o sile znaczenia formy. Postmoderniści, właśnie z pozycji uznającej supremację formy, zakwestionowali koncepcje planistyczne Le Corbusiera oraz pomysł miasta – ogrodu Howarda. Krytykowali ortodoksję projektantów – modernistów, którzy w swoich projektach urbanistycznych programowo pomijali kontekst otoczenia oraz nie dostrzegali potencjału kulturowego i estetycznego, tkwiącego w narosłej przez wieki tkance miast⁸, chociaż sami uważali projektowanie architektury za klucz do poprawy jakości życia w tychże miastach. W odpowiedzi na manifesty modernistów Charles Moore ogłosił w 1976 roku 5-punktowy program „nowego stylu” w architekturze. Zgodnie z nim, budynki postmodernistyczne mogą, a nawet powinny mówić i posiadać swobodę wyrażania, a budynki z kręgu funkcjonalizmu uznane zostały za ponure i wrogie. Projektowanie przestrzeni w ramach nowych zasad powinno się opierać na ciele ludzkim i sposobie percepcji przestrzeni przez człowieka, a nie na kartezjańskiej geometrii, ponieważ przestrzeń i kształt budynku zawierają pewne jakości psychiczne. Stwierdzenia cytowanego manifestu są ogólnikowe i oczywiste,

⁷ Ch. Jencks: Architektura postmodernistyczna. Arkady, Warszawa 1987, s. 81 – 87.

⁸ D. Ghirardo: Architektura po modernizmie. Wydawnictwo VIA, Toruń-Wrocław 1999, s. 13.

artykułują jednak sprzeciw wobec dotychczasowej ścieżki rozwoju architektury.⁹ Nieprzypadkowo za symboliczny moment śmierci architektury modernistycznej przyjmuje się zburzenie w 1972 osiedla Pruitt Igoe, wzniesionego w St. Louis dwadzieścia lat wcześniej według nagrodzonego przez American Institute of Architects projektu M. Yamasaki, zgodnego ówczesnie z najlepszymi modernistycznymi wzorcami i zaleceniami. Osiedle składało się z 14-piętrowych bloków z wielkiej płyty o purystycznej formie; mieszkania zaprojektowano w układzie korytarzowym. Ruch pieszy i ruch kołowy zostały rozdzielone, starannie zaprojektowano także tereny zielone i sportowe oraz osiedlowe usługi. Sam zespół mieszkaniowy odseparowany był od reszty miasta, mieszkańcy – na skutek rygorystycznego strefowania terenów – mieli utrudniony dostęp do usług wyższej kategorii, czy do terenów rekreacyjnych. Osiedle szybko stało się dysfunkcyjne społecznie: narastające konflikty wzbudziły wzajemną agresję mieszkańców, spowodowały wysoką przestępczość i ciągłe akty wandalizmu. Brak możliwości rozwiązania tych problemów doprowadził w końcu do decyzji władz administracyjnych o zburzeniu osiedla.¹⁰

Termin *postmodernizm* (czyli pomodernizm) wprowadzony został do powszechnego obiegu przez dziennikarzy w 1978 roku przy okazji prezentacji projektu biurowca AT&T projektu Ph. Johnsona (rys. 7). Postmodernizm jest wieloznacznym i niedookreślonym pojęciem, które odzwierciedla zróżnicowane podejście estetyczne w wielu dziedzinach: krytyki literackiej, sztuki, filmu, teatru, architektury, a nawet mody. Postmodernizm w ich obrębie łączy pewne cechy wspólne, a przede wszystkim odrzucenie jednolitego poglądu na świat, który uosabiają – jak pisze D. Ghirardo – „mistrzowskie narracje, czyli wielkie systemy objaśniające, włączając tu wiele systemów religijnych i politycznych” (...).¹¹ Termin postmodernizm w przypadku architektury miał sugerować kontynuację modernizmu, a jednocześnie intencję wyraźnego odróżnienia się od modernizmu. W architekturze postmodernizm to przede wszystkim różnorodność, fantazja i narracyjność, cytaty i collage form należących do różnych formacji stylowych, sięganie do archetypów prostych form geometrycznych. Twórcy w sposób świadomy nakładają na siebie różne układy kompozycyjne, przenikają formy i przestrzenie.

⁹ S. Latour, A. Szyski: *Rozwój współczesnej myśli architektonicznej*. PWN, Warszawa 1985, s. 154.

¹⁰ Ch. Jencks: *Architektura postmodernistyczna*, op. cit., s. 9.

¹¹ D. Ghirardo: op. cit., s. 7.

Forma budowana jest na zasadzie złożoności, sprzeczności i kontrastu, ma często charakter ironiczny i aluzyjny.¹² Architekci – postmoderniści są zwolennikami orientacji semiotycznej; koncentrują się raczej na suwerennym odczytywaniu przez odbiorcę kodów zawartych w formie architektonicznej, a nie narzucaniu własnej interpretacji. Akceptują też symbole ikonologiczne, które zawierają idee wyższego rzędu – ogólne nadzieje, nastroje i dążenia epoki.¹³ Architektura postmodernistyczna skłania odbiorcę do refleksji historycznej, poszukiwania związku form i ornamentów spotykanych w różnych epokach, np. z żywiołami czy innymi siłami natury. Pozwala więc postrzegać rozwój architektury jako proces, a jej obecne formy – jako wynikające naturalnie z poprzednich formacji stylowych.¹⁴ Jeśli styl międzynarodowy był zwrócony w kierunku jedności, anonimowości i prostoty, to styl, który go zastąpił, zwrócił się w kierunku kompleksowości i zabawy, odniesień do historii, związków z lokalnym kontekstem, wieloznaczności, żartu i zabawy.¹⁵ Moda na umiar, purytańską skromność i formalny minimalizm zostały zastąpione modą na „grę formalną”, opartą na konceptualizmie architektury tworzonej ad hoc, wzbogaconą wątkami społecznymi, regionalnymi, neohistorycznymi i wywodzącymi się z pop-artu (rys. 9 i 10). Architektura postmodernistyczna jest wyrazicielką technicznych i plastycznych atrybutów współczesnej cywilizacji. Kompozycje architektoniczne całych obiektów (bądź ich części) tworzą kody informacyjne, dotyczące takich atrybutów i wartości, jak prestiż, bogactwo, monumentalizm, piękno, bezpieczeństwo, radość, czy patos.¹⁶ Kody te są powielane w wielu budowlach i w rezultacie stanowią relatywnie prosty, powszechnie zrozumiały i akceptowany język znaczeń architektury.

Należy podkreślić, że postmodernizm oznacza także (w niektórych swoich nurtach) uwrażliwienie na kontekst społeczny architektury i jej ekonomiczne uwarunkowania, imperatyw interdyscyplinarnego podejścia do procesu projektowego, otwartość na współpracę z przyszłymi użytkownikami obiektów (mieszkańcami), czy z przedstawicielami społeczności lokalnej. Częściej jednak w architekturze postmodernistycznej dawną, modernistyczną wrażliwość społeczną zastępuje

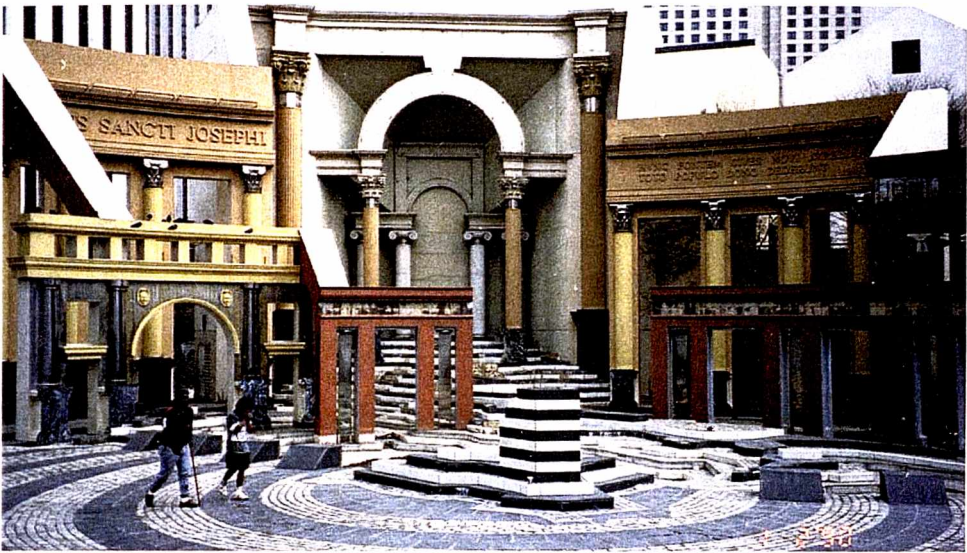
¹² E. Węclawowicz-Gyurkovich: *Postmodernizm w polskiej architekturze*. Skrypt dla studentów wyższych szkół technicznych, Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, Kraków 1998, s. 6.

¹³ J. Sławińska: *Problematyka formalizmu i symboliki w architekturze współczesnej*. Wydawnictwo Politechniki Wrocławskiej, Wrocław 1993, s. 21.

¹⁴ E. Niemczyk: *Cztery żywioły w architekturze*. Ossolineum, Wrocław 2002, s. 5.

¹⁵ P. Nuttgens: *Dzieje architektury*. Arkady, Warszawa 1998, s. 288 – 289.

¹⁶ S. Latour, A. Szyski: *op. cit.*, s. 155.



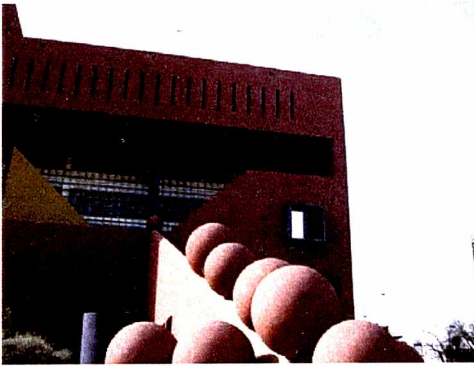
Rys. 6. Piazza d'Italia w Nowym Orleanie (arch. M. Graves)
Fig. 6. Piazza d'Italia in New Orleans (designed by M. Graves)

Źródło: www.en.wikipedia.org, 15.06.2008



Rys. 7, 8. Wieżowce o historyzującej formie: budynek AT&T w Nowym Jorku (arch. Ph. Johnson),
(z lewej), ratusz w Portland (arch. M. Graves), (z prawej)
Fig. 7, 8. Historic forms in skyscraper's architecture: AT&T Building in New York (designed by
Ph. Johnson), (left), Portland Town Hall (designed by M. Graves), (right)

Źródło: www.wikipedia.pl, 10.02.2008 (zdjęcie z lewej), www.en.wikipedia.org, 15.06.2008 (zdjęcie z prawej)



Rys. 9, 10. Biblioteka Publiczna w San Antonio, USA, (arch. R. Legorreta), elewacje: północno-wschodnia (z lewej) i południowo-wschodnia (z prawej)

Fig. 9, 10. Public Library in San Antonio, USA, (designed by R. Legorreta), facades: north-east (left) and south-east (right)

Źródło: www.en.wikipedia.org, 15.06.2008



Rys. 11, 12. Przykłady architektury dekonstruktywistycznej: Seattle Central Library (arch. R. Koolhaas i OMA) (z lewej), „Tańczący dom” w Pradze (arch. arch. V. Milunić i F. Gehry) (z prawej)

Fig. 11, 12. Examples of Deconstructing Architecture: Seattle Central Library (designed by R. Koolhaas and OMA) (left), „Dancing House” in Prague (designed by V. Milunić and F. Gehry) (right)

Źródło: www.pl.wikipedia.org, 20.06.2008

schlebiający masowym gustom populizm.¹⁷ Charakteryzujące się wielką różnorodnością architektura i urbanistyka postmodernistyczna są wyrazem w miarę jednolitego sposobu wypowiedzi artystycznej, wspólnej twórcom ostatniego czterdziestolecia.¹⁸

Na płaszczyźnie teoretycznej postmoderniści nie wystąpili nigdy z bogatszą teorią, ograniczając się do manifestów antymodernistycznych i koncentrując się jedynie na dyskusji na płaszczyźnie estetyki, formy i stylu. „Moderniści formułowali teorie, żeby podbudować swoje wizje technologiczne i formalne, część postmodernistów z lat 80. postępowała podobnie, poszukując oprawy teoretycznej, wewnątrz której mogli ulokować swoje społecznie obojętne projekty, pełne odniesień do samych siebie.”¹⁹ W późniejszych latach stan ten miał ulec poważnej zmianie. Pod wpływem poststrukturalizmu i dekonstruktywizmu architektura lat 80. i 90. zaczęła się koncentrować na znaczeniach i sposobie ich kodowania za pomocą formy. Architekci z kręgu dekonstruktywizmu, traktując siebie jako nową awangardę oraz nawiązując do zaangażowanego politycznie i społecznie modernizmu, identyfikowali swoje źródła formalne, wskazując na rosyjski konstruktywizm i rzeźbę współczesną. Architektura powstająca w kręgu dekonstruktywizmu jest skoncentrowana przede wszystkim na zagadnieniach formalnych. Stara się za pomocą środków formalnych wyrazić pojęcia fragmentacji, rozproszenia czy nieciągłości. Często przekracza zwyczajowe granice w oprawie architektonicznej: obraca, przesuwa i wyróżnia wybrane powierzchnie oraz bryły, wykorzystuje ekspresyjne formy, np. zlepków metalu, kontrastujące z budynkami, których część stanowią (rys. 11, 12).²⁰ Skłania się więc w coraz większym stopniu ku tworzeniu scenografii, odpowiednich dla przestrzeni kultury popularnej.

Ch. Jencks już w 1977 r. zaproponował klasyfikację architektury postmodernistycznej, wyróżniając w niej takie nurty, jak: historyzm, bezpośredni rewiwalizm, styl neorodzimy, radykalny eklektyzm, klasycyzm postmodernistyczny, nowy styl tokański, nowy styl przedstawiający, styl abstrakcyjno–przedstawiający. Wymienia też konstrukcje znaczeniowe, takie jak metafora i metafizyka, wprowadza

¹⁷ Z. i T. Tołłoczko: W kręgu architektury konstruktywistycznej, neokonstruktywistycznej i dekonstruktywistycznej. Wydawnictwo Oddziału PAN, Kraków 1999, s. 70.

¹⁸ Z. Tołłoczko: Wybrane problemy współczesnej estetyki architektonicznej. Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, Seria Architektura, Monografia 190, Kraków 1995, s. 149.

¹⁹ D. Ghirardo: op. cit., s. 32.

²⁰ D. Ghirardo: op. cit., s. 36.

określenie przestrzeni jako postmodernistycznej lub radykalnie eklektycznej.²¹ Należy podkreślić, że często są to bardziej wątki lub delikatne akcenty, zaledwie dające się odczytać w architekturze – czasem kilka jednocześnie w tym samym budynku – niż wyznaczniki stylowe, określające przynależność do któregoś z wariantów postmodernizmu. Powyższe zestawienie nurtów we współczesnej architekturze trudno wręcz nazwać klasyfikacją, jest to raczej przegląd najczęściej stosowanych środków wyrazu ze wskazaniem ich rodowodu historycznego. Oddaje ono bogactwo zdarzeń i dróg poszukiwania nowego stylu, odnotowuje najważniejsze tendencje. Buduje też nowy język opisu architektury. R.A.M. Stern jako podstawowe zasady postmodernizmu uznaje kontekstualizm, aluzjonizm i ornamentalizm. Przez kontekstualizm rozumie włączanie budynku w kontekst otoczenia, aluzjonizmem nazywa czerpanie motywów z innych formacji stylowych i kultur; budowane tą drogą skojarzenia inspirują i stymulują intelektualnie odbiorcę. Ornamentalizm oznacza akceptację dla traktowania poszczególnych płaszczyzn czy części budynku jako suwerennych elementów, kreujących przestrzeń.²² Opisując architekturę brytyjską lat 80., N. Moffet wyróżnia aż dziewięć kategorii, według których porządkuje oraz omawia współczesne wydarzenia. To modernizm przekształcony, nowoczesny tradycjonalizm, postmodernizm, nowoczesny klasycyzm, Hi-Tech, kontekstualizm, architektura zabawowa, konserwacja/odnawianie i współuczestnictwo.²³ Z punktu widzenia architektury mieszkaniowej ważny jest coraz silniejszy nurt współuczestnictwa. Postawy światopoglądowe, związane z poszczególnymi nurtami w architekturze, oraz różnice między nimi pokazuje tabela 1.

Tabela 1

Postawy i poglądy w ramach poszczególnych formacji stylowych

Modernizm	Postmodernizm dekonstruktywistyczny	Postmodernizm ekologiczny
metanarracja: zbawienie, postęp	brak (to wszystko gra się)	rozwój kosmologiczny
tryb prawdy: obiektywizm	ekstremalny relatywizm	doświadczalność
świat = zbiór przedmiotów	zlepek fragmentów	społeczność podmiotów

²¹ Ch. Jencks: Architektura postmodernistyczna, op. cit., s. 80.

²² J. Sławińska: Ruchy protestu w architekturze współczesnej. Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej, Wrocław 2005, s. 80.

²³ N. Moffet: Przyszłość teraźniejszości. Architektura, nr 6/1988, s. 9.

rzeczywistość = ustalony porządek	konstrukcje społeczne	związki dynamiczne
poczucie tożsamości: efekt inżynierii społecznej	we fragmentach	w procesie
główna prawda: uniwersalność	szczegółowość	szczegółowość w kontekście
podstawa: mechanistyczny wszechświat	brak (całkowity brak podstaw)	procesy kosmologiczne
przyroda jako przeciwnik	przyroda jako skrzywdzony obiekt	przyroda jako podmiot
kontrola nad ciałem	„wymazanie ciała”	zaufanie do ciała (to wyłącznie konstrukcja społeczna)
nauka redukcjonistyczna	to tylko narracja!	złożoność
gospodarka: korporacyjna	postkapitalistyczna	oparta na społeczności
poczucie boskości: Bóg Ojciec	„gestykulowanie ku najwyższemu”	kreatywność w kosmosie, najwyższa tajemnica
kluczowe metafory: mechanika, prawo	ekonomika („zmysłowa ekonomia”), znaki/kody	ekologia

Źródło: P. Buchanan: Architektura-Murator nr 10/1997, s. 21

Postmodernizm określił nowe ramy dla architektury mieszkaniowej. Paradoksalnie, wysiłek awangardowych twórców z kręgu modernizmu nie doprowadził do rozwiązania problemów współczesnego miasta. Problemy te uległy nasileniu na skutek zniszczeń wojennych oraz gwałtownego rozrostu miast przy niewystarczającym rozwoju ich infrastruktury. Wzrost zamożności w krajach Europy i w Stanach Zjednoczonych w latach 70. spowodował wyludnianie się historycznych centrów miast i ucieczkę zamożniejszych mieszkańców do dzielnic podmiejskich. Likwidacja resztek przemysłu i odpływ mieszkańców spowodowały degradację starówek i zaowocowały wzrostem problemów społecznych w tych dzielnicach. Wielkim poligonem przekształcania miasta na wielką skalę stała się londyńska dzielnica Docklands; miastem – symbolem, które skupia jak w soczewce wszystkie problemy współczesnego miasta jest zjednoczony Berlin. Jeszcze przed zburzeniem Muru mieszkańcy Berlina cierpieli z powodu zdegradowanej przestrzeni miejskiej: obecności w mieście dużych obszarów, pozostałych po zniszczonej zabudowie, braku mieszkań i złego stanu istniejących zasobów. Po scaleniu miasta pojawiły się nowe problemy z powiązaniem dwóch części, które funkcjonowały niezależnie od siebie przez kilka dziesiątków lat. Począwszy od lat 70., Berlin stał się poligonem doświadczalnym nowej architektury, szczególnie mieszkaniowej. W roku 1977

zainicjowano szeroko zakrojone przedsięwzięcie: Internationale Bauausstellung (IBA), czyli Międzynarodową Wystawę Budowlaną, której celem była realizacja ogólnomiejskiego programu budownictwa i rewaloryzacji. Podczas realizacji dużych projektów mieszkaniowych w Berlinie ujawniły się nowe tendencje w postrzeganiu problemów mieszkaniowych i sposobów ich rozwiązywania. Udało się przeprowadzić rewaloryzację, w wyniku których ożyły kwartały zabudowy czy całe fragmenty miasta. Uniknięto poważniejszych wyburzeń i przesiedleń mieszkańców. Architektura mieszkaniowa w większości nawiązywała do istniejącej zabudowy lub charakteru dzielnicy, a jednocześnie w dziedzinie formy posługiwała się współczesnymi środkami wyrazu. Programowo założono partycypację przyszłych mieszkańców, którzy stawali się współpracownikami i projektantami nowych siedlisk, a architekci – partnerami w procesie projektowania. Powstały nawet takie budynki, w których mieszkańcy wznosili własnoręcznie ścianki działowe, balkony i fragmenty elewacji przynależne do swoich mieszkań, wbudowując je w specjalnie przygotowany system szkieletowy.²⁴ Porozumienie z mieszkańcami dotyczyło zazwyczaj zakresu i charakteru renowacji oraz zachowania charakteru rewaloryzowanej dzielnicy. Projektowanie przy współudziale mieszkańców ujawniło nowy obszar problemów przy realizacji tak pomyślanych zespołów zabudowy: budowa trwała długo, a indywidualne rozwiązania, stosowane w poszczególnych mieszkaniach, podrażały inwestycję. Własna inwencja twórcza mieszkańców w procesie planowania przez mieszkańców własnych fragmentów elewacji wymagała interwencji architekta, by nie zagrozić estetyce fasady. Większość architektów, zaangażowanych w berlińskie inwestycje, respektowała lokalny kontekst, opracowując kompleksowe projekty, porządkujące problemy architektoniczne, urbanistyczne, czy społeczne. Inni natomiast proponowali niezindywidualizowane pomysły, obojętne w stosunku do miasta, choć atrakcyjne z punktu widzenia estetyki.

W ostatnich latach w Berlinie ogłoszono wiele międzynarodowych konkursów (na przykład na rejon Potsdamer Platz w latach 1991–1994), zrealizowano kilka istotnych z punktu widzenia rozwoju architektury mieszkaniowej bardzo dużych przedsięwzięć urbanistycznych i architektonicznych, do których zaproszono najwybitniejszych architektów. Projekty dla Berlina opracowywali m. in.: Z. Hadid, O.M. Ungers, D. Liebeskind, R. Krier, W. Holzbauer, A. Rossi, F. Gehry i wielu innych.

²⁴ D. Ghirardo: op. cit., s. 122 – 123.

Architektura domów wielorodzinnych rozwijała się w ostatnich dziesięcioleciach w kilku wyraźnie zarysowanych kierunkach, które prezentowały odmienne rozumienie pośannictwa architekta i jego społecznych zobowiązań. Postmodernistyczny kanon zaangażowanej społecznie architektury wyznaczili R. Erskine w zespole mieszkaniowym Byker Wall (rys. 13 i 14) oraz L. Kroll, twórca domów akademickich Wydziału Medycyny Uniwersytetu w Louvain.²⁵ R. Erskine i L. Kroll byli orędownikami dialogu architekta z klientem. Twierdzili, że forma architektoniczna powinna być odpowiedzią na potrzeby mieszkańców, a nie suwerenną wizją plastyczną architekta. Zaangażowani w inwestycje na przeludnionych, zamieszkałych przez uboższą ludność terenach, architekci starali się planować nowe siedliska w taki sposób, by nie zrywać istniejących społecznych więzi. Partycypacja mieszkańców w projektowaniu nie oznaczała jedynie zapoznawania ich z planami opracowanymi przez architektów, lecz faktyczne współuczestnictwo w podejmowaniu decyzji projektowych, do którego droga wiodła przez dyskusje, spory, identyfikowanie znaczeń i przekładanie ich na język architektury. W zespole mieszkaniowym Alphen-aan-den-Rijn koło Utrechtu L. Kroll włączył do projektowania dziesięciu różnych architektów, by osiągnąć efekt różnorodności, charakteryzujący miasto powstałe w czasie, przez nawarstwianie się budynków i zdarzeń w przestrzeni, a nie w wyniku realizacji jednego projektu.²⁶ Obaj architekci są prekursorami architektury prośrodowiskowej.

W niektórych krajach wspierana przez władze architektura społecznie zaangażowana zaowocowała również projektami, w których proponowano alternatywne style zamieszkiwania, np. wspólnot-komun. Wznoszono także osiedla lub budynki, mieszczące przejściowe mieszkania dla mniej zaradnych obywateli.

Na drugim biegunie myślenia o architekturze mieszkaniowej znajdują się koncepcje podnoszenia rangi, podkreślania ważności i nadawania znaczenia życiu codziennemu człowieka przez postmodernistyczną, teatralną formę budynków mieszkalnych. Przedstawiciel tego nurtu, R. Bofill zrealizował w podparyskim Marne-la-Valee inspirowany architekturą klasyczną zespół urbanistyczny, składający się z trzech budowli zwanych Teatrem (9 kondygnacji), Łukiem (9 kondygnacji) i Pałacem (18 kondygnacji). Zamierzenie to kojarzy się ze scenografią teatralną zrealizowaną w ogromnej skali i stanowi dominantę urbanistyczną okolicy. R. Bofill, jako przedstawiciel postmodernistycznego klasycyzmu, rozwija uniwersalną,

²⁵ Ch. Jencks: *Architektura postmodernistyczna*, op. cit., s. 104 – 106.

²⁶ Tamże, s. 148.

klasycystyczną gramatykę i składnię: kolumny, łuki, sklepienia oraz dekoracje, stosując je w nowych społecznych i technologicznych realiach.²⁷



Rys. 13, 14. Przebudowa osiedla Byker Wall w Newcastle, Wielka Brytania (arch. R. Erskine)
Fig. 13, 14. Byker Wall redevelopment, Newcastle, Great Britain (designed by R. Erskine)

Źródło: www.greatbuildings.com, 20.06.2008



Rys. 15. Kompleks mieszkaniowy Antigone w Montpellier (arch. R. Bofill z zespołem)
Fig. 15. Housing Complex Antigone in Montpellier (designed by R. Bofill and team)

Źródło: www.pl.wikipedia.org, 22.04.2008

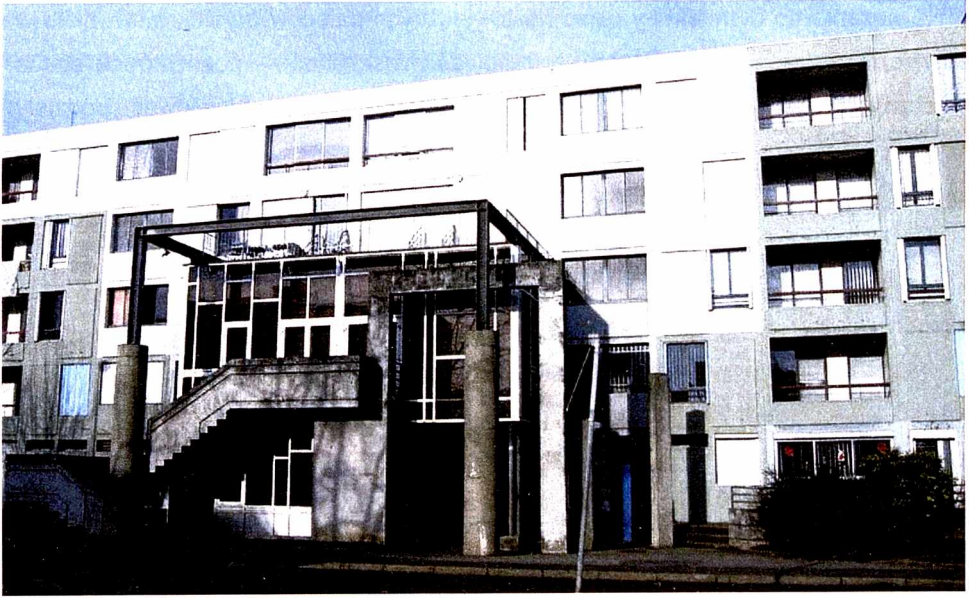
²⁷ Ch. Jencks: Architektura postmodernistyczna, op. cit., s. 146.

Nawiązanie do architektury osiemnastowiecznych pałaców arystokratów miało w zamyśle inwestorów i projektantów nobilitować mieszkańców i podnosić ich status społeczny. Sugerowano, że wizerunek architektury może niwelować podziały klasowe, eliminować biedę, bezrobocie i napięcia społeczne. Zabiegi formalne miały więc przynieść zamierzone rezultaty społeczne.²⁸ W wielu późniejszych realizacjach R. Bofill konsekwentnie nawiązuje do form klasycznych: pałacu czy łuku triumfalnego, które wykorzystuje w różnych skalach, przerysowując wybrane fragmenty budynku, np. gzyms wieńczący (rys. 15).

Ważnym obszarem działań architektów - postmodernistów stały się rewitalizacje, których przedmiotem były zarówno historyczne części miast, jak i powstałe stosunkowo niedawno osiedla mieszkaniowe. Rewitalizacja terenów zdekapitalizowanych i wymagających poważnych przekształceń funkcjonalnych i społecznych zaowocowała pokaźnym dorobkiem. W europejskich i amerykańskich miastach, w całych dzielnicach czy kwartałach poddanych rewitalizacji, udało się zachować dawny układ urbanistyczny i charakter zabudowy, a jednocześnie wykreować nowe formy architektoniczne pozostające z dotychczasową architekturą w czytelnym kontekście lub wyraźnie z nią kontrastowane. Narodziła się moda na zamieszkiwanie w loftach, czyli w poprzemysłowych budynkach adaptowanych na pojedyncze mieszkania lub zespoły zabudowy.

O wiele trudniejsze zadanie wiąże się z rewitalizacją osiedli składających się z powojennych, prefabrykowanych bloków mieszkaniowych. Sztampowa, powtarzalna i pozbawiona detalu architektura jest o wiele mniej wdzięcznym polem przekształceń formalnych i funkcjonalnych niż zróżnicowana zabudowa historyczna. L. Kroll podjął się takiego zadania we francuskim Perseigne w 1980 roku. Do istniejących budynków, wzniesionych w technologii wielkopłytywowej, dobudowano tu mniejsze jednostki: dwukondygnacyjne przybudówki, schody, portyki (rys. 16). Rozrzeźbiono płaszczyznę dachu, dobudowując daszki o zróżnicowanej formie. Przekształceniu uległy elewacje, do których dodano balkony. Tereny rekreacyjne wzbogacono o elementy małej architektury i oświetlenia. Wszystkie działania wdrożono, rzecz jasna, po wcześniejszych konsultacjach z mieszkańcami.

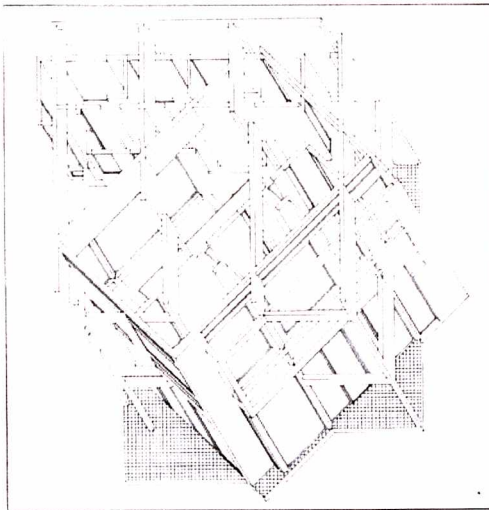
²⁸ D. Ghirardo: op. cit., s. 149-150.



Rys. 16. Rewitalizacja osiedla w Perseigne (arch. L. Kroll)

Fig. 16. Revitalization of Housing Estate in Perseigne (designed by L. Kroll)

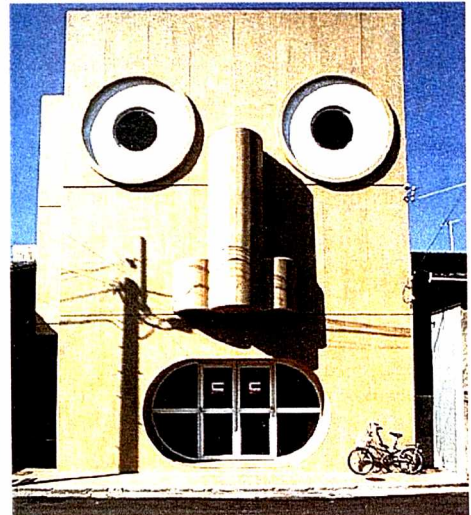
Źródło: www.place-publique-alencon.blogspot.com, 20.06.2008



Rys. 17. Dom III dla R. Millera Lakeville, USA (arch. P. Eisenman)

Fig. 17. House III for R. Miller Lakeville, USA (designed by P. Eisenman)

Źródło: Ch. Jencks: Architektura postmodernistyczna. Arkady, Warszawa 1987, s. 118



Rys. 18. „Face House”, Kioto, Japonia. (arch. K. Yamashita)

Fig. 18. „Face House”, Kioto, Japonia, (designed by K. Yamashita)

Źródło: www.skelemitz.wordpress.com, 25.06.2008

Architektura z kręgu postmodernizmu i dekonstruktywizmu zaowocowała bardzo zróżnicowanymi formami, szczególnie w dziedzinie budownictwa jednorodzinne. Zdobyła przychylność inwestorów dzięki swojej lekkości, brakowi dosłowności, elementom pastiszu, bogactwu stosowanych materiałów i detali i ich z pozoru szokującym zestawieniom. Ważnym nurtem w architekturze domów jednorodzinnych stał się eklektyzm w wielu odmianach, pełen luźno zestawionych zapożyczeń, wzbogacony przez lokalne kody i uwarunkowany właściwymi dla danego miejsca sposobami budowania. Stanowił on również kanwę powrotu do tradycyjnej ulicy, projektowanej w poszanowaniu kontekstu otoczenia, którą obudowują zindywidualizowane, odróżniające się od siebie domy. Należące do języka stylów historycznych elementy i detale zostają zredefiniowane na potrzeby postmodernistycznej formy: otrzymują odmienne niż w przeszłości proporcje, zarówno w ramach pojedynczego elementu (np. kapitel – trzon kolumny), jak i we wzajemnych relacjach (np. gzyms wieńczący – wysokość kondygnacji). Detal ulega uproszczeniu lub przekształceniu, np. przez dodanie lub odjęcie jakiegoś fragmentu lub też widoczne, a nawet podkreślone przecięcie całości i jej podział na części. Czasami, ręcznie wykonany ornament skontrastowany zostaje z nowoczesnymi technikami wznoszenia budynku, w innych przypadkach może zachować swoją formę, ale zmienić materiał i fakturę. Może też drastycznie zmienić skalę, ulec powiększeniu lub pomniejszeniu. Bywa także drastycznie upraszczany, aż do granicy rozpoznawalności.

Postmodernistyczny dom jednorodzinny wpisuje się znakomicie w ramy kultury masowej, a jednocześnie pozwala zmanifestować indywidualizm i niepowtarzalność zarówno twórcy, jak i odbiorcy architektury. Jest wdzięcznym polem dla manifestów twórczych architektów. Nawiązuje dialog z otoczeniem, czyni aluzje historyczne, przekazuje mniej lub bardziej zakodowane informacje. Odczytanie przez odbiorcę ukrytego znaczenia staje się kluczem do zrozumienia przestrzeni domu i jego zamysłu kompozycyjnego, np. ukrytej przekątnej, przecinającej budynek (rys. 17). Rozpowszechniają się, nie tylko w architekturze mieszkaniowej, wątki manierystyczne, owocujące tworzeniem iluzji przestrzennych, kreujących swoiste zagadki lub złudzenia optyczne dla odbiorców, czy ukrywaniem układu przestrzennego budynku za autonomicznie skomponowanymi fasadami

(tzw. elewacjonizm).²⁹ Architekt – postmodernista krystalizuje swój własny duchowy świat wokół metafor. Metafizykę wyrażają wówczas metafory uwidocznione w formie. Stąd w architekturze domów jednorodzinnych kodowano różnorodne metafory, bardziej lub mniej dosłowne. Wiele z nich ma charakter antropomorficzny: dom odczytywany jest jako mająca swój wyraz twarz (rys. 18), a dom z płaskim dachem – jako korpus pozbawiony głowy. Za serce domu uważany jest kominek, a odpowiednio, w skali miasta – centralny plac. Niektóre z antropomorficznych wątków przez swoją dosłowność lub wulgaryzm zostały doprowadzone do absurdu.³⁰

Tabela 2

Najważniejsze cechy stylowe kierunków: modernizmu, postmodernizmu
i dekonstruktywizmu a architektura mieszkaniowa

Kierunek	Cechy kierunków
modernizm	• strefowanie miasta – tworzenie zespołów mieszkaniowych • otwarta kompozycja urbanistyczna • typizacja konstrukcji • uwolnienie fasady z funkcji konstrukcyjnej • typizacja układów funkcjonalnych budynków • zwarta bryła, płaskie dachy budynków • ascetyczna forma, horyzontalny układ i duże przeszklenia elewacji • dbałość o równorzędne warunki oświetlenia i przewietrzania mieszkań
postmodernizm	• nawiązanie do istniejącej tkanki miejskiej • programowe nawiązanie do stylów historycznych – cytaty i collage form • kodowanie znaczeń za pomocą formy architektonicznej • współuczestnictwo użytkowników w procesie projektowym • teatralna forma budynków – architektura jako scenografia: różnorodność, fantazja, narracyjność • dbałość o detal urbanistyczny • rewitalizacje
dekonstruktywizm	• koncentracja na zagadnieniach formalnych • ekspresyjne formy budynków • kontrastowanie zastosowanych materiałów • fragmentacja, rozproszenie i nieciągłość wyrażane za pomocą środków formalnych • stymulująca nieprzewidywalność i kontrolowany chaos • inspiracje eksperymentami formalnymi i geometryczną nierównowagą rosyjskiego konstruktywizmu • uwypuklenie zasadniczych węzłów budynku

Źródło: opracowanie własne

²⁹ J. Sławińska: Problematyka formalizmu i symboliki..., op. cit., s. 47.

³⁰ Ch. Jencks: Architektura postmodernistyczna, op. cit., s. 113.

Już w latach 70. i 80. większość domów jednorodzinnych projektowano w duchu postmodernizmu. Towarzyszyły im realizacje, zawierające się w nurcie neomodernizmu, dla którego podstawową inspiracją były formy modernistyczne, traktowane nieortodoksyjnie, łączone z różnymi materiałami, fakturami czy kolorami. We fragmentach budynków cytowano elementy formalne, charakterystyczne dla stylu wybranego architekta – modernisty; często uwzględniano też lokalną tradycję budowlaną. Neomodernizm współistniał i nadal współistnieje z postmodernizmem, tworząc nowy obraz wzajemnie inspirujących się kierunków w architekturze domów mieszkalnych.³¹

Przedstawiona analiza formacji stylowych XX i początku XXI wieku pozwala wyodrębnić główne cechy najważniejszych kierunków: modernizmu, postmodernizmu i dekonstruktywizmu. Ich idee, cechy formalne oraz koncepcje społeczne przenikają się wzajemnie i ścierają ze sobą, tworząc splot uwarunkowań dla rozwoju architektury mieszkaniowej.

1.3. Architektura mieszkaniowa w Europie w świetle współczesnych nurtów stylowych i uwarunkowań społeczno-ekonomicznych

Przełom wieków przyniósł nowe zjawiska w światowej architekturze, które odcisnęły swoje piętno także na architekturze mieszkaniowej. W układach urbanistycznych zarysował się rodzaj „logomanii”, polegającej na dosłownym przenoszeniu logotypów czy motywów graficznych, któremu podporządkowane są wszystkie decyzje kompozycyjne. Coraz większe budżety dla inwestycji, m. in. na Bliskim Wschodzie, pozwoliły na projekty i realizacje sztucznych wysp o czytelnej z lotu ptaka ikonografii i symbolice³². Równolegle rozwija się nurt romantyki przyrodniczej, przybierającej inspirowane przyrodą formy: zarówno abstrakcyjne, niemożliwe jeszcze do zrealizowania, jak i całkiem realistyczne, takie jak np. zespoły mieszkaniowe – imitujące porośnięte zielenią wzgórza (rys.19).³³

³¹ D. Ghirardo: *Architektura po modernizmie*, op. cit., s. 134 – 139.

³² *Ekstrema architektury XXI wieku*, *Architektura-Murator* nr 4/2008, s. 46.

³³ Tamże, s. 48.



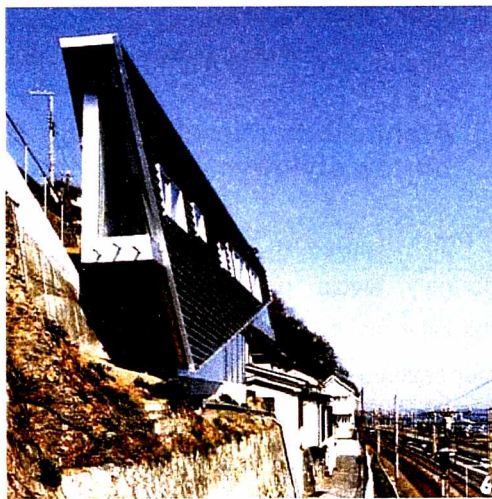
Rys. 19. Tarasowy zespół mieszkaniowy „Mountain Dwelling”, Kopenhaga, Dania (pracownia BIG)
Fig. 19. Terrace Housing Complex „Mountain Dwelling”, Copenhagen, Denmark (arch. Studio BIG)

Źródło: Architektura-Murator, nr 4/2008, s. 48



Rys. 20. Dom mimetyczny, Dromahair, Irlandia (arch. D. Stevens)
Fig. 20. Mimetic House, Dromahair, Irlandia (designed by D. Stevens)

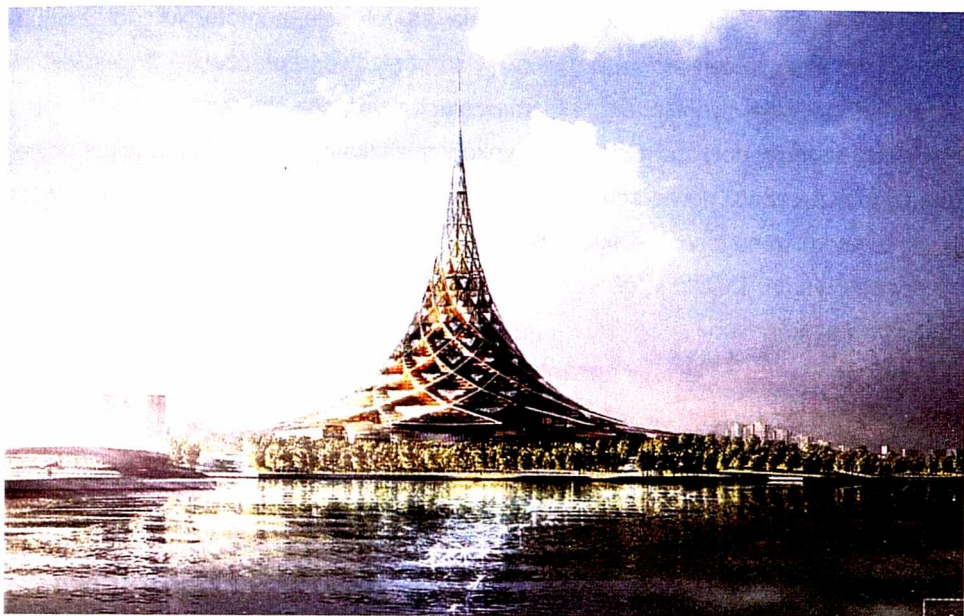
Źródło: Architektura-Murator nr 4/2008, s. 51



Rys. 21. Dom nad torami w Kobe, Japonia
Fig. 21. House above the railway, Kobe, Japan

Źródło: Architektura-Murator nr 4/2008, s. 53

Architektura, także mieszkaniowa, posługuje się również techniką kamuflażu, która służy zarówno ukryciu, zamaskowaniu obiektu, jak i bywa narzędziem reinterpretacji formy i jej relacji z otoczeniem (rys. 19). Skrajną formą kamuflażu jest projektowanie i realizacja budynków ukrytych pod ziemią. Motywami skłaniającymi



Rys. 22. Projekt Kryształowej Wyspy, Moskwa, Rosja (arch. N. Foster)

Fig. 22. Crystal Island in Moscow Project, Russia (designed by N. Foster)

Źródło: Architektura-Murator, nr 4/2008, s. 54



Rys. 23. „Loft Cube” na dachu budynku, Berlin, Niemcy

Fig. 23. „Loft Cube” on the roof of the building
Berlin, Germany

Źródło: Architektura-Murator, nr 4/2008, s. 56

Rys. 24. „Rucksack House”, projekt czasowy
Kolonía, Niemcy (arch. R. Eberstadt)

Fig. 24. „Rucksack House”, project of temporary
home (designed by R. Eberstadt)

Źródło: Architektura-Murator, nr 4/2008, s. 57

architektów do przyjęcia takiego rozwiązania są intencja ochrony krajobrazu lub trudności z wpasowaniem nowego obiektu w zurbanizowane otoczenie. Brak miejsca w gęsto zabudowanych miastach i aglomeracjach wymusza ekstremalne lokalizacje, które coraz częściej dotyczą również budynków mieszkalnych (rys. 20), a także nowe sposoby miniaturyzacji powierzchni życiowej. Minidomki znajdują zastosowanie także na skrawkach cennych miejskich powierzchni, nieopłacalnych dotychczas do zagospodarowania. Dążność do koncentracji wielkich kubatur pod jednym dachem zaowocowała projektami megastruktur – obiektów skupiających w swoim wnętrzu konglomerat miejskich funkcji: od mieszkaniowej począwszy, po miejsca pracy i usługi. Formę architektoniczną megastruktury określa wspólna powłoka dla wszystkich zgromadzonych we wnętrzu kubatur (rys. 22).³⁴

Coraz większa mobilność mieszkańców miast, zmiany w stylu życia oraz moda spowodowały rozwój nowej formy zamieszkiwania: w małej, mieszkalnej strukturze czasowo „przyrośniętej” do budynku – gospodarza (rys. 23 i 24).

Rzeczywistość cywilizacyjna w powiązaniu z rozwojem kultury otwiera przed architekturą coraz to nowe możliwości. Projekty eksperymentalne czasami są forpocztą rozwiązań przestrzennych, które zostaną w przyszłości szeroko rozpowszechnione, mogą też stanowić silną inspirację i impuls do rozwoju architektury w zupełnie nowym kierunku, w innym przypadku pozostają jedynie ciekawostkami.

Architektura mieszkaniowa rozwija się w obrębie głównego nurtu poszukiwań formalnych. W krajach europejskich jest bardzo zróżnicowana ze względu na odmienne modele polityki mieszkaniowej, różne dziedzictwo i uwarunkowania kulturowe. W krajach bardziej zamożnych nowe osiedla mieszkaniowe wznoszone są najczęściej łącznie z infrastrukturą społeczną (placówkami oświatowymi, terenami sportowymi), a także z dbałością o zachowanie ciągłości układów przyrodniczych i wdrażanie rozwiązań proekologicznych.³⁵ We współczesnym europejskim budownictwie mieszkaniowym zarysowują się tendencje do wznoszenia dużych osiedli lub dzielnic mieszkaniowych, często usytuowanych na terenach przemysłowych, oraz dążność do intensywnej zabudowy atrakcyjnie położonych terenów.³⁶ Projektowanie dużych osiedli mieszkaniowych daje szansę na największą swobodę kształtowania zabudowy, oczywiście, w ramach określonych przez plany

³⁴ Tamże, s. 54.

³⁵ A. Kiciński: Nowe formy wielokondygnacyjnej zabudowy mieszkaniowej w Polsce, w: Materiały Budowlane, nr 9/2007, s. 90.

³⁶ Tamże, s. 90.

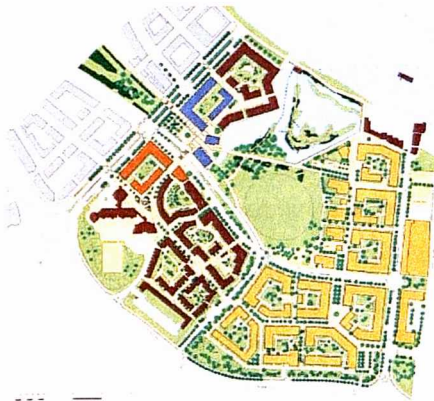
miejscowe. W ich układach przestrzennych najczęściej stosowana jest zabudowa obrzeźna z dużymi kwartałami wypełnionymi wewnętrzną zabudową (rys. 25), często o architekturze i gabarytach odmiennych od budynków ograniczających kwartał zabudowy.



Rys. 25. Osiedle Haveneiland en Rieteiland West, IJburg, Amsterdam, Holandia (pracownia architektoniczna CIE Architecten)

Fig. 25. Housing estate Haveneiland en Rieteiland-West, IJburg, Amsterdam, Holland (designed by CIE Architecten)

Źródło: www.architectenweb.nl, 10.07.2008



Rys. 26. Osiedle Millennium Greenwich Village, sytuacja (proj. R. Erskine z zespołem)

Fig. 26. Millennium Greenwich Village Estate (designed by R. Erskine with team)

Źródło: www.muratorplus.pl, 10.07.2008



Rys. 27. Osiedle Millennium Greenwich Village, z prawej Millenium Dome

Fig. 27. Millennium Greenwich Village Estate (designed by R. Erskine with team), Millennium Dome on the right

Źródło: www.muratorplus.pl, 10.07.2008

Inny typ osiedli kształtowany jest w czytelnej relacji do terenów zielonych – istniejących lub utworzonych na potrzeby nowo projektowanej dzielnicy. Kwartęły w takich dzielnicach wykorzystują walory położenia i otwierają się w stronę zieleni, wody lub słońca, oferując optymalne warunki mieszkaniowe. Przykładem rozwiązania tego typu jest Greenwich Millenium Village, której plan zakładał stworzenie całkowicie nowej, otwierającej się na Tamizę dzielnicy mieszkaniowej, obejmującej docelowo 298 domów z 1079 mieszkaniami, zbudowanej na planie litery U wokół obszernego parku. Miejskie centrum dzielnicy, ze sklepami, punktami usługowymi i trasami transportu publicznego, tworzy wielki owal, a drugim, bardziej "wiejskim" centralnym punktem jest sztuczne jezioro, ułożone w środku obszaru zieleni i zasilane wodą z Tamizy (rys. 26, 27).

Podstawowym elementem kompozycyjnym nowych siedlisk, w których podkreślony ma zostać ich miejski charakter, są ulica i uliczka. Ulice obudowywane są ciągami zabudowy o gabarytach zależnych od ich skali. W skali miejskiej budynki są wyższe i wyposażone w partery usługowe; w przypadku rozwiązań bardziej kameralnych jest to zabudowa szeregową złożoną z domów, do których wejście prowadzi przez ganek wprost z ulicy. Tradycja takiej zabudowy wywodzi się ze średniowiecznych miast Belgii i Holandii i tam również jest obecnie najczęściej projektowana.³⁷ Szczególnym przypadkiem ulicy jest obudowane nadbrzeże. Projekty takie zrealizowano ostatnio zarówno w Holandii (rys. 28, 29, 30), jak i w Wielkiej Brytanii (rys. 31).

Mimo zanegowania modernistycznej formuły kształtowania układów urbanistycznych złożonych z sekwencji powtarzalnych budynków, usytuowanych w układzie grzebieniowym, we współczesnych założeniach kompozycyjnych nowych osiedli pojawiają się mutacje rytmicznych układów budynków wolnostojących: punktowców, budynków prostopadłościennych lub w kształcie litery L. Uzyskaniu dużej intensywności zabudowy służą kolonie – termitiery.³⁸ Są one najczęściej wznoszone w śródmiejskich częściach miast, spotyka się je również w nowych dzielnicach, w których przewidziano obszary intensywnej zabudowy. Termitiery przybierają różne formy architektoniczne i urbanistyczne: od dziedzińców obudowanych budynkami o różnej wysokości, po rozrzućbione, zróżnicowane struktury (rys. 28).

³⁷ Tamże, s. 91.

³⁸ Tamże, s. 91.



Rys. 28, 29. Osiedle Borneo-Sporenburg w Amsterdamie, Holandia (arch. Grupa West 8 wraz z zaproszonymi architektami), elewacje

Fig. 28, 29. Borneo-Sporenburg Estate in Amsterdam, Holland (designed by West 8 with invited architects), facades

Źródło: www.newislington.co.uk, 15.05.2008



Rys. 30. Osiedle Borneo-Sporenburg w Amsterdamie, Holandia (arch. Grupa West 8 wraz z zaproszonymi architektami), widok z lotu ptaka

Fig. 30. Borneo-Sporenburg Estate in Amsterdam, Holland (designed by West 8 with invited architects), birds-eye view

Źródło: www.archnewsnow.com, 15.05.2008



Rys. 31. Osiedle „Tutti Frutti” w New Islington, Wielka Brytania (arch. FKDA Architects), wizualizacja
Fig. 31. „Tutti Frutti” Estate in New Islington, Great Britain (designed by FKDA Architects), rendering

Źródło: www.newislington.co.uk, 15.05.2008



Rys. 32. Osiedle „Red Brick Flats” w Londynie, widok osiedla

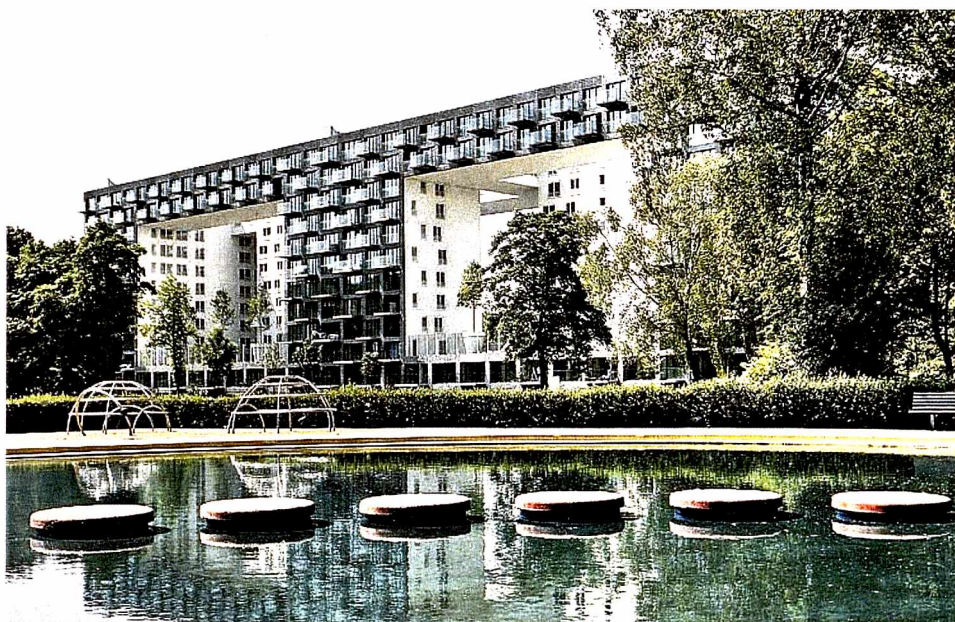
Fig. 32. „Red Brick Flats” Estate in London, Great Britain, general view

Źródło: www.commons.wikimedia.org 15.05.2008



Rys. 33. Osiedle Kop van Zuid w Rotterdamie (proj. CIE Architecten), widok ogólny osiedla
Fig. 33. Kop van Zuid Estate in Rotterdam, Holland (designed by CIE Architecten), general view

Źródło: www.arquitectura.pt, 29.12.2008



Rys. 34. Budynek mieszkalny "Parkrand" w Amsterdamie, Holandia (proj. MVRDV i R. Hutten)
Fig. 34. Dwelling House "Parkrand" in Amsterdam, Holland (designed by MVRDV i R. Hutten)

Źródło: www.architekturaibiznes.com.pl, 15.05.2008

Miejskie zespoły mieszkaniowe o formie zamkniętej często charakteryzują się oryginalną, skonstrastowaną z otoczeniem formą architektoniczną. Zwiększa ona identyfikację mieszkańców z miejscem i daje gwarancję zachowania odrębności nawet wówczas, gdy tereny otaczające takie osiedle zostaną zabudowane (rys. 33). Coraz częściej w miastach europejskich powstają także wielkie gmachy mieszkalne – kondominia skupiające zróżnicowane funkcje i rodzaje mieszkań. Pełnią one rolę rozpoznawalnych znaków o charakterze prestiżowym, zarówno dla deweloperów, jak i dla mieszkańców. Przykładem może być budynek „Parkrand” w Amsterdamie (rys. 34). Mieszkania tego ogromnego kompleksu, które pokrywają się z obrysem wież, dostępne są z klatek schodowych, do pozostałych mieszkań lokatorzy wchodzi bezpośrednio z dziedzińca. Przestrzenią cyrkulacyjną obsługującą moduły mieszkalne tej części budynku jest wspólny dziedziniec. Tworzy on, wraz z tarasem znajdującym się na bazie, przestrzeń publiczną dla wszystkich mieszkańców Parkrandu.

Coraz większą popularność wśród deweloperów, mieszkańców i architektów zyskują w ostatnich latach wieżowce mieszkalne. Są one w większości budynkami luksusowymi, pomyślanymi jako dominanty miast lub ich dzielnic. Unikalne widoki z okien oraz bezpośredni dostęp do szerokiego wachlarza usług rekompensują brak kontaktu z zielenią i terenami otwartymi. W wieżowcach mieszkalnych (także w Polsce³⁹) coraz powszechniej wdraża się rozwiązania proekologiczne, szczególnie te związane z poszanowaniem energii.

Mimo iż polskie środowiska architektoniczne śledziły rozwój stylów i idei rozwijających się w architekturze światowej (a szczególnie postmodernizmu i dekonstruktywizmu), to warunki wdrożenia owoców nowych poszukiwań twórczych zaistniały dopiero w latach 80. i dotyczyły przede wszystkim domów jednorodzinnych oraz obiektów sakralnych.⁴⁰ Lata 80. w polskiej architekturze i urbanistyce są okresem niezwykle ciekawym. Rozwija się i trwa wówczas intelektualna debata o przyszłym kształcie polskiej architektury, powstają interesujące projekty i realizacje, choć zamiera niemal całkowicie aktywność publicznego inwestora⁴¹. Inspiracje wywodzące się z kręgu postmodernizmu pojawiły się więc w architekturze domów wielorodzinnych dopiero po 1990 roku, w warunkach gospodarki rynkowej, gdy

³⁹ Problematyka wieżowców mieszkalnych zostanie szerzej omówiona w rozdziale 2.

⁴⁰ E. Węclawowicz-Gyurkovich: op. cit., s. 32.

⁴¹ K. Nawrotek: *Ideologie w przestrzeni*. Wydawnictwo UNIVERSITAS, Kraków 2005, s. 117 – 118.

ostatecznie zerwano z realizowanym przez państwowego inwestora budownictwem wielkopłytyowym.

Polska architektura lat 80. mieści się w szeroko rozumianej koncepcji nowego konserwatyzmu i jest silnie ideologiczna: wyznaje ideały wolności jednostki, afirmuje małe wspólnoty: rodzinę czy społeczność lokalną⁴². Tendencje twórcze związane z postmodernizmem w polskiej architekturze lat 80. można w większości przyporządkować czterem najbardziej reprezentatywnym nurtom. Są to: symbolizm, nowa geometria, neosentymentalizm i neotradycjonalizm.⁴³ Symbolizm oznacza powrót do architektury znaczeń przez stosowanie cytatów historycznych i współczesnych jako symboli oraz odwoływanie się do emocji, doświadczeń i wrażeń odbiorców zakodowanych w języku form. Symbolizm ma więc silny kontekst związany z miejscem, stąd polscy architekci musieli wypracować język rodzimych symboli. Nurt nowej geometrii, podobnie jak w architekturze światowej, operuje formami, które są jasne i regularne zarówno na planie, jak i na elewacji. Są to najczęściej formy najprostsze: koło, kwadrat, trójkąt, sześciokąt czy ośmiokąt, półkole czy półował, które wymagają dopowiedzenia w wyobraźni odbiorcy. Ich oszczędna w wyrazie kompozycja jest zawsze jasna i precyzyjna. Do kompozycji często wprowadzany jest element ruchu, osie kompozycyjne nakładają się i przenikają, załamują się bądź są urywane.⁴⁴ Nowa abstrakcja może być transkulturowa i łączyć przeciwstawne archetypy. Dzięki powściągliwości formalnej sprzyja prefabrykacji, stąd nie mogła zyskać popularności w Polsce po dziesięcioleciach wznoszenia większości budynków mieszkaniowych w technologii wielkopłytywowej. Neosentymentalizm natomiast jest formacją stylową, właściwą czasom przełomu. Nawiązuje do ogólnego nastroju dawnej architektury, niesprecyzowanej stylowo, bogatej w elementy kompozycyjne i detale należące do stylów historycznych.⁴⁵ W ramach konwencji neotradycjonalizmu twórcy w sposób czytelny nawiązują do określonych stylów historycznych. Obserwuje się tutaj dwa nurty: w jednym z nich stosuje się uproszczone, schematyczne odwoływanie się do przeszłości, w drugim natomiast wykorzystuje cytaty formalne, właściwe wybranej epoce.⁴⁶ Oprócz tendencji postmodernistycznych, w polskiej architekturze

⁴² Tamże, s. 125.

⁴³ E. Węclawowicz-Gyurkovich: op. cit., s. 33 – 34.

⁴⁴ Tamże, s. 44.

⁴⁵ Tamże, s. 50.

⁴⁶ Tamże, s. 58.

mieszkaniowej po roku 1980 można wyróżnić następujące tendencje stylistyczne: kontynuację późnego modernizmu, neomodernizm, dekonstrukcję, minimalizm i redukcję oraz high-technology.⁴⁷ W architekturze domów wielorodzinnych z czasem obserwuje się odchodzenie od konwencji postmodernistycznej na rzecz wyważonych form nowego modernizmu.

W ostatnim dwudziestoleciu architekci przyjmują najczęściej jedną z trzech strategii twórczych.⁴⁸ Pierwsza – to kontynuacja, stosowanie form klasycznych oraz postmodernistycznych z kręgu tradycji. Zakłada ona, że powszechna akceptacja i znajomość tychże form nie spowoduje powstania szkodliwych bądź nieprzewidzianych metafor i zapewni aprobatę szerokiej publiczności. Drugą strategią jest programowa awangardowość, która pozwala zaskoczyć odbiorców oraz narzucić im własne skojarzenia i metafory. Postawa awangardowa jest najczęściej przyjmowana w procesie tworzenia obiektów użyteczności publicznej. Wyznawcy trzeciej drogi próbują wyłączyć architekturę z obszaru subiektywnych sądów, traktując ją jako efekt logicznej i racjonalnej działalności, silnie powiązanej z warunkami szeroko rozumianej współczesności, architektury powstającej w oparciu o niezmiennie zasady projektowe. Obiekty wyznające taką filozofię zazwyczaj dobrze wpisują się w otoczenie, często są ważnymi głosami w dyskusji o aktualnych problemach przestrzeni. Owoce wspomnianych strategii twórczych, szczególnie na polu architektury mieszkaniowej, zostaną poddane analizie w rozdziale 2.

⁴⁷ R. Barycz: *Architektura mieszkaniowa Krakowa, Wiednia i Grazu na tle współczesnych tendencji stylistycznych 1980-1995*. Praca doktorska, Politechnika Krakowska, Wydział Architektury 1997, s. 43.

⁴⁸ K. Nawratek: *op. cit.*, s. 200 – 201.

2. Nowa architektura mieszkaniowa w Polsce po 1990 roku

2.1. Polska architektura mieszkaniowa w latach 1945 – 1990

Rozwój architektury mieszkaniowej okresu 1945-1989 rozpatrywać należy w ścisłym kontekście ustroju gospodarczego Polski, który zdeterminował ramy rozwoju cywilizacyjnego kraju. Scentralizowany system nakazowo-rozdzielczy odgórnie określił warunki projektowania i wznoszenia zabudowy mieszkaniowej, a także parametry ilościowe budownictwa oraz infrastruktury.

Odbudowa tkanki mieszkaniowej tuż po II wojnie światowej znalazła się początkowo na dalszej pozycji w hierarchii polityki gospodarczej. Wszelkie inwestycje mieszkaniowe ograniczyć się miały w zasadzie jedynie do maksymalnego wykorzystania i remontu obiektów najmniej zniszczonych. W latach 1947 – 1949 pojawiła się jednak potrzeba podjęcia budowy dużej ilości nowych mieszkań, szczególnie na terenach uprzemysłowionych. W roku 1947 wprowadzone zostały standardy mieszkaniowe, regulujące wielkość i wyposażenie mieszkań wznoszonych ze środków publicznych. Ujednolicenie programów budowlanych zapoczątkować miało systematyczne, równomierne w skali całego kraju zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych oraz przejście z budownictwa tradycyjnego na uprzemysłowione.

Budownictwo socjalne, leżące początkowo w gestii zakładów pracy, ze względu na trudności związane z realizacją większych zespołów osiedlowych przejęte zostało przez stworzoną w tym celu specjalną państwową służbę inwestorską. Z tego powodu w 1948 roku powołany został Zakład Osiedli Robotniczych¹ wraz z terenowymi agendami. Pod koniec realizacji planu trzyletniego nastąpił jednak chwilowy zwrot w polityce popierania budownictwa zarówno prywatnego, jak i publicznego. Państwo przejęło szybko rolę głównego inwestora, a rozdział nowych mieszkań poddano reglamentacji. Koncentracja środków finansowych na budownictwie państwowym doprowadziła do ponownego zahamowania rozwoju

¹ www.baza.archiwa.gov.pl, 04.01.2009.

spółdzielczości. Polityka ta ograniczyła tym samym wykorzystanie środków własnych ludności, przyczyniając się także do ich dekapitalizacji.

Omawiany okres cechowały rosnące, lecz bardzo ograniczone nakłady inwestycyjne na budownictwo mieszkaniowe, nieproporcjonalne do szybkiego przyrostu potrzeb. Mimo to, w wyniku wdrożenia programu odbudowy zasobów mieszkaniowych liczbę mieszkań nowych oraz wyremontowanych w latach 1945-1950 w państwie szacować można na około 625 tys. W roku 1950, wraz z podjęciem realizacji planu sześcioletniego, rozpoczął się okres intensywnej industrializacji kraju. Architektura poddana dyktatowi polityki musiała się wycofać z kosmopolitycznych idei modernistycznego osiedla. Powstające wówczas budynki mieszkalne próbowano podporządkować w warstwie formalnej wątkom narodowym. Projektowano zamknięte wnętrza urbanistyczne, rehabilitowano miejską ulicę. Preferowano budynki o mniejszej liczbie kondygnacji, we wczesnych latach 50. niższe budynki wieńczono dachami spadzistymi. Tradycyjna technologia sprzyjała dbałości o detal i o indywidualne oblicze zespołów mieszkaniowych (rys. 35, 36). Po okresie stalinizmu architekturę socrealistyczną zdecydowanie potępiono i zarzucono kojarzone z nią układy przestrzenne oraz rozwiązania formalne.²

Aż do roku 1970 gospodarka mieszkaniowa podporządkowana była potrzebom rozwoju gospodarczego, a budownictwo mieszkaniowe – towarzyszącym industrializacji procesom migracyjnym i urbanizacyjnym. Rozwój gospodarczy kraju oparty był z kolei na zwiększaniu zatrudnienia i wykorzystaniu istniejących rezerw siły roboczej; następnie większą wagę zaczęto przykładąć do wzrostu wydajności pracy. Zapoczątkowana w roku 1956 nowa polityka mieszkaniowa zakładała wciągnięcie w inwestycje kapitału prywatnego. Budownictwu państwowemu przypisano przede wszystkim cele socjalne. Reformując pracę organów administracji, zapewniono terenowym radom narodowym znaczną decyzyjność, zachowując jednocześnie centralne planowanie. W tym okresie poprawiła się znacznie jakość budownictwa. Pojawiły się też problemy, związane z kosztami budowy mieszkań spółdzielczych, znacznie wyższymi niż w przypadku budownictwa państwowego. Próbowano je łagodzić za pomocą decyzji administracyjnych.³ W omawianym okresie stopniowo

² A. Basista: *Betonowe dziedzictwo*. Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa-Kraków 2001, s. 23.

³ T. Malec: *Uwarunkowania rozwoju socjalnej architektury osiedlowej na terenie górnego Śląska w latach 1945 – 1989*, [w:] *Zeszyty Naukowe Politechniki Śląskiej*, Wyd. PŚ w Gliwicach, Gliwice 2004, s.34.



Rys. 35. Osiedle „A” w Tychach, dziedziniec wewnętrzny

Fig. 35. Housing Estate “A” in Tychy, interior courtyard

Źródło: archiwum autorki



Rys. 36. Osiedle „B” w Tychach, fasada północna rynku

Fig. 36. Housing Estate “B” in Tychy, northern frontage of the market place

Źródło: archiwum autorki

zubażano więc elementy decydujące o standardzie mieszkań: zmniejszano ich powierzchnię, pogarszano jakość wykończenia i wyposażenia.

Realizacja pięcioletniego planu gospodarczego zapoczątkowała nową fazę w rozwoju spółdzielczości, która przejęła obowiązki inwestorskie, m. in. w zakresie dawnego budownictwa zakładowego i resortowego. Pod koniec roku 1965 wydano podstawowe akty prawne, dotyczące organizacji i finansowania budownictwa mieszkaniowego. Wprowadzono również nowe przepisy administracyjne, obniżając granicę dochodów rodzin, mogących korzystać z państwowych form budownictwa. W tym okresie zaczęły pojawiać się coraz poważniejsze trudności, związane z malejącymi nakładami, przeznaczonymi na budownictwo.

Pomiędzy rokiem 1950 a 1970 liczba ludności Polski wzrosła o 7,8 mln osób. W tym czasie powstało ok. 2,2 mln nowych mieszkań. W latach 70. doszło do znacznego wzrostu tempa rozwoju gospodarczego oraz przyrostu potencjału ekonomicznego. Sprawy związane z mieszkalnictwem zostały uznane za priorytetowe, co szybko doprowadziło do poprawy sytuacji mieszkaniowej. W roku 1964 zaakceptowano program usług w zakresie społecznej infrastruktury socjalnych osiedli mieszkaniowych, zawierający m. in. obiekty handlu, gastronomii i budynki służby zdrowia.

Na skutek związanego z urbanizacją gwałtownego wzrostu zapotrzebowania na nowe mieszkania uchwalono wieloletni program poprawy warunków mieszkaniowych. Plan ten przewidywał budowę ok. 6,6 – 7,3 mln mieszkań w latach 1971 – 1990 przy jednoczesnej, korzystnej zmianie standardów budowlanych. Rozluźnienie standardów urbanizacyjnych sprzyjać miało z kolei dostosowaniu się do nowych wymagań, związanych z komunikacją i infrastrukturą społeczną osiedli. Realizacja programu zaczęła się załamywać już pięć lat później. Powodem tego stanu rzeczy okazały się być trudności ogólnogospodarcze. W ten sposób realne nakłady na mieszkalnictwo zwiększyły się w znacznie mniejszym stopniu, niż przyjęto w założeniach. W połowie lat 70. wzrosła znacznie baza budowlana w postaci dużej liczby zakładów przemysłowych, obsługujących branżę budowlaną. Niestety, charakteryzowała się ona niską efektywnością, pogarszając też jakość budownictwa i zwiększając jego koszty. Na skutek wycofania się inwestora państwowego z bezpośredniego udziału w inwestycjach mieszkaniowych główny nacisk położony został na rozwój spółdzielczości.

Po okresie stosunkowo dobrej kondycji gospodarczej państwa początek lat 80. charakteryzował wzrost niepokojów społecznych o podłożu ekonomicznym. Negatywne tendencje w gospodarce zaowocowały ostatecznie zanarchizowaniem stosunków społecznych w kraju. Rozregulowaniu uległ system funkcjonowania mieszkalnictwa jako integralnej części całej gospodarki, obniżył się poziom inwestycji mieszkaniowych, pogłębiły się też procesy dekapitalizacyjne. Równocześnie na trudną sytuację w budownictwie nałożył się duży wyż demograficzny oraz brak aktywnej polityki budowlanej. W roku 1979 istniały trzy kategorie inwestorów: spółdzielnie mieszkaniowe, zakłady pracy i osoby prywatne. Spółdzielnie mieszkaniowe były nimi jedynie z nazwy, funkcjonowały bowiem faktycznie tak, jak jednostki państwowe. Członkowie spółdzielni nie mieli żadnych praw w zakresie wyboru lokalizacji wznoszonych mieszkań, standardu, terminu ich realizacji i przydziału. Nie mogli również decydować o rozwiązaniach architektonicznych i technologicznych. Spółdzielnie realizowały prawie wyłącznie budownictwo wielorodzinne i tylko w miastach. Ludność zamieszkała w małych miastach i na wsi skazana była na własne budownictwo. Źródłami finansowania inwestycji mieszkaniowych były wówczas środki własne przyszłych mieszkańców, fundusz mieszkaniowy będący w dyspozycji zakładów pracy, kredyt bankowy i budżet państwa. Wkład własny, gromadzony na książeczce mieszkaniowej PKO w czasie tzw. „stażu kandydackiego”, stanowił zwykle kilkanaście procent ceny mieszkania. Kredyty bankowe udzielane spółdzielniom były korzystne, a ponadto w znacznej części je umarzano. Inwestorzy prywatni nie korzystali z podobnych udogodnień, kredyt, którego udzielano w tym przypadku, miał ograniczoną wysokość i niekorzystne oprocentowanie.⁴

Począwszy od wczesnych lat 50. trwały prace nad systemem prefabrykacji elementów budowlanych. Najpierw normalizacji poddane zostały podstawowe elementy konstrukcji i wyposażenia budynku: stropy, nadproża, schody, kanały wentylacyjne, drzwi i okna. Równolegle rozwijano koncepcję budownictwa wielkopłytkowego, które stało się dominującą technologią wznoszenia mieszkań w latach 70. i 80. Żywiono nadzieję, że system wielkopłytkowy pozwoli zwiększyć liczbę realizowanych budynków mieszkaniowych i poprawi ich jakość. Stało się jednak odwrotnie: fabryki domów miały bardzo niską wydajność, a jakość prefabrykatów była

⁴ Raport 2006 o naprawie sytuacji mieszkaniowej. s. 16, www.habitat.pl/downloadraport2006.pdf.

do tego stopnia niska, że dezorganizowała montaż budynków. We wszystkich systemach prefabrykacji stale ograniczano liczbę produkowanych elementów, doprowadzając do unifikacji budownictwa mieszkaniowego na terenie całego kraju.⁵ Nieelastyczne systemy konstrukcyjne utrudniały racjonalne rozplanowanie mieszkań, bryły budynków uległy maksymalnemu uproszczeniu, pozbawiono je także całkowicie jakiegokolwiek detalu. Warunki montażu ograniczyły również dopuszczalne rozwiązania urbanistyczne: wznoszono niemal wyłącznie prostopadłościenne bloki w układzie grzebieniowym. Począwszy od II poł. lat 80., budynki mieszkalne realizowano również w technologii mieszanej: korpus wznoszony był z wielkiej płyty, część wejściową natomiast, detale czy kondygnację poddasza budowano w technologii tradycyjnej (rys. 37). Inwestorami opisanych, droższych w realizacji, siedlisk były najczęściej zamożne zakłady pracy.



Rys. 37. Osiedle „Sybilla” w Tychach (arch. arch. M. Sokołowska, E. Stachura), budynki 4 i 5
Fig. 37. Housing Estate „Sybilla” in Tychy (designed by M. Sokołowska, E. Stachura), houses No 4 and 5

Źródło: archiwum autorki

⁵ A. Basista: *Betonowe dziedzictwo...*, op. cit., s. 85.

Architektura mieszkaniowa okresu powojennego powstawała pod dyktando sytuacji ekonomicznej oraz realiów gospodarki centralnie sterowanej. Brak dostatecznych funduszy na inwestycje mieszkaniowe w kontekście wielkiego głodu mieszkań oraz nieudolnie wdrażana prefabrykacja odbiły się niekorzystnie na rozwiązaniach przestrzennych przeważającej większości realizowanych osiedli mieszkaniowych, pozostawiając spuściznę, która szpecić będzie krajobraz polskich miast przez wiele dziesięcioleci. Zmiana ustrojowa w 1989 roku otworzyła możliwość wpływu szerokiego wachlarza czynników na architekturę mieszkaniową.

2.2. Klasyfikacja nowych zespołów mieszkaniowych po 1990 roku

Nowa architektura mieszkaniowa okresu transformacji powstawała i powstaje na terenie całej Polski, ale jej najbardziej reprezentatywne przykłady znajdują się w największych miastach i aglomeracjach: w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Trójmieście, Poznaniu i w Łodzi. Tendencje w rozwiązaniach przestrzennych, jakie zarysowały się w polskiej architekturze mieszkaniowej, mieszczą się w ogólnych tendencjach europejskich. W sensie stylowym architektura ta reprezentuje w większości nurt antymodernizmu, postmodernizmu lub neomodernizmu, przy czym dwa pierwsze kierunki operują w sferze regionalizmu i historyzmu, szczególnie w miastach.⁶ Inspiracje o charakterze historycznym są szczególnie silne w miastach o wyrazistych stylowo zespołach zabudowy, pochodzących z ubiegłych wieków i na terenach o wykształconym stylu regionalnym. Odniesienia do suprematyzmu i ekspresjonizmu, spotykane w architekturze europejskiej, w Polsce są rzadkością.

W ukształtowaniu zewnętrznym współczesnej architektury mieszkaniowej kanonem stały się płaskie dachy. Są to zarówno dachy attykowe lub obramowane wydatnym gzymsem, jak i dachy zielone. Optyczny efekt obniżenia elewacji uzyskiwany jest przez wyraźne horyzontalną kompozycję. Coraz częściej stosowane są także elewacje wieloplanowe, nieraz o fantazyjnej formie. Wieloplanowość uzyskiwana jest przez artykulację balkonów bądź tworzenie stelaży, przeznaczonych dla roślinności. Balkony, loggie, wykusze i ryzality służą często zabiegom kompozycyjnym podkreślenia horyzontalnej lub wertykalnej kompozycji elewacji, bądź czytelnemu podziałowi bryły na części. Na elewacjach stosuje się różne

⁶ A. Taraszkiewicz: Wielorodzinna architektura mieszkaniowa w Polsce okresu transformacji na przykładzie Trójmiasta. Wydawnictwo Politechniki Gdańskiej, Gdańsk 2004, s. 69.

materiały, przy czym w bardziej prestiżowych lokalizacjach standardem stało się użycie szlachetnych i trwałych materiałów do wykończenia reprezentacyjnych fasad frontowych. W wykończeniu balkonów, loggii i elementów drobniejszej skali stosuje się przeważnie materiały ciepłe wizualnie, szczególnie drewno.⁷

W komunikacji wewnętrznej, w budynkach nowych zespołów mieszkaniowych przeważają układy klatkowe; są one najbardziej pożądane przez przyszłych mieszkańców i racjonalne ze względów ekonomicznych. Stosowane są także rozwiązania korytarzowe i klatkowo-korytarzowe, a także galeriowe, które pojawiają się nawet w segmencie mieszkań bardzo drogie.

Nową architekturę mieszkaniową można klasyfikować w oparciu o dwie grupy kryteriów: kryteria lokalizacyjne oraz kryteria jakościowe. Do **kryteriów lokalizacyjnych** zaliczyć należy:

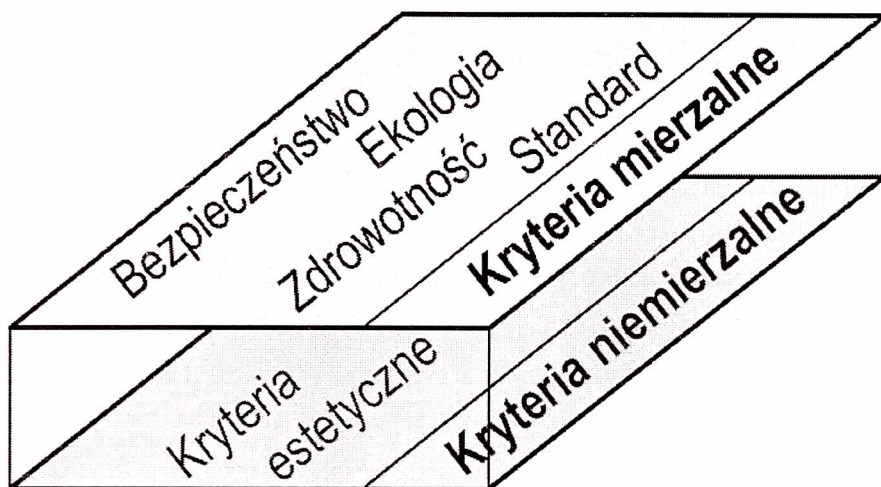
- **kontekst przestrzenny** (usytuowanie w mieście lub poza obszarami zurbanizowanymi, relacje przestrzenne z sąsiadującą zabudową i otoczeniem przyrodniczym, relacje ze znajdującymi się na działce obiektami i zielenią, dojazd i dostęp),
- **właściwości topograficzne i klimatyczne terenu** (ukształtowanie terenu, wielkość i kształt, usytuowanie względem stron świata, warunki geologiczne, warunki nasłonecznienia, przewietrzania i wentylacji, zanieczyszczenie powietrza, hałas).⁸

Kryteria jakościowe dzielą się na mierzalne i niemierzalne (rys. 38). Wśród jakościowych **kryteriów mierzalnych** wyróżnić można: standard zespołów mieszkaniowych, warunki zdrowotne, poziom bezpieczeństwa i właściwości ekologiczne.⁹ Do **kryteriów niemierzalnych** natomiast zaliczyć należy kryteria estetyczne. Estetyka pozostaje bowiem nieodłącznie związana z jakością i jest jej niematerialnym wyrazem. Ocena formy budynków i ukształtowania przestrzennego zespołów mieszkaniowych w kategoriach estetycznych jest więc również uprawnionym kryterium oceny nowych zespołów mieszkaniowych. Byłoby dobrze opisać wszystkie aspekty jakościowe nowej architektury mieszkaniowej, wykracza to bowiem poza zakres i przedmiot niniejszej pracy.

⁷ A. Kiciński: op. cit., s. 93.

⁸ J. Pallado: Architektura wielorodzinnych domów dostępnych. Wydawnictwo Śląsk, Katowice 2007, s. 44.

⁹ Tamże, s. 50.



Rys. 38. Kryteria jakościowe nowej architektury mieszkaniowej

Fig. 38. Quality criteria of new housing architecture

Źródło: opracowanie własne

Realizacje architektury mieszkaniowej wielorodzinnej po roku 1990 powstawały i powstają na terenach zurbanizowanych, charakteryzujących się w większości chaotyczną, nieuporządkowaną zabudową oraz w sąsiedztwie wielkich blokowisk. Jej zróżnicowanie wynika w największym stopniu z czynników lokalizacyjnych oraz jakościowych, związanych z ukształtowaniem przestrzennym. W obrębie kryterium lokalizacji najważniejsza dla analizy nowej architektury mieszkaniowej w Polsce jest zatem grupa cech związanych z kontekstem przestrzennym, a ich analiza według kryterium estetyki nabiera specjalnego znaczenia. Dlatego też na potrzeby niniejszego opracowania, do podziału na kategorie nowej wielorodzinnej architektury mieszkaniowej, zastosowano kryterium lokalizacji, ze szczególnym uwzględnieniem kontekstu przestrzennego w opisie zespołów mieszkaniowych.

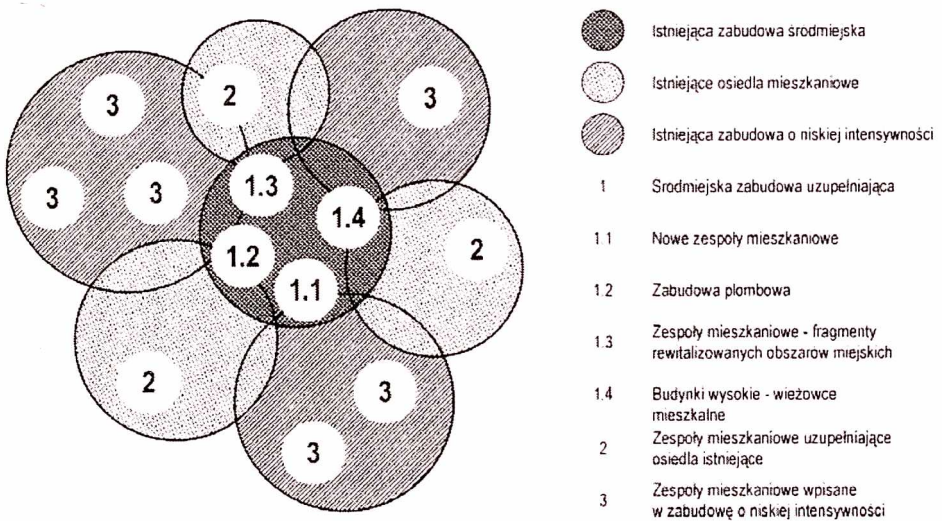
Na podstawie tak rozumianego kryterium klasyfikacji wyróżnić można następujące kategorie nowych zespołów mieszkaniowych powstałych po 1990 roku:

1. Śródmiejska zabudowa uzupełniająca¹⁰

- 1.1. Nowe zespoły mieszkaniowe

¹⁰ Przez śródmieście, w sensie przestrzennym, rozumie się strefę centralną, pokrywającą się z historycznie ukształtowanym obszarem o najwyższej wartości urbanistycznej i kulturowo tkance miejskiej wraz ze zwartą zabudową, skupiającą funkcje administracyjne, handlowe, usługowe i mieszkaniowe.

- 1.2. Zabudowa „plombowa”
- 1.3. Zespoły mieszkaniowe – fragmenty rewitalizowanych obszarów miejskich
 - Rewitalizacje śródmiejskich kwartałów zabudowy mieszkaniowej
 - Lofty
- 1.4. Budynki wysokie - wieżowce mieszkalne
2. Zespoły mieszkaniowe uzupełniające osiedla istniejące
3. Zespoły mieszkaniowe wpisane w zabudowę o niskiej intensywności



Rys. 39. Klasyfikacja nowych zespołów mieszkaniowych po 1990 roku
Fig. 39. Classification of new housing complexes after 1990

Źródło: opracowanie własne

Na potrzeby opisu i analizy współczesnej polskiej architektury mieszkaniowej spośród bogatego jej dorobku wybrane zostały przykłady reprezentujące wyodrębnione kategorie. Wybrano najbardziej charakterystyczne dla swoich kategorii budynki i zespoły mieszkaniowe: reprezentujące różne koncepcje kontekstu przestrzennego, unikalne w warstwie rozwiązań urbanistycznych i architektonicznych oraz charakteryzujące się nowatorstwem formalnym. Źródłami informacji o wybranych realizacjach były badania własne, czasopisma: „Architektura-Murator”,

„Architektura & Biznes”, wydania rocznika „Inwestycje Budowlane” Wydawnictwa „Murator” oraz bogata literatura przedmiotu.

2.3. Charakterystyka współczesnej polskiej architektury mieszkaniowej

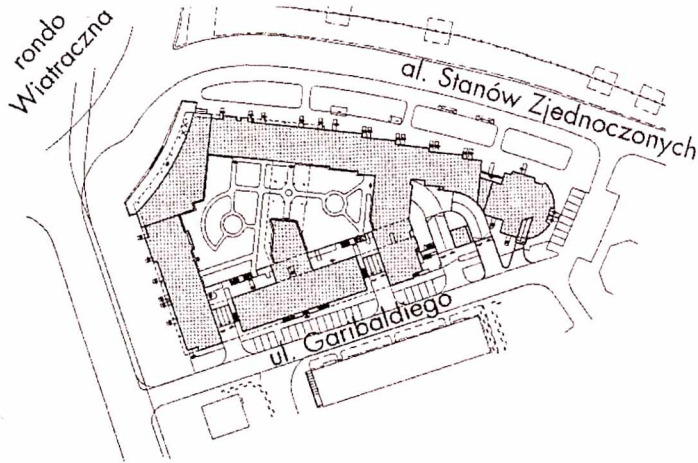
2.3.1. Śródmiejska zabudowa uzupełniająca

2.3.1.1. Nowe zespoły mieszkaniowe

W śródmiejskich dzielnicach polskich wielkich miast są jeszcze wolne tereny budowlane. Wznoszenie na nich nowych budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych podnosi intensywność i jakość zabudowy śródmiejskiej. Stwarza również wrażenie narastania miasta i czyni ciekawszą jego strukturę. Działki na terenach śródmiejskich są bardzo zróżnicowane. Ich kształt, uwarunkowania techniczne oraz otaczająca zabudowa silnie określają projektowaną architekturę. Niektóre z terenów położonych w centrach miast mają niewielką powierzchnię, mogącą pomieścić tylko jeden budynek; w innych lokalizacjach można planować intensywnie zabudowane zespoły mieszkaniowe. W wielu przypadkach nowe siedliska przybierają formę „kondominium”, czyli zespołu mieszkaniowego odseparowanego od zewnętrznego ruchu, otwartego zaś na wykreowaną przez projektantów wewnątrzosiedlową przestrzeń.¹¹ Kondominia realizowane są także w podmiejskich dzielnicach, jednak charakteryzują się wówczas niższą zabudową.

Architektura śródmiejskich zespołów zabudowy ma zazwyczaj bardzo **wysoki standard techniczny i użytkowy**. Do wykończenia elewacji czy części wspólnych wykorzystywane są materiały najwyższej jakości (np. okładziny kamienne na elewacjach), starannie opracowuje się też detal. Prestiżowe lokalizacje w centrum cieszą się wielkim zainteresowaniem inwestorów, są też postrzegane przez mieszkańców jako najbardziej atrakcyjne w mieście, stąd mieszkania znajdujące się w takich budynkach uzyskują na rynku bardzo wysokie ceny. Nowe śródmiejskie siedliska przyczyniają się w coraz większym stopniu do wzrostu standardu estetycznego otoczenia i tworzą kolejną, rozpoznawalną już warstwę miasta.

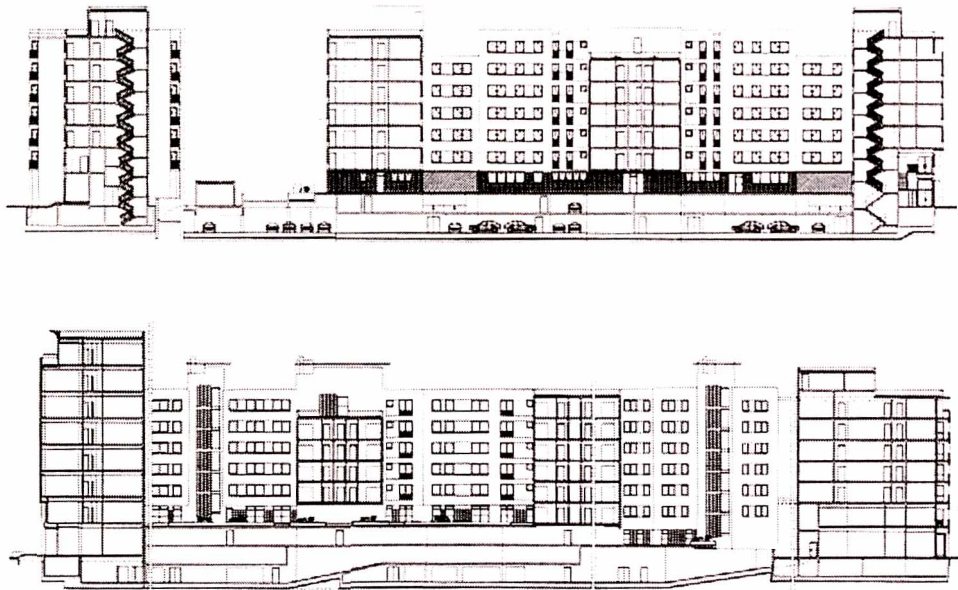
¹¹ A. Taraszkiewicz: op. cit., s. 56.



Rys. 40. Zespół mieszkaniowo-handlowo-usługowy „Rondo” przy rondzie Wiatraczna w Warszawie (arch. arch. J.B. Jaworski, M. Jaworski, M. Kozłowski), sytuacja

Fig. 40. Housing/Retail Complex “Rondo”, rondo Wiatraczna, Warsaw (designed by J.B. Jaworski, M. Jaworski, M. Kozłowski), site plan

Źródło: Architektura-Murator nr 1/2003, s. 48

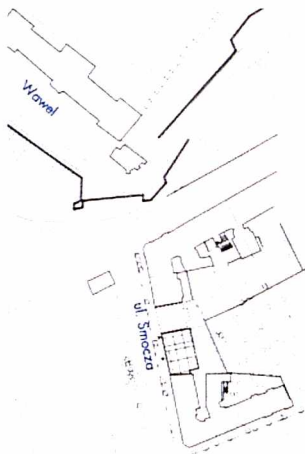


Rys. 41, 42. Zespół mieszkaniowo-handlowo-usługowy „Rondo” przy rondzie Wiatraczna w Warszawie (arch. arch. J.B. Jaworski, M. Jaworski, M. Kozłowski), przekroje

Fig. 41, 42. The „Rondo” Housing/Retail Complex, rondo Wiatraczna, Warsaw (designed by J.B. Jaworski, M. Jaworski, M. Kozłowski), sections

Źródło: Architektura-Murator nr 1/2003, s. 48

W przypadku zabudowy kwartałów ograniczonych ulicami dominuje tendencja do uzyskania wielkomiejskiego charakteru przy wykorzystaniu tradycyjnej zabudowy – podporządkowanej w miarę możliwości liniom istniejących ulic. Architektura takich siedlisk respektuje swoje otoczenie: dostosowuje się do gabarytów sąsiedniej zabudowy, operuje formą unikającą silnych kontrastów. Ze względu na szczupłość terenu garaże i miejsca parkingowe lokowane są pod płytą, na której posadowione są budynki (rys. 40, 41, 42). W zależności od wielkości zespołu, parking ma jedną lub więcej kondygnacji. W pierzejach ulic tworzone są ciągi handlowo-usługowe, a budynki sąsiadujące z ruchliwymi arteriami przeznacza się na funkcję biurową. We wnętrzach kwartałów projektowane są **kameralne dziedzińce** – enklawy spokoju i zieleni, odgródzone od wielkomiejskiego ruchu i hałasu. Jeżeli wnętrze kwartału ma dużą powierzchnię, dzieli się je na kilka kameralnych przestrzeni, wykorzystując do tego celu np. przewiązki między budynkami (rys. 45). W celu lepszego doświetlenia, poziom dziedzińca (lub dziedzińców) podnosi się w stosunku do poziomu ulicy, a także odpowiednio kształtuje dach. W takich warunkach nawet bardzo skromna architektura, dzięki starannemu zaplanowaniu zieleni i elementom małej architektury, tworzy miejsce przyjazne człowiekowi.



Rys. 43, 44. Budynek mieszkalny Dom Pod Żaglami przy ul. Smoczej 6a, Kraków (architekci M. Dunikowski, A. Jasiński, J. Loos, P. Zieliński), elewacja frontowa (z lewej) i sytuacja (z prawej)

Fig. 43, 44. Residential house Dom pod Żaglami, ul. Smocza 6a, Cracow (designed by M. Dunikowski, A. Jasiński, J. Loos, P. Zieliński), front facade (left) and site plan (right)

Źródło: Architektura-Murator nr 11/1999, s. 25



Rys. 45. Kolonia „Oaza” przy ul. Białobrzeskiej, Warszawa (arch. arch. K. Kucza-Kuczyński, J. Kucza Kuczyński, M. Krauze, A. Miklaszewski), fragment wnętrza podwórza z łącznikiem
Fig. 45. Oaza Colony, Warsaw, ul. Białobrzeska (designed by K. Kucza-Kuczyński, J. Kucza-Kuczyński, M. Krauze, A. Miklaszewski), fragment of the inner courtyard with the connecting wing

Źródło: Architektura-Murator nr 12/2003, s. 34

W otoczeniu wielkomiejskim obowiązuje zasada nawiązywania gabarytem do sąsiadującej zabudowy historycznej i kontynuacji istniejących pierzei ulic. Architekci starają się zazwyczaj **dostosować skalę zabudowy do otoczenia**: przy ruchliwej ulicy nowym obiektom nadaje się większą skalę, część zespołu przylegająca do uliczki wewnątrzosiedlowej otrzymuje skalę drobniejszą, charakterystyczną dla domów mieszkalnych, a we wnętrzu zespołu zabudowy podejmuje się próbę wykreowania ogrodu w charakterze wielkomiejskiej willi.

2.3.1.2. Zabudowa „plombowa”

Uzupełnienia pierzei dotyczą zarówno wartościowej historycznie zabudowy o mocno eksponowanych cechach stylowych lub eklektycznych, jak i bezstylowych architektonicznie kwartałów mniej zamożnych dzielnic miasta, powstałych w XIX

wieku. Konwencja mieszkaniowej zabudowy plombowej jest zawsze silnie zdeterminowana przez cechy otoczenia urbanistycznego i architektonicznego. W każdym z przypadków kontekst przestrzenny narzuca linię i gabaryt zabudowy, a wielkość działki determinuje rozwiązanie „do wewnątrz” kwartału, niekiedy o bardzo rozbudowanym programie. W swych założeniach przestrzennych zabudowa plombowa odwołuje się do kanonu **mieszczańskiej kamienicy**: najczęściej modernistycznej bądź postmodernistycznej w jego historyzującej wersji. Wizytówką zabudowy plombowej jest zawsze elewacja frontowa – fragment pierzei. Fasady śródmiejskich kamienic są najczęściej zakomponowane w podobny sposób. Mają **tradycyjny trójpodział**: **cokół** wyróżniony okładziną kamienną, **korpus** (piętra) wykończony tynkiem akrylowym oraz **zwieńczenie** w formie pseudogzymsu. Podział ten powtarzają budynki plombowe, przy czym ostatnie kondygnacje kształtowane są w tym przypadku schodkowo, aby „ukryć” faktyczną wysokość budynku.

Dobrym przykładem inspiracji architekturą międzywojenną jest Dom Pod Żaglami w Krakowie, który w udany sposób wykorzystuje bogaty repertuar form krakowskiego modernizmu: pasmowe i narożne okna, okna imitujące bulaje, zaokrąglone naroża, cofnięcie kondygnacji parteru w stosunku do lica elewacji, portfenetry (rys. 43, 44). Na części dachu budynku zaprojektowano tarasy, pozostały fragment przekryto dachem dwuspadowym, dostosowując jego wysokość do sąsiedniej zabudowy. Do wykończenia elewacji użyto szlachetnych materiałów. Elewację frontową zdobi płaskorzeźba, nawiązująca do nazwy budynku. Wnętrza, podobnie jak części wspólne budynku, zaprojektowano w bardzo wysokim standardzie.¹²

W przypadku szczególnie eksponowanych i atrakcyjnych lokalizacji (np. na krakowskiej starówce) architektura zabudowy plombowej prezentuje bogatszą niż w innych przypadkach, **współczesną formę**. W krakowskim zespole „Angel Plaza” artykulacja fasady jest zbliżona do tej, którą prezentują sąsiadujące budynki, choć efekt taki uzyskano nie za pomocą bogatego detalu, lecz przez rozdzielenie ściany frontowej na kilka warstw. Lico budynku zostało cofnięte w stosunku do linii zabudowy, w której znajduje się rytm pilastrów zdobionych kanelurami. Pilastry schodzą do poziomu chodnika i tworzą podcień przed przeszklonymi witrynami sklepów. Podobnie jak w innych przypadkach zabudowy uzupełniającej,

¹² M. Dunikowski: Pod Żaglami. Architektura-Murator nr 11/1999, s. 24-25.



Rys. 46. Zespół mieszkaniowo-usługowy „Angel Plaza” przy ul. Zwierzynieckiej 33, Kraków (arch. arch. M. Dunikowski, J. Kutniowski, W. Miecznikowski, A. Nęciński, P. Uherek, P. Czerwiński)

Fig. 46. The „Angel Plaza” Housing/Retail Building, ul. Zwierzyniecka 33, Cracow (designed by M. Dunikowski, J. Kutniowski, W. Miecznikowski, A. Nęciński, P. Uherek, P. Czerwiński)

Źródło: Architektura-Murator nr 5, 2008, s. 79



Rys. 47. Budynek plombowy we Wrocławiu (arch. W. Jarząbek)

Fig. 47. New building completing the frontage in Wrocław (designed by W. Jarząbek)

Źródło: www.sztuka-architektury.pl, 10.07.2008

dwukondygnacyjny dach został cofnięty w stosunku do lica budynku i jest niewidoczny z poziomu ulicy (rys. 46). **Wieloplanowa fasada** uzyskana za pomocą wykorzystania współczesnego języka formalnego dobrze harmonizuje z bogato dekorowanymi ciągami zabudowy ulicy, a uzyskany (dzięki wysunięciu pilastrów) **podcień** ma w tym fragmencie miasta dużą wartość użytkową i estetyczną.

Z ciągiem zabudowy dziewiętnastowiecznej dobrze harmonizują budynki manifestujące swój współczesny charakter, a jednocześnie elementami architektury w czytelny sposób czyniące aluzje do sąsiadującej zabudowy. Przykładem całkowitego **skontrastowania** nowej zabudowy z otoczeniem jest budynek mieszkaniowy we Wrocławiu, w którym do „klasycznego” korpusu została **doklejona postmodernistyczna dekoracja** (rys. 47).

2.3.1.3. Zespoły mieszkaniowe – fragmenty rewitalizowanych obszarów miejskich

Rewitalizacje śródmiejskich kwartałów zabudowy mieszkaniowej

We współczesnych interwencjach architektonicznych na terenie historycznych części polskich miast występują trzy odrębne nurty. Pierwszy z nich – **zachowawczy**, zakłada możliwie wierne odtworzenie istniejącej zabudowy, drugi – to **twórcza interpretacja form historycznych** w języku współczesnej architektury, trzeci natomiast zakłada **wprowadzanie do zabudowy staromiejskiej obiektów o formach całkowicie współczesnych**.¹³ Nurty te współistnieją ze sobą, przyczyniając się do wzbogacenia pejzażu miejskiego, choć najczęściej reprezentowana w zabudowie miejskiej jest twórcza interpretacja form historycznych w języku współczesnej architektury.

Filozofia współczesnych rewitalizacji według nurtu drugiego jest odmienna od tych, które miały miejsce w latach 40. i 50. ubiegłego wieku. Bardziej od formy materialnej liczy się **rekonstrukcja wyobrażonego, a oczekiwanego społecznie nastroju miejsc**, które znikły co prawda w sensie materialnym, ale trwają w pamięci zbiorowej, a ich świadectwem są jedynie stare zdjęcia, książki, filmy i obrazy. To wyraz tęsknoty za zakorzenieniem, ciągłością i znaczeniami, które mogą być kodowane przez miejsca.¹⁴ Stąd w rewitalizacji zabytkowych fragmentów miejskich starówek przeważa **dążność do zachowania charakteru zabudowy**, a nie jej dosłownego odtworzenia, któremu podlegają zazwyczaj najbardziej wartościowe

¹³ J. S. Majewski: Wyspa Spichrzów. Architektura-Murator nr 2/1999, s. 20.

¹⁴ S. Latour: Rekonstrukcja nastroju. Architektura-Murator nr 5/1999, s. 22.

obiekty. **Ściśle respektowane są natomiast: układ urbanistyczny, linie zabudowy (szczególnie frontowej) i podziały własnościowe poszczególnych kwartałów.** Prowadzone są także prace archeologiczne, poszerzające wiedzę o historii osadnictwa na danym terenie. Czasami zaleca się wznoszenie nowych obiektów z wykorzystaniem dawnych fundamentów i ścian piwnic. W trakcie modernizacji kwartałów zazwyczaj skraca się trakty dawnych kamienic, poszerzając wewnętrzne dziedzińce i tworząc lepsze warunki dla doświetlenia i rozplanowania mieszkań. Od frontu, w parterach, projektowane są sklepy. Ważnym elementem takich zespołów, istotnym także z urbanistycznego punktu widzenia, są **wewnętrzne pasáže.** W projektach dąży się także do stworzenia **harmonijnej sylwety** oraz **zróźnicowania zabudowy**, naśladującego narastanie w czasie różnorodnych form architektury. Rewaloryzowane kwartały zabudowy otrzymują więc atrakcyjne, zróźnicowane fasady, często zdobione starannie opracowanym detałem, a w ich wnętrzach ukryte są jednolite, wielofunkcyjne kubatury. Współczesne rewaloryzacje są przedsięwzięciami trudnymi i długotrwałymi. Mimo iż realizowane są zgodnie z wytycznymi urbanistycznymi sprzed 10-20 lat, to na ich architekturze odciska się piętno współczesności: nowych materiałów i wyrazu współczesnych form wbudowywanych w odtwarzaną zabudowę (rys. 48). Im bardziej zasobny inwestor, tym lepszy i ciekawszy może być rezultat takich działań, tym bardziej że mieszkania w historycznych centrach są postrzegane jako jedno z najbardziej atrakcyjnych form współczesnego zamieszkiwania. Rewitalizacje miejskich dzielnic lub kwartałów zabudowy często idą w parze ze wzbogaceniem funkcji mieszkaniowej o atrakcyjne usługi, np. handlowe czy sportowe (rys. 49).

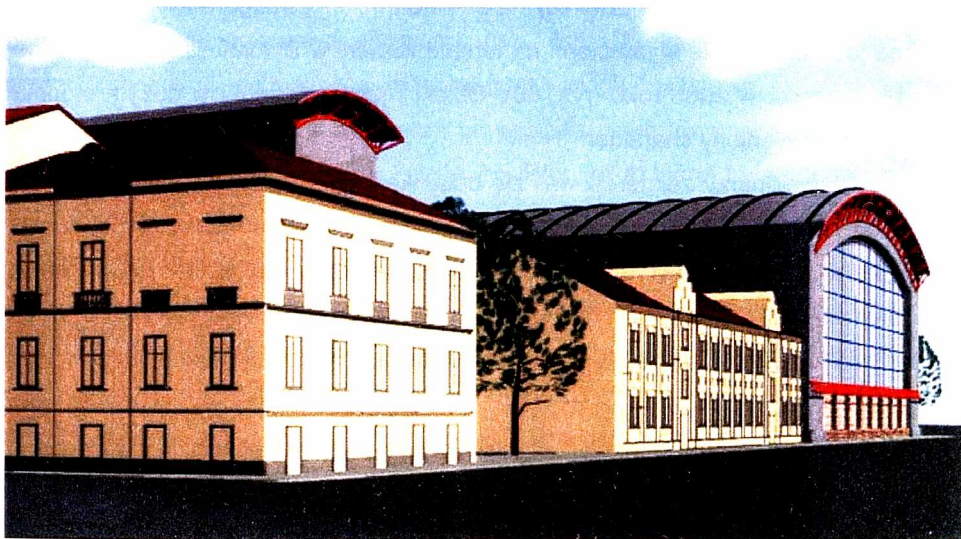
Interesującym nurtem są **rewitalizacje miejskich dzielnic o „nieinwazyjnym charakterze”.** Podczas takich działań wymienia się i remontuje nawierzchnię ulic i chodników, odnawia elewacje, przejazdy bramne, witryny sklepów oraz niektóre klatki schodowe. Nie wysiedla się natomiast mieszkańców. Taka formuła rewitalizacji wymaga dobrej współpracy władz, organizacji społecznych oraz mieszkańców utożsamiających się ze swoją dzielnicą i jej charakterem. Wskutek przemian, jakie zachodzą w otoczeniu, również tkanka społeczna rewaloryzowanej dzielnicy ulega korzystnym przekształceniom. Działania takie, prowadzone już od dziesięciu lat na warszawskiej Pradze, mogą być wzorem dla innych polskich miast.



Rys. 48. Rewitalizacja dzielnicy Podzamcze, Szczecin, kwartał XVII, pierzeja ulicy Wielkiej Odrzańskiej, widok w kierunku ulicy (koncepcja: arch. P. Zaniewski z zespołem, projekt realizacyjny arch. Cz. Złotnik)

Fig. 48. Revitalization of Podzamcze District, Szczecin, Block XVII, frontage of ul. Wielka Odrzańska, view along the street (designed by: P. Zaniewski with team and Cz. Złotnik)

Źródło: Architektura-Murator nr 5/1999, s. 27



Rys. 49. Rewaloryzacja kwartału mieszkaniowo-przemysłowego w Bielsku-Białej w rejonie ulic Podwale – Gazownicza (koncepcja) (arch. arch. E. Stachura, T. Malec)

Fig. 49. Revitalization of Housing-Industrial Block in Bielsko-Biała, ul. Podwale – Gazownicza (designed by E. Stachura, T. Malec)

Źródło: archiwum autorki

Lofty

Pojawienie się zjawiska „apartament loft” datuje się na lata 60. ubiegłego wieku w Stanach Zjednoczonych. Wówczas artyści zasiedlali opuszczone pomieszczenia pofabryczne, najczęściej będące w nie najlepszym stanie technicznym. Lofty oferowały oryginalne rozwiązania przestrzenne, a duża powierzchnia i niski czynsz rekompensowały brak komfortu. W przeciągu 20 lat lofty zmieniły strukturę społeczną opuszczonych wcześniej i zdewastowanych dzielnic przemysłowych, kreując je na modne, godne pożądania miejsca zamieszkania „z charakterem”, nie tylko dla artystów, ale również dla innych nonkonformistycznych przedstawicieli klasy średniej. Gdy nieruchomościami pofabrycznymi zainteresowali się deweloperzy, rozpoczął się proces urynkowania loftów, który zmienił obraz architektury przemysłowej oraz strukturę społeczną mieszkańców przemysłowych obiektów, adaptowanych na cele mieszkaniowe.¹⁵

Pierwsze polskie lofty powstały w Warszawie w latach 90., gdy władze samorządowe zaoferowały przedstawicielom środowisk artystycznych duże pracownie w pomieszczeniach magazynowych na Pradze. Powstały wówczas załączek środowiska artystycznego rozwinął się i w sposób istotny przyczynił się do pozytywnych przekształceń dzielnicy. Za najbardziej awangardowy polski loft uważane jest mieszkanie w lampiarni na terenie kopalni w Bytomiu, zaprojektowane przez P. Łukasika w 2003 roku (rys. 50). Obiekt i jego otoczenie w dużym stopniu zachowały niezmienny charakter.¹⁶

Polscy deweloperzy zainteresowali się budynkami pofabrycznymi począwszy od roku 2006. Adaptacje na cele mieszkaniowe zmieniły przestrzenne, społeczny i ekonomiczny status pofabrycznych obiektów i powołały do życia nową formę zabudowy mieszkaniowej.

Budynki przemysłowe w polskich miastach tworzą następujące formy zabudowy:

- **pojedyncze obiekty:** wieże ciśnień, elektrownie, spalarnie śmieci, wielofunkcyjne hale fabryczne, wolnostojące lub wbudowane w pierzeje zabudowy lub wnętrza kwartałów
- **zespoły obiektów pofabrycznych,** często o zróżnicowanej kubaturze i różnych walorach architektonicznych, służących w przeszłości jednej funkcji. Tworzą one

¹⁵ G. Piątek: Fabryki do mieszkania. Architektura-Murator nr 3/2008, s. 33-34.

¹⁶ G. Stiasny: Dom na kopalni. Architektura-Murator nr 1/2004, s. 25-26.

urbanistyczną całość, nieraz o dużej powierzchni (na przykład była fabryka K. Poznańskiego w Łodzi – obecne centrum handlowe „Manufaktura”).

Większość obiektów pofabrycznych datuje się na II poł. XIX i początek wieku XX. W pierwszych latach transformacji powstała nowa kategoria obiektów pofabrycznych: budynki wzniesione w latach 60. i 70. ubiegłego wieku. Fabryki, które się w nich mieściły, upadły, pozostawiając wolne przestrzenie, obecnie najczęściej przeznaczane na hurtownie i magazyny.

Budynki pofabryczne o większej wartości podlegają **ochronie konserwatorskiej** jako pojedyncze obiekty bądź całe układy urbanistyczne. Konserwatorzy zabytków zezwalają zazwyczaj na wyburzenie mniej wartościowych budynków pofabrycznych, dopuszcza się wbudowanie nowych obiektów w poprzemysłowy układ urbanistyczny, czy połączenie ich z nową zabudową. Adaptowane obiekty odnawia się pozostawiając **niezmienioną bryłę**, tak jak w loftach Scheiblera w Łodzi, czy loftach de Girarda w Żyrardowie, korygując jedynie w niektórych partiach układ okien (rys. 52, 53). Likwidacji ulegają za to wszelkiego rodzaju przybudówki o charakterze gospodarczym, obrastające budynek. W niektórych projektach architektki **wzbogacają poprzemysłową architekturę budynku, wprowadzając element formalnie z nią skonstrastowany**. Zabiegu takiego dokonano w gliwickich loftach – będących adaptacją starego spichlerza (rys. 51). Obiekty poprzemysłowe, które przeznaczono w planie miejscowym do adaptacji na cele usługowe, stają się ważnym punktem w skali dzielnicy lub miasta i przyciągają nową zabudowę mieszkaniową. Przykładem może być Elektrociepłownia Powiśle, wokół której trwa budowa osiedla Nowe Powiśle.¹⁷

Adaptacje budynków pofabrycznych na cele mieszkaniowe zachowują wiele cech pierwotnej architektury. **Ochronie podlegają przede wszystkim elewacje: podziały (w tym podziały okien), użyte materiały, detal**. Z pietyzmem odtwarzane są także ceglane ściany (rys. 54, 55). Do budynku pofabrycznego doprojektowuje się niekiedy nowy obiekt, nawiązujący do niego stylowo, dążąc do podkreślenia poprzemysłowego charakteru całej pierzei. W imię tej idei w miejscu modernistycznej kamienicy w sąsiedztwie Warszawskich Zakładów Optycznych zaprojektowano biurowiec o neoindustrialnej fasadzie (rys. 56).¹⁸

¹⁷ G. Piątek: op. cit., s. 36.

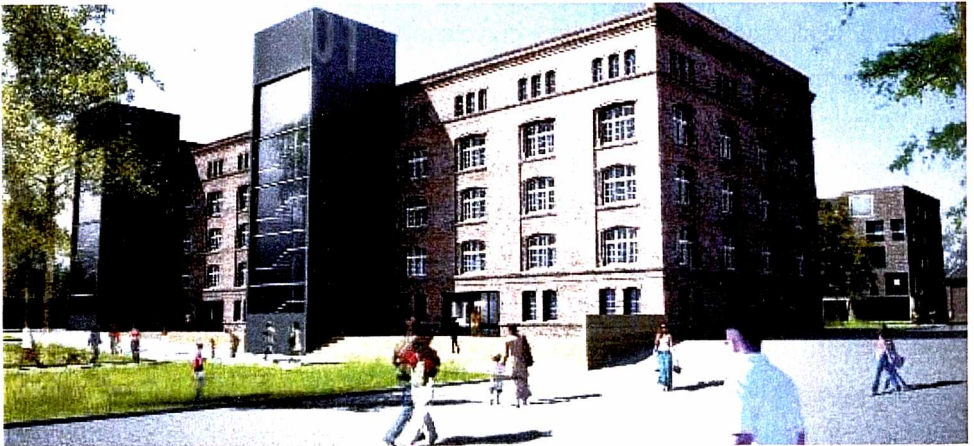
¹⁸ Tamże, s. 36.



Rys. 50. Dom – Lampiarnia Bolko_loft; adaptacja lampiarni na terenie kopalni w Bytomiu na dom mieszkalny (arch. P. Łukasik)

Fig. 50. Bolko_loft Lamp Building; adaptation of the post-industrial lamp-building in Bytom for one-family house (designed by P. Łukasik)

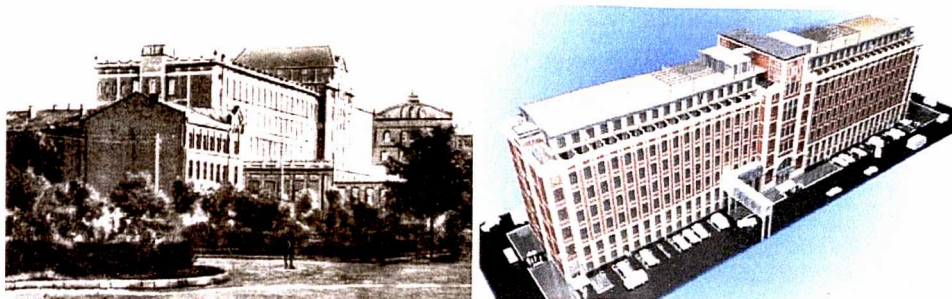
Źródło: Architektura-Murator nr 1/2004, s. 28



Rys. 51. Lofty w Gliwicach – adaptacja spichlerza na budynek mieszkalny (proj. Medusa Group, arch. arch. P. Łukasik, Ł. Zagala)

Fig. 51. Lofts in Gliwice – adaptation of the Granary for housing building (designed by Medusa Group: P. Łukasik, Ł. Zagala)

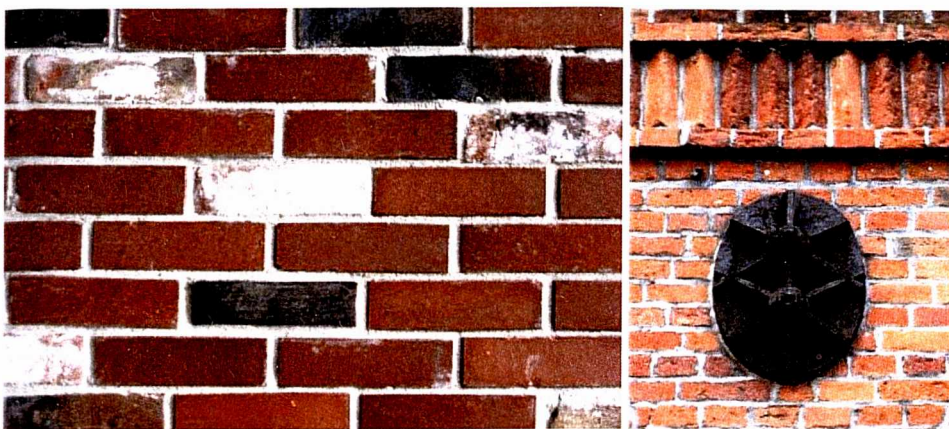
Źródło: www.lofty-gliwice.pl, 23.06.2008



Rys. 52, 53. Lofty de Girarda w Żyrardowie, widok Nowej Przędzalni (pocztówka), (z lewej) oraz wizualizacja budynku po adaptacji (z prawej)

Fig. 52, 53. De Girarda Lofts in Żyrardów, general view of New Spinning Mill (post-card) (left) and rendering of the building after adaptation (right)

Źródło: www.loftydegirarda.eu, 23. 06. 2008



Rys. 54, 55. Lofty de Girarda w Żyrardowie, detale budynku Nowej Przędzalni

Fig. 54, 55. De Girarda Lofts in Żyrardów, details of building New Spinning Mill

Źródło: www.loftydegirarda.eu, 23. 06. 2008

Projektanci starają się także zachować **specyficzną atmosferę pofabrycznych wnętrz**, choć adaptacja hal fabrycznych na cele mieszkaniowe musi przynosić dość poważne zmiany, szczególnie konstrukcyjne. W przypadku dużych kubatur budynków pofabrycznych, jak np. „U Scheiblera” w Łodzi (rys. 57), w budynku o szerokości 30 m utworzono wewnętrzny dziedziniec ułatwiający dostęp do znajdujących się wokół niego mieszkań. Zniszczeniu uległy więc stropy na wszystkich kondygnacjach, a tym samym monumentalna skala budynku. Przeznaczenie obiektu na cele publiczne pozwoliłoby z pewnością lepiej zachować

jego zabytkową architekturę. Zachowano charakter pofabrycznej architektury w częściach wspólnych, a także we wnętrzach mieszkań (rys. 58, 59).



Rys. 56. Adaptacja budynku Warszawskich Zakładów Optycznych (z prawej) i projekt nowego biurowca (z lewej) – wizualizacja

Fig. 56. Adaptation of the Warszawskie Zakłady Optyczne building (right) and the design of new office block (left), rendering

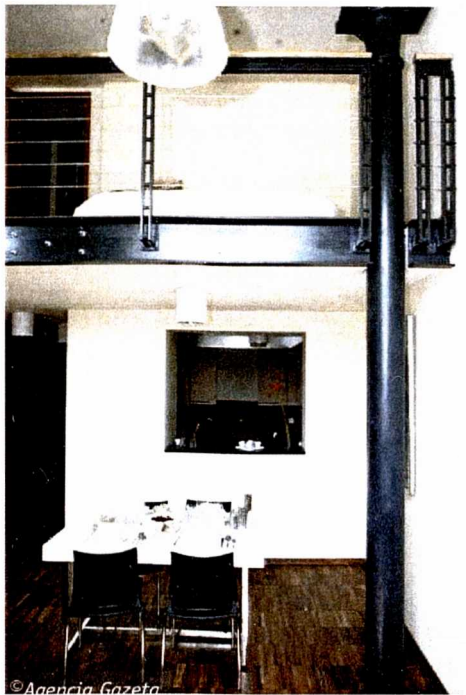
Źródło: Architektura-Murator, nr 3/2008, s. 36

Polskie lofty należą do kategorii **mieszkań luksusowych**. Przywracanie pofabrycznym budynkom wartości technicznej, użytkowej i estetycznej generuje koszty przewyższające o ponad 50% budowę mieszkań nowych. Lofty, kojarzone z dużymi, przestronnymi i jednoprzestrzennymi mieszkaniami, mają w polskich warunkach raczej klasyczny układ. W budynkach pofabrycznych mieści się zazwyczaj duża liczba mieszkań. Większość z nich, ze względu na **znaczną wysokość kondygnacji**, jest dwupoziomowa (z antresolą). Właśnie w architekturze antresoli wykorzystywana jest **przemysłowa stylistyka**. Jeszcze bardziej przyjazne w stosunku do loftów będą tzw. „soft-lofty”, czyli mieszkania w budynkach naśladujących architekturę poprzemysłową. Soft-lofty eliminują uciążliwości i zagrożenia płynące z adaptacji fabrycznego budynku, a oferują formę o wyróżniającą się stylistyce.



Rys. 57. Lofty „U Scheiblera” w Łodzi, wizualizacja całego zespołu
Fig. 57. „U Scheiblera” Lofts, rendering of the complex

Źródło: www.uscheiblera.pl, 16.06.2008



Rys. 58, 59. Lofty „U Scheiblera” w Łodzi: fragment dziedzińca wewnętrznego (z lewej) i wnętrze mieszkania pokazowego

Fig. 58, 59. U Scheiblera” Lofts, fragment of the inner courtyard (left) and interior of the show apartment

Źródło: www.uscheiblera.pl, 16.06.2008

2.3.1.4. *Budynki wysokie – wieżowce mieszkalne*

W najbliższych latach w największych miastach Polski powstanie szereg budynków mieszkalnych o wysokości zbliżonej do warszawskiego Pałacu Kultury. Jeszcze kilka-kilkanaście lat temu mieszkanie na wysokich piętrach nie kojarzyło się z prestiżem. Zbyt często lokatorzy mieli problemy z windami czy z przerwami w dostawach wody. Dopiero od niedawna w Polsce działają inwestorzy, mający doświadczenie w budowaniu wysokich budynków, znający technologie zapewniające komfort na najwyższych kondygnacjach i dysponujący wystarczającym zapleczem finansowym, by nabyć bardzo drogie działki w centrach miast przeznaczone pod wysoką zabudowę. Do niedawna również rynek nie akceptował cen, które muszą osiągnąć mieszkania w wysokich budynkach, by inwestycja się zwróciła. Obecnie jednak ogromny popyt na luksusowe mieszkania jest motorem podejmowania coraz to nowych inwestycji. Powstają one nie tylko w stolicy (rys. 62, 63), ale również w prężnie rozwijających się wielkich miastach, np. we Wrocławiu, czy w Trójmieście (rys. 60, 61).

Wznoszenie drapaczy chmur ma **aspekt prestiżowy i urbanistyczny**. Nowe wieżowce często projektowane są przez znanych na świecie architektów, np. D. Liebeskinda (rys. 64, 65). Mają szansę stać się wizytówką i znakiem rozpoznawczym miasta, symbolem przemian cywilizacyjnych i kulturowych, **wyznacznikiem metropolitalności**. Kreują więc korzystny wizerunek miasta. Z urbanistycznego punktu widzenia, wieżowce mogą się przyczynić do uporządkowania centrum miasta, stać się załączkiem jego nowego centrum, wreszcie odegrać pozytywną rolę w rewitalizacji zdegradowanych terenów. Pojedyncze wieżowce lub ich skupiska stanowią **dominantę** w sylwecie miasta i mogą nadać charakter całemu śródmieściu. Najczęściej powstają jednak w przypadkowych miejscach, a ich gabaryty czy formy architektonicznej nie analizuje się pod kątem kompozycji sylwety miasta. Należy przypuszczać, że sytuacja taka stopniowo będzie ulegać zmianie w miarę zwiększania się liczby wysokich budynków w polskich miastach. Obecność wysokościowców nie pozostaje bez wpływu na przestrzeń miejską, stąd projektanci przywiązują coraz większą wagę do powiązania kondygnacji znajdującej się na terenie z otaczającą przestrzenią publiczną.



Rys. 60. „Sky Tower” we Wrocławiu (proj. Biuro Projektowe Walas, sp. z o.o.)

Fig. 60. „Sky Tower in Wrocław (designed by Biuro Projektowe Walas, sp. z o.o.)

Źródło: Architektura-Murator nr 1/2008, s. 33



Rys. 61. „Sea Towers” w Gdyni (proj. Architekturburo A. Kapuściak, Wiedeń)

Fig. 61. „Sea Towers in Gdynia (designed by Architekturburo A. Kapuściak, Wiedeń)

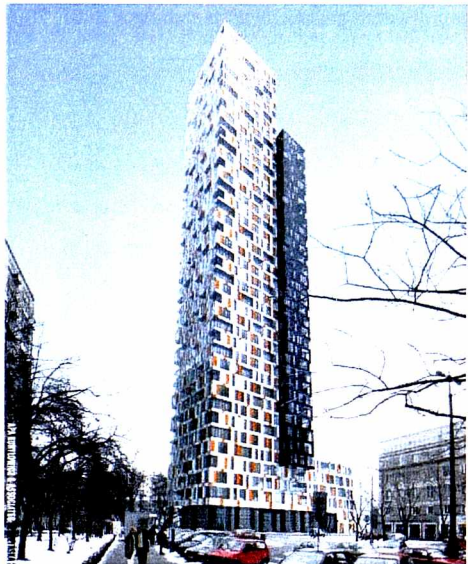
Źródło: Architektura-Murator nr 1/2008, s. 30



Rys. 62. Wieżowiec przy ul. Prostej w Warszawie (arch. S. Kuryłowicz z zespołem)

Fig. 62. Skyscraper ul. Prosta in Warsaw (designed by S. Kuryłowicz

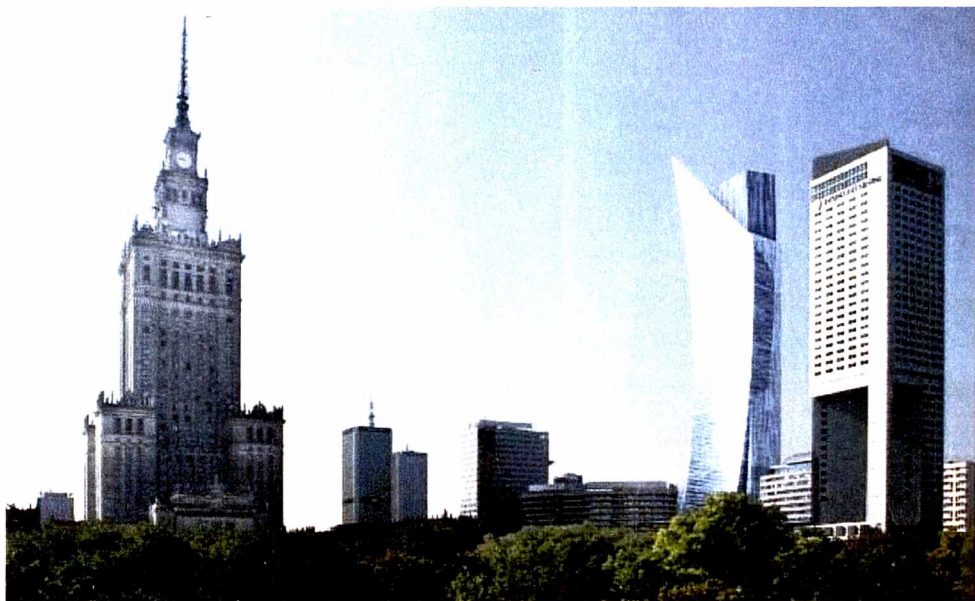
Źródło: www.dom.gazeta.pl/nieruchomosci, 15.11.2008



Rys. 63. Wieżowiec u zbiegu ul. Twardej i E. Plater w Warszawie (arch. S. Kuryłowicz z zespołem)

Fig. 63. Skyscraper ul. Twarda, E. Plater in Warsaw (designed by S. Kuryłowicz with team)

Źródło: www.dom.gazeta.pl/nieruchomosci, 15.11.2008



Rys. 64. Wieżowiec mieszkalny przy ul. Złotej 44 w Warszawie (arch. D. Liebeskind)
Fig. 64. Highrise Residential Building ul. Złota 44 in Warsaw (designed by D. Liebeskind)
Źródło: www.dom.gazeta.pl/nieruchomosci, 3. 07. 2008



Rys. 65. Wieżowiec mieszkalny przy ul. Złotej 44 w Warszawie (arch. D. Liebeskind), widok budynku w sylwestrze miasta
Fig. 65. Highrise Residential Building ul. Złota 44 in Warsaw (designed by D. Liebeskind), view in the city panorama
Źródło: Architektura-Murator nr 1/2008, s. 35

Budynki wysokie generują problemy ekologiczne. Zużywają ogromne ilości energii, wymagają skomplikowanych systemów monitoringu, zabierają światło sąsiednim budynkom mieszkalnym. W związku z coraz większym uwrażliwieniem potencjalnych nabywców luksusowych mieszkań na problemy ekologiczne, także w projektach polskich wież mieszkalnych znajdują się już nowoczesne rozwiązania poważnie ograniczające zużycie energii czy wykorzystujące materiały wtórne i pochodzące ze źródeł odnawialnych.¹⁹

2.3.2. Zespoły mieszkaniowe uzupełniające osiedla istniejące

Większość nowych lokalizacji zabudowy mieszkaniowej znajduje się na terenach miejskich, w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących osiedli mieszkaniowych. W pejzażu polskich miast dominują wielkie osiedla – blokowiska wzniesione przede wszystkim w latach 60. i 70. ubiegłego wieku. Sąsiedztwo blokowisk tworzy trudny kontekst dla nowej architektury mieszkaniowej. Ich monotonna architektura, grzebieniowa zabudowa i nienajlepszy obecnie stan elewacji budynków sprawiają, że nawiązanie do takiego sąsiedztwa jest wyzwaniem dla projektantów. Tym bardziej że na obrzeżach blokowisk znajdują się tereny chaotycznie zabudowane niską zabudową lub w ogóle niezagospodarowane. Na takim styku właśnie, jak już wspomniano, powstają nowe zespoły mieszkaniowe. Zajmują one tereny przeznaczone wcześniej na inne funkcje, zabudowują działki niewielkie, niegdyś nieatrakcyjne dla dużych przedsięwzięć urbanistycznych lub stanowią część nowej dzielnicy mieszkaniowej, na którą składają się siedliska wznoszone przez różnych deweloperów. Dzielnice mieszkaniowe dużych polskich miast stają się więc miejscem zestawienia dwóch sposobów urbanizacji, odzwierciedlających warunki, w których procesy te zachodziły: homogenicznych, szarych blokowisk i niezwiązanych z sobą, ogrodzonych mikroosiedli.

¹⁹ T. Malkowski: Polska rośnie w górę. Architektura-Murator nr 1/2008, s. 38.



Rys. 66. Zespół budynków mieszkalnych Łukowska, róg ulic Łukowskiej i Tarnowieckiej, Warszawa (arch. arch. W. Hermanowicz, P. Majewski, A. Wyszynski, D. Borysiewicz, A. Piwowarska), widok ogólny kolonii

Fig. 66. Housing Estate Łukowska, ul. Łukowska, Tarnowiecka, Warsaw (designed by W. Hermanowicz, P. Majewski, A. Wyszynski, D. Borysiewicz, A. Piwowarska), general view of the complex

Źródło: Architektura-Murator nr 11/2000, s. 40



Rys. 67. Budynek mieszkalny z usługami w kondygnacji parteru, Aleja KEN 105, Warszawa (arch. arch. G i W. Witaszewscy, B. Śliwowska), północno-wschodni narożnik budynku

Fig. 67. Residential and Retail Building, Aleja KEN 105 (designed by G i W. Witaszewscy, B. Śliwowska), northeastern corner of building

Źródło: Architektura-Murator nr 6/2005, s. 47

Najważniejsze problemy urbanistyczne, które generuje styk starych i nowych osiedli to jednocześnie sąsiedztwo dwóch różnych struktur urbanistycznych, różnica wysokości budynków (istniejących i projektowanych) oraz intensywności zabudowy, odmienny sposób kształtowania formy architektonicznej i urządzania przestrzeni publicznej i półpublicznej. **W projektach nowych osiedli przeważnie dąży się do harmonijnego wpisania nowej zabudowy w zastaną przestrzeń, a jednocześnie do uzyskania nowej, wyższej jakości urbanistycznej i architektonicznej.** Przykładem powiązania nowej zabudowy z sąsiedztwem jest zespół budynków mieszkalnych „Łukowska” w Warszawie, powstały między wąską uliczką Łukowską a kilkunastopiętrowymi blokami osiedla „Ostrobramska” (rys. 66). Architekci odgradzili osiedle od uliczki dwukondygnacyjnym budynkiem o funkcji handlowo-usługowej, w stosunku do którego prostopadłe usytuowano trzy wyższe budynki mieszkalne o zakrzywionych płaszczyznach ścian, wychodzących przed lico prostopadłościennego budynku tworzącego pierzeję ulicy. Wewnętrzne dziedzińce nowego zespołu otwierają się w kierunku istniejącego osiedla, a skromna, neomodernistyczna architektura nie wytwarza nadmiernego kontrastu między obydwoma osiedlami.

Próbę **dialogu z otoczeniem** podejmują także nowe zespoły zabudowy na wielkich warszawskich osiedlach: Ursynowie i Natolinie. Wzdłuż Alei KEN, wielkomiejskiej w swym założeniu arterii, powstaje zabudowa uzupełniająca pierzeję i przylegające do niej niezabudowane kwartały. Od strony ulicy nowe budynki nawiązują do solidnych kamienic mieszczańskich o współczesnej stylistyce, z usługami w parterach (rys. 67). Zabudowa przylegająca do uliczek osiedlowych realizowana jest już w mniejszej skali, podobnie jak najbardziej kameralne podwórka. To **stopniowanie skal** jest jedną z najbardziej charakterystycznych cech współczesnej, powstającej w zurbanizowanym otoczeniu zabudowy mieszkaniowej.

Opisane przykłady operują **klasycznymi układami urbanistycznymi** właściwymi intensywnej zabudowie oraz formą architektoniczną z kręgu **neomodernizmu**, łatwo rozpoznawalną jako współczesną. Koegzystencja blokowiska z nowym siedliskiem może przybierać również inne formy. Zrealizowane w Szczecinie dwa budynki TBS „udają” formę sąsiednich bloków. To architektura afirmująca pospolite materiały, powielająca artykulację prefabrykowanych elewacji – choć w ich kolorowej, wzbogaconej ornamentem wersji, która tworzy efekt tymczasowości (rys. 68).



Rys. 68, 69. Budynki mieszkalne STBS, ul. F. Kleeberga 12-34, Szczecin (arch. M. Sietnicki), sytuacja z rzutami parterów (z lewej), widok od strony ul Kleeberga (z prawej)

Fig. 68, 69. Housing Complex STBS, ul. F. Kleeberga 12-34, Szczecin (designed by M. Sietnicki), site plan with the ground floor plan (left), view from ul. Kleeberga (right)

Źródło: Architektura-Murator nr 11/2002, s. 30 i 33



Rys. 70. Budynek mieszkalny wielorodzinny, ul. P. Skargi 11, Warszawa (arch. arch. P. Marczak, G. Stiasny, J. Wacławek), widok zespołu

Fig. 70. Multi-Family House, ul. P. Skargi 11, Warszawa (designed by P. Marczak, G. Stiasny, J. Wacławek), general view of the complex

Źródło: Architektura-Murator nr 4/1998, s. 33

Dwa nowe budynki ustawiono nierównolegle do siebie, a powstałe wewnątrz urbanistyczne zamyka dominujący wysokością punktowiec z lat 80. (rys. 68, 69).

Kontekst przestrzenny lub wymogi inwestorskie nie zawsze pozwalają na dopasowanie nowej zabudowy do istniejącej. W sąsiedztwie blokowisk często powstają osiedla lub budynki w każdym sensie różniące się od sąsiadującej zabudowy. W większości przypadków są to siedliska „odwrócone plecami” od otoczenia, o zupełnie innych gabarytach i odmiennej formie architektonicznej budynków. **Skontrastowanie dwóch typów zabudowy** może się zakończyć również sukcesem, czego przykładem jest czterokondygnacyjny, kilkusegmentowy budynek mieszkalny przy ul. P. Skargi w Warszawie (rys. 70). Wkomponowując nowy, niższy obiekt w pejzaż blokowiska, projektanci zadbali, by starannie opracować **piątą elewację**, dobrze widoczną z okien wyższych pięter sąsiednich bloków. Kominy wentylacyjne ukryto w skrzydlatym dachu-gzymsie, który jednocześnie stanowi znak rozpoznawczy nowego zespołu zabudowy.

2.3.3. Zespoły mieszkaniowe wpisane w zabudowę o niskiej intensywności

Rozrastające się miasta anektują swoje przedmieścia, tereny podmiejskie, a także „miejskie próżnie” rozdzielające poszczególne dzielnice. Dochodzą także do terenów otwartych o charakterze rekreacyjnym: parków i lasów. Nowe zespoły mieszkaniowe znajdują się więc coraz częściej w otoczeniu niskiej, nieuporządkowanej zabudowy lub w sąsiedztwie terenów otwartych. Projektowana zabudowa ma więc zawsze założoną **wyższą intensywność**, której uzyskanie może powodować **konflikt skali** z sąsiedztwem. Otoczenie nowej zabudowy bywa także najczęściej chaotyczne i stylistycznie zróżnicowane, nie dające szansy przestrzennego scalenia nowej architektury z pejzażem okolicy.

W takich warunkach powstają siedliska podejmujące próbę **wtopienia się w otoczenie** i **nawiązania** do występującego w okolicy charakteru zabudowy lub podejmujące próbę **wyróżnienia się skalą** i **skontrastowania nowej zabudowy z istniejącą**. Przykładem dialogu z otoczeniem może być zespół apartamentowy przy ul. Sytej w Warszawie (rys. 71). Podmiejska dzielnica Zawady, o niskiej zabudowie, mimo że pozbawiona konsekwentnego planu urbanistycznego, wciąż zachowuje



Rys. 71. Zespół apartamentowy Rezydencja Syta, ul. Syta 99, Warszawa (arch. arch. M. Sondij, J. Wolański), fragment wschodniej pierzei zespołu

Fig. 71. Rezydencja Syta Apartment Complex, ul. Syta 99, Warszawa (designed by M. Sondij, J. Wolański), fragment of the eastern frontage of the complex

Źródło: Architektura-Murator nr 3/2004, s. 63

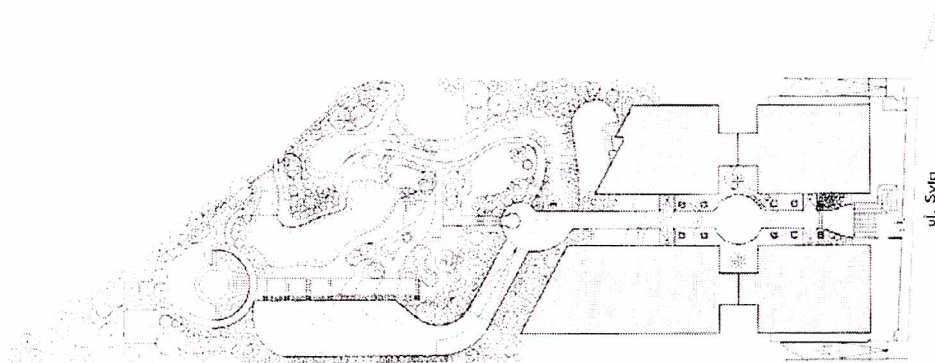


Rys. 72. Zespół mieszkaniowy ul. Bobowa w Bielsku-Białej (arch. E. Stachura), widok od strony zachodniej

Fig. 72. Housing Complex ul. Bobowa in Bielsko-Biała (designed by E. Stachura), view from the west

Źródło: archiwum autorki

swój kameralny charakter, a powstające nowe osiedla w większości mają wysoki standard. Budynki nowego zespołu mieszkaniowego zostały uformowane w taki sposób, że sprawiają wrażenie mniejszych niż w rzeczywistości. Dwa domy wielorodzinne, usytuowane wzdłuż ciasnej uliczki – deptaka, naśladują **podmiejskie wille** (rys. 73). Wrażeniu małej skali sprzyja odpowiednie ukształtowanie elewacji: cofnięte partie muru i ściany ostatnich kondygnacji. Starano się, by **współczesna w formie i wyposażeniu technicznym** architektura zespołu nawiązywała do charakteru tej części miasta. Na elewacjach zastosowano cegłę klinkierową, dach uzyskał podobny do okolicznych kształt i pokrycie (dachówka ceramiczna).

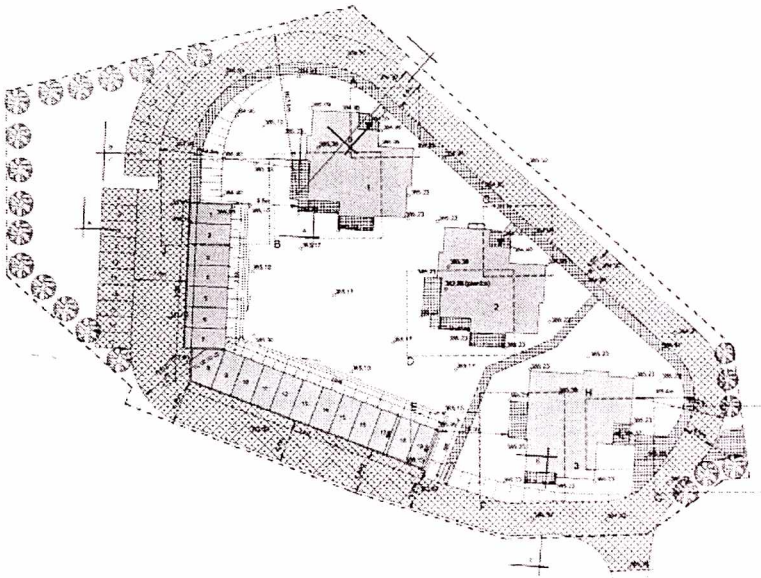


Rys. 73. Zespół apartamentowy Rezydencja Syta, ul. Syta 99, Warszawa (arch. arch. M. Sondij, J. Wolański), sytuacja

Fig. 73. Rezydencja Syta Apartment Complex, ul. Syta 99, Warszawa (designed by M. Sondij, J. Wolański), site plan

Źródło: Architektura-Murator nr 3/2004, s. 60

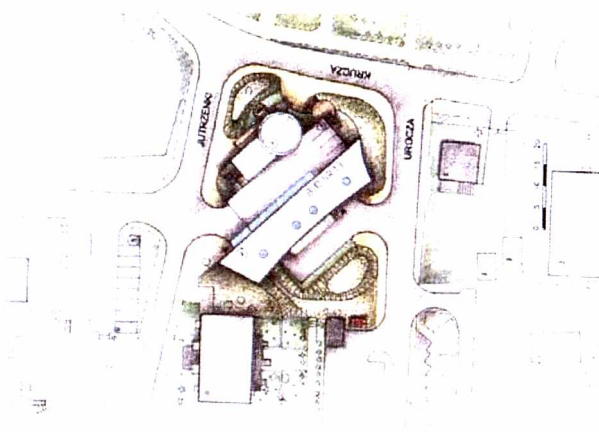
Problem przestrzennej i wizualnej spójności nowej zabudowy z otoczeniem w rejonie podgórskim rozwiązuje siedlisko przy ul. Bobowej w Bielsku-Białej. Na niewielkiej działce otoczonej domami jednorodzinnymi, w rezydencjalnej dzielnicy zaprojektowano zespół zabudowy mieszczący 22 mieszkania w trzech budynkach (rys. 74). Zgodnie z wymogami planu miejscowego budynki ukształtowano na wzór zabudowy jednorodzinnej. Architektura nowych budynków nawiązuje do otaczającej zabudowy **gabarytem, ukształtowaniem dachów, artykulacją elewacji i zastosowanymi materiałami wykończeniowymi** (rys. 72).



Rys. 74. Zespół mieszkaniowy ul. Bobowa w Bielsku-Białej (arch. E. Stachura), sytuacja
Fig. 74. Housing Complex ul. Bobowa in Bielsko-Biala (designed by E. Stachura), site plan

Źródło: archiwum autorki

Dopasowanie się do istniejącej zabudowy nie jest, jak już wspomniano, jedyną możliwością kształtowania nowej zabudowy mieszkaniowej. Przykładem skontrastowania „starego” i „nowego” może być wielorodzinny budynek wzniesiony w jednej z katowickich dzielnic – Panewnikach. Nowy budynek reprezentuje unikalną formę, całkowicie odrębną od prezentowanej przez otaczającą zabudowę. **Kontrast** ma tu zarówno **wyraz urbanistyczny** (usytuowanie budynku wzdłuż przekątnej działki – rys. 75), **jak i architektoniczny**: elewację frontową budynku oblicowano kamieniem wapiennym, nadając jej surowy wyraz (rys. 76). Uzyskany kontrast nie oznacza bynajmniej dysonansu. W zróżnicowanym stylistycznie środowisku obiekt pełni rolę zwornika dla dotychczasowych zdarzeń przestrzennych. Budynek został zaakceptowany przez mieszkańców dzielnicy i wykreował swoistą modę na okładziny kamienne na elewacjach.



Rys. 75. Budynek mieszkalno-usługowy przy ul. Kruczej, Katowice (arch. arch. R. Jurkowski (główny projektant), A. Nurek), sytuacja

Fig. 75. Residential/Retail Building ul. Krucza, Katowice (designed by R. Jurkowski, A. Nurek), site plan

Źródło: Architektura-Murator nr 6/2002, s. 32

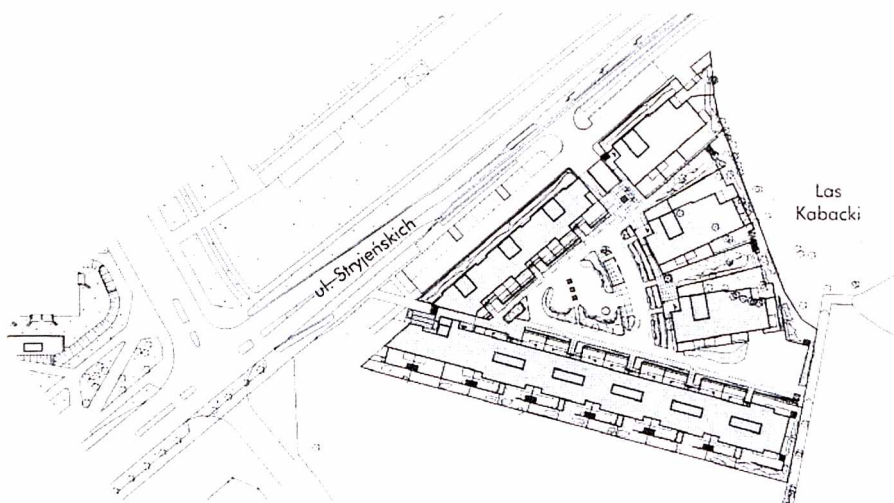


Rys. 76. Budynek mieszkalno-usługowy przy ul. Kruczej, Katowice (arch. arch. R. Jurkowski (główny projektant), A. Nurek), elewacja północno-wschodnia

Fig. 76. Residential/ Retail Building ul. Krucza, Katowice (designed by R. Jurkowski, A. Nurek), northeastern facade

Źródło: Architektura-Murator nr 6/2002, s. 31

Wiele nowych osiedli mieszkaniowych powstaje w bezpośrednim otoczeniu terenów zielonych. Sąsiedztwo parków i lasów jest szansą na uzyskanie wysokiej jakości zamieszkiwania. Oznacza korzystny ekosystem w otoczeniu i łatwy dostęp do terenów rekreacyjnych. W nowej zabudowie **eksponuje się** ważny dla mieszkańców **widok z okien** na park lub las. Widok z okien staje się bowiem jednym z najsilniej eksponowanych atrybutów nowej zabudowy, tworząc przewagę konkurencyjną nad innymi siedliskami. Przykładem może być osiedle VitaParc w Warszawie zajmujące korzystnie położoną działkę w kształcie trójkąta w sąsiedztwie Lasu Kabackiego (rys. 77). Dwa długie budynki obudowują boki działki, tworząc wnętrze otwarte na południe, w którym wachlarz trzech wolnostojących budynków kieruje się promieniście w stronę lasu. Budynki w minimalnym stopniu przesłaniają widok na zieleni, a ich ułożenie podkreśla otwarcie osiedlowych podwórek na tereny zielone. W miejscu spotkania dwóch długich budynków, w ostrokątnym narożu działki, zaprojektowano bramowy prześwit otwierający widok na las i stanowiący główne wejście do zespołu.



Rys. 77. Osiedle VitaParc, ul. Stryjeńskich, Warszawa (arch. arch. O. Jagiełło, P. Majkusiak, M. Miłobędzki, M. Sadowski, J. Szczepanik-Dzikowski) sytuacja

Fig. 77. VitaParc Housing Estate, ul. Stryjeńskich, Warszawa (designed by O. Jagiełło, P. Majkusiak, M. Miłobędzki, M. Sadowski, J. Szczepanik-Dzikowski), site plan



Rys. 78. Osiedle Eko-Park, ul. Rostafińskich, Warszawa (arch. arch. S. Kuryłowicz, P. Grodzicki, P. Gumuła, A. Stefańska), zespół mieszkaniowy A-4, widok zespołu od strony południowo-wschodniej

Fig. 78. Eko-Park Housing Estate, ul. Rostafińskich, Warszawa (designed by S. Kuryłowicz, P. Grodzicki, P. Gumuła, A. Stefańska), housing complex A-4, view from southeastern side

Źródło: Architektura-Murator nr 10/2002, s. 31

W przypadku mniej korzystnych warunków lokalizacji (np. zieleni od strony północnej nowej zabudowy) dąży się przynajmniej do zapewnienia widoku z okien na tereny zielone lub optycznego powiązania wewnętrznych dziedzińców z otoczeniem za pomocą wysokich, najczęściej dwukondygnacyjnych prześwitów (rys. 78). Szczególna **dbałość o powiązanie budynków i poszczególnych mieszkań z otaczającą przyrodą** charakteryzuje także osiedla apartamentowców w miejscowościach turystycznych. Nowo projektowane duże osiedla wyposażane są we własne, nieraz bardzo rozległe tereny zielone. Przykładem może być osiedle „Marina Mokotów” w Warszawie, w którym osią założenia urbanistycznego jest park z jeziorem, wokół którego zgrupowano niewielkie jednostki mieszkaniowe.

2.4. Cechy rozwoju architektury mieszkaniowej polskich miast po 1990 roku

Klienci deweloperów oczekują określonego konglomeratu cech mieszkania w mieście i jego otoczenia. Do najważniejszych, determinujących zakup i stanowiących o przewadze konkurencyjnej danego siedliska, należą (oprócz metrażu i rozkładu mieszkania): kameralny charakter, spokojne położenie, dostępność zieleni, duży balkon, sprawna obsługa komunikacyjna zespołu. Mimo że uwarunkowania otoczenia mogą utrudnić realizację wymienionych potrzeb, to architekci starają się zapewnić najważniejsze elementy tak rozumianego standardu. Nowe osiedla położone w centrach miast, wśród blokowisk, czy w podmiejskich dzielnicach, najczęściej posadowione są na płycie żelbetowej, pod którą znajdują się garaże. Tym sposobem wewnętrzny dziedziniec jest o kondygnację niższy i lepiej doświetlony. Balkony i loggie zwrócone są na dziedziniec. Niezależnie od rozmiaru wnętrza osiedlowego jest ono zawsze starannie i atrakcyjnie zaprojektowane.

Tabela 3

Cechy rozwoju architektury mieszkaniowej polskich miast po 1990 roku

Lp.	Przyczyny	Działanie	Urbanistyka i architektura
Przyczyny ekonomiczno-prawne	1 Urynkowanie gruntów	Zabudowa na wolnych miejskich działkach, w większości na obrzeżach	Konieczność dopasowania lub skonstrastowania nowej i istniejącej zabudowy
	2 Rezygnacja z prefabrykacji	Dywersyfikacja technologii wznoszenia domów mieszkalnych z przewagą technologii tradycyjnej	Zróżnicowanie przestrzenne nowej zabudowy mieszkaniowej
	3 Wymogi inwestorskie: dążność do optymalizacji ceny mieszkań i minimalizacji kosztów	Intensyfikacja zabudowy działek	Zabudowa obrzeżna kwartałów, wewnętrzne dziedzińce, strefowanie skal

Przyczyny społeczne	4	Zamożność: coraz lepiej sytuowana klasa średnia wyższa; atrakcyjność Polski jako miejsca zamieszkania	Budowa luksusowych apartamentowców, rewitalizacje: lofty i soft-lofty	Innowacje technologiczne; nowe formy zabudowy wysokiej, wykorzystanie estetyki budynków przemysłowych w mieszkalnictwie, dbałość o detal
	5	Zmiany stylu życia i poziomu zamożności dużych grup społecznych; wzrost aspiracji związanych z zamieszkiwaniem	Nowa formuła zamieszkiwania w mieście: dobre powiązania komunikacyjne z centrum, dostępność usług w połączeniu z kameralnymi formami zabudowy	Powiązanie budynków z terenami rekreacyjnymi, korzystne rozwiązania zdrowotne: dobre nasłonecznienie i przewietrzanie mieszkań, duże balkony, atrakcyjny widok z okien
	6	Indywidualizm	Dywersyfikacja preferencji związanych z układem funkcjonalnym mieszkania	Stosowanie systemów konstrukcyjnych umożliwiających elastyczne rozplanowanie wnętrza

Źródło: opracowanie własne

W świetle powyższego przeglądu można wyróżnić kilka charakterystycznych cech, określających uformowanie przestrzenne zabudowy mieszkaniowej powstałej po 1990 roku (tab. 3). Część z nich jest warunkowana czynnikami ekonomicznymi, część społecznymi. Ze względów ekonomicznych zarzucono prefabrykację w systemie wielkopłytowym. Rezygnacja z prefabrykacji „uwolniła” formę architektoniczną nowych siedlisk i przyczyniła się do dywersyfikacji rozwiązań urbanistycznych i architektonicznych. Urynkowienie gruntów otworzyło możliwość zabudowy wielu nowych działek położonych w mieście. Lokalizacja nowych osiedli, najczęściej w kontekście heterogenicznego stylistycznie otoczenia, narzuciła architektom konieczność wyboru formuły koegzystencji starego z nowym: dialogu (dostosowania) lub kontrastu. W realiach wolnego rynku architekci muszą także respektować wymogi inwestorów związane z dążeniem do intensyfikacji zabudowy działek i wznoszenia na nich jak największej liczby mieszkań. W ten sposób powstają liczne zespoły zabudowy zwartej. Na skutek ograniczających zapisów w prawie budowlanym, dotyczących m.in. odległości między budynkami, czy dróg pożarowych, część inwestycji mieszkaniowych w centrach miast nie zostaje w ogóle podjęta.

W Polsce powstała warstwa średnia wyższa. To właśnie do niej adresowane są luksusowe mieszkania w apartamentowcach, lofty i soft-lofty. Ich liczba wzrasta wprost proporcjonalnie do wzrostu gospodarczego, atrakcyjności Polski jako miejsca zamieszkiwania i inwestowania oraz poszerzania się klasy średniej – wyższej. Nastąpiła zmiana stylu życia Polaków i poziomu zamożności dużych grup społecznych. Ich wyrazem są nowe aspiracje związane z zamieszkiwaniem w mieście: oprócz sprawnej obsługi komunikacyjnej i dostępu do podstawowych usług cenione są kameralny charakter, spokojne położenie, dostępność zieleni, duży balkon i atrakcyjny widok z okien. Dywersyfikacja preferencji dotyczących układu funkcjonalnego mieszkania sprawia, że w budynkach stosowane są coraz częściej systemy konstrukcyjne umożliwiające elastyczne rozplanowanie wnętrz.

Opisane wyżej zjawiska występują w wyróżnionych kategoriach w niejednakowym natężeniu. Próbę oceny stopnia natężenia poszczególnych cech polskiej architektury mieszkaniowej opisywanego okresu prezentuje tabela 4. Mimo podobnych rozwiązań technologicznych, zbliżonych gabarytów i rozwiązań architektonicznych mieszkań, forma budynków w większości nowych osiedli jest zróżnicowana. Największe różnice dotyczą ukształtowania dachu, kompozycji elewacji, detalu, użytych materiałów wykończeniowych. Częściowej unifikacji zabudowy mieszkaniowej sprzyjają względy ekonomiczne. Szlachetne materiały i bogaty detal wyróżnia tzw. apartamentowce, czyli budynki mieszkalne o najwyższym standardzie. Różnorodność rozwiązań urbanistycznych i architektonicznych zaobserwować można w największym natężeniu w nowych zespołach mieszkaniowych – rewitalizowanych miejskich układach przestrzennych. Rezultatem dążenia do zachowania (lub odtworzenia) pierwotnego charakteru architektury (np. przemysłowej) oraz wzbogacania wartościowej historycznie architektury współczesnymi w wyrazie formami są zespoły mieszkaniowe o oryginalnym, niepowtarzalnym charakterze. Nowe osiedla, należące do wszystkich opisywanych w niniejszym rozdziale kategorii, podejmują dialog z otoczeniem: może to być próba wpasowania nowej zabudowy w istniejące sąsiedztwo lub jej skonstrastowanie. Forma budynków rewitalizowanych zazwyczaj wyróżnia się z otoczenia z racji cech pierwotnej, niemieszkalnej funkcji obiektów.

Modelowa ocena cech współczesnej polskiej architektury mieszkaniowej

Lp.	Cecha Kategoria	Dywersyfikacja rozwiązań architektonicznych i urbanistycznych	Nawiązanie do otoczenia: dostosowanie lub kontrast	Dążność do intensywnego zabudowania działki	Zabudowa obrzeżna kwartałów zabudowy, wewnętrzne dziedzińce	Systemy konstrukcyjne umożliwiające elastyczne rozplanowanie wnętrza	Kameralny charakter, dostępność zieleni, duże balkony	Szlachetne materiały wykończeniowe na elewacjach
1.	Śródmiejska zabudowa uzupełniająca							
1.1	Nowe zespoły mieszkaniowe	xx	xx	xx	xx	xx	x	x
1.2	Zabudowa „plombowa”	xx	xx	xxx	o	x	o	xx
1.3	Zespoły mieszkaniowe – fragmenty rewitalizowanych obszarów miejskich	xxx	o	o	o	xxx	o	x
1.4	Budynki wysokie - wieżowce mieszkalne	xx	xx	xxx	o	xxx	o	xxx
2	Zespoły mieszkaniowe uzupełniające osiedla istniejące	xx	xx	xx	xxx	x	xxx	xx
3	Zespoły mieszkaniowe wpisane w zabudowę o niskiej intensywności	xx	xx	x	xx	x	xxx	x

Legenda:

xxx - zdecydowanie

xx - tak

x - czasami

o - nie występuje

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań literaturowych

Najbardziej intensywnie zabudowywane są działki w centrach miast, szczególnie te, na których lokuje się zabudowę plombową i wysokie budynki mieszkalne. Zabudowę obrzeżną kwartałów stosuje się wówczas, gdy pozwala na to wielkość działki i jej lokalizacja; zarówno w dzielnicach śródmiejskich, jak i na terenach mniej intensywnie zabudowanych. W zespołach mieszkaniowych położonych poza centrum miasta przeważa kameralny charakter zabudowy. Mieszkania w takich zespołach mają dobry dostęp do terenów rekreacyjnych, w miarę możliwości atrakcyjny widok z okien, są wyposażone w cenione przez mieszkańców balkony lub tarasy. Systemy konstrukcyjne umożliwiające elastyczne rozplanowanie mieszkań spotykane są najczęściej w budynkach przemysłowych lub w wieżowcach mieszkalnych, czyli tam, gdzie średnia powierzchnia mieszkań jest największa.

3. Idea projektowania zrównoważonego i nowe technologie w architekturze mieszkaniowej

3.1. Idea rozwoju zrównoważonego w architekturze mieszkaniowej po 1990 roku

3.1.1. Rozwój zrównoważony w dobie globalizacji

Zasoby naturalne Ziemi ulegają wyczerpaniu, tymczasem zachodni styl życia przejmowany przez rosnącą liczbę ludności zamieszkującej naszą planetę wymaga wykorzystywania coraz większej ich ilości. Obliczono, że gdyby każdy mieszkaniec naszego globu chciał osiągnąć poziom życia przeciętnego Amerykanina, trzeba by eksploatować zasoby naturalne pięciu planet podobnych do Ziemi.¹

Życie ludzi na Ziemi jest zależne od prawidłowego funkcjonowania ekosystemów, które mieszczą w sobie środki niezbędne do życia: wodę, pożywienie, czyste powietrze i surowce. Na przestrzeni dziejów cywilizacje czy społeczności lokalne rabunkowo eksploatowały zasoby naturalne, co w konsekwencji zawsze doprowadzało je do upadku. Chętnie przytaczanym przykładem jest Wyspa Wielkanocna, na której już w XV wieku doszło do poważnego zachwiania równowagi w ekosystemie: na skutek wycięcia wszystkich drzew na wyspie doszło do erozji gleb, wyginięcia zwierząt, rozplenienia się niszczących uprawy szkodników. Zdobywanie pożywienia stało się w nowych warunkach niemożliwe, nastąpił więc upadek cywilizacji i kultury. Liczba ludności spadła o ok. 95%, a mimo to tak ograniczonej populacji brakowało żywności.² Zjawiska, które zachodzą współcześnie w skali globalnej, przypominają doświadczenie Wyspy Wielkanocnej, które miało miejsce przed wiekami. Także dzisiaj rabunkowo wycina się lasy i eksploatuje surowce, zanieczyszcza wody. Wiele gatunków roślin i zwierząt jest zagrożonych wyginięciem, a niekorzystne zmiany klimatyczne, którym towarzyszą kataklizmy i anomalie pogodowe, postępują w bardzo szybkim tempie. Do zwiększenia się skali i

¹ J. Berdo: Zrównoważony rozwój, w stronę życia w harmonii z przyrodą. Earth Conservation, www.ziemia.org, Sopot 2006, s. 7.

² Tamże, s. 2.

przyspieszenia niekorzystnych zjawisk środowiskowych, o których mowa, przyczynił się rozwój cywilizacji, jaki nastąpił po II wojnie światowej. Zimna wojna i wyścig zbrojeń zasymulowały rozwój nowych technologii, a plan Marshalla umożliwił ich implementację w sferach służących konsumpcji. Rozwojowi techniki towarzyszył szybki rozwój nauk społecznych (w tym ekonomii i jej gałęzi – marketingu), wiążących sukces finansowy i pozycję konkurencyjną firm ze stopniem zaspokojenia potrzeb konsumentów. Nastąpił ogromny wzrost dobrobytu i jakości życia, którym towarzyszyło zainteresowanie psychologią i socjologią człowiekiem, jego potrzebami indywidualnymi i społecznymi. Równolegle, dynamiczny rozwój cywilizacji powodował narastające spustoszenia w ekosystemie. Kryzys energetyczny lat 70., na skutek którego gwałtownie wzrosły ceny ropy naftowej, uzmysłowił międzynarodowej społeczności ekonomiczne i polityczne zagrożenia, związane z wyczerpywaniem się naturalnych zasobów i stał się potężnym impulsem dla badań naukowych nad alternatywnymi sposobami pozyskiwania energii. Zaowocowały one także rozwojem nowych technologii dla budownictwa, kładąc podwaliny pod koncepcję budynku inteligentnego.³

Wielu ludzi dostrzega zagrożenia płynące ze strony obowiązującego algorytmu rozwoju, który grozi szybkim wyczerpaniem się zasobów Ziemi. Począwszy od lat 70. ubiegłego wieku podejmowane są inicjatywy, mające na celu zaproponowanie i wdrożenie alternatywnej formuły rozwoju naszej planety. Prowadzone są intensywne prace badawcze nad nowymi technologiami, których celem jest ochrona i racjonalne wykorzystywanie dostępnych jeszcze zasobów; wiele mówi się też o zupełnie nowej formule „dobrego życia”, które oznaczałoby poczucie szczęścia bez konieczności gromadzenia tak dużej jak obecnie ilości dóbr. Na wszystkich kontynentach podejmowane są spontaniczne działania chroniące przyrodę i eksperymentujące ze skromniejszą formułą konsumpcji. Ponadnarodowe organizacje i instytucje prowadzą działania badawcze, edukacyjne i propagandowe mające na celu uwrażliwienie społeczności międzynarodowej na problemy środowiska. Wiele państw usankcjonowało prawnie działania związane z jego ochroną. Problem ekologicznego zagrożenia ziemi może zostać skutecznie zażegnany jedynie wówczas, jeżeli podjęte zostaną systemowe działania mające na celu opracowanie i wdrożenie w skali

³ E. Niezabitowska: Budynek inteligentny jako efekt tendencji rozwojowych cywilizacji postindustrialnej, [w:] Niezabitowska E. (red.): Budynek inteligentny. Tom I. Potrzeby użytkownika a standard budynku inteligentnego. Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice 2005, s. 9 – 13.

globalnej realistycznych programów rozwoju cywilizacyjnego, uwzględniających problemy wzrostu gospodarczego i towarzyszącej mu urbanizacji. Zestaw takich działań określa się wspólnym mianem **rozwoju zrównoważonego**. Zrównoważony rozwój dotyczyć musi wszystkich dziedzin życia i gospodarki, ma on zapewnić trwałość, bezpieczeństwo środowiska przyrodniczego i sprawiedliwość dla wszystkich społeczeństw, stwarzając tym sposobem szansę przetrwania życia człowieka na Ziemi. Paradygmat równoważenia rozwoju oznacza proces prowadzący do stopniowego osiągania ładu zintegrowanego, wiążącego współzależnie ład społeczny, ekonomiczny, ekologiczny i przestrzenny.⁴ Rozwój postrzegany w aspekcie ekologicznym (ekorozwój) i rozwój zrównoważony traktować należy jako **nowe systemy wartości**.⁵

Zarówno w skali globalnej, jak i w skali każdego z państw, poszukującego drogi rozwoju zrównoważonego, wszystkie czynniki, wiążące się z rozwojem cywilizacyjnym (według nowego algorytmu), tworzą system naczyń połączonych i zawsze muszą być rozpatrywane łącznie. Nie da się uratować Ziemi, wyłącznie przetwarzając surowce wtórne, budując bardziej energooszczędne budynki, czy zakładając leśne ogrody w krajach Afryki. To działania chwalebne, lecz wycinkowe, w dłuższej perspektywie – przy obecnej dynamice degradacji środowiska – mało skuteczne. Służą raczej celom edukacyjnym i propagandowym, aniżeli rozwiązują prawdziwe problemy. Należy przyjąć, że skuteczna droga zrównoważonego rozwoju nie została jeszcze odkryta.

Kształtującą się współcześnie cywilizację informacyjną wyznaczają trzy główne megatrendy, które organizują rozwój społeczeństwa, gospodarki i państwa. Są to globalizacja, ekorozwój i demokracja. Globalizacja determinuje otwarcie na świat, konkurencyjność, innowacyjność i efektywność każdej gospodarki. Ekorozwój wyznacza nowe wartości i modyfikuje długofalowe strategie rozwoju, demokracja określa natomiast uwarunkowania strukturalne dla społeczeństwa obywatelskiego. Opisanym megatrendom towarzyszy głęboka rewolucja techniczna, przejawiająca się m.in. informatyzacją wszystkich sfer życia.⁶ W warunkach zagrożonego środowiska większość, zarówno bogatych, jak i biednych państw świata przewartościowało

⁴ J. Kołodziejski: Europejskie i krajowe uwarunkowania strategii równoważenia rozwoju polskich miast, [w:] Heczko-Hyłowa E. (red.): Trwały rozwój polskich miast nowym wyzwaniem dla planowania i zarządzania przestrzenią. Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, Kraków 2001, s. 16.

⁵ S. Wehle-Strzelecka: Architektura słoneczna w zrównoważonym środowisku mieszkaniowym. Wybrane problemy. Monografia nr 312, Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, Kraków 2004, s. 33.

⁶ J. Kołodziejski: op. cit., s. 15.

pojęcie rozwoju i oficjalnie zadeklarowało gotowość przyjęcia koncepcji zrównoważonego rozwoju. Nowa formuła rozwoju nakłada na każde państwo obowiązek znalezienia własnej, optymalnej drogi przemian wiodących w kierunku poprawy standardu życia ludności i odbudowy środowiska przyrodniczego zgodnie z zaakceptowanymi standardami międzynarodowymi. Zrównoważony rozwój jest bowiem formą kontynuacji rozwoju, który ma się dokonywać według nowych zasad, zmodyfikowanych w stosunku do dotychczasowych. Musi także uwzględniać spłot specyficznych dla danego kraju uwarunkowań. W przypadku Polski najważniejszym uwarunkowaniem jest zakończona przyjęciem gospodarki rynkowej transformacja gospodarcza. Szybki rozwój gospodarczy pozwolił Polsce w części odrobić opóźnienie gospodarcze wobec wysoko rozwiniętych krajów, powstałe w czasie funkcjonowania 50 lat gospodarki centralnie sterowanej, ale jednocześnie zaostriżył konflikty społeczne i pogłębił nierówności. Gwałtowna urbanizacja pogorszyła jakość przestrzeni, faktem jest wysoki poziom zanieczyszczenia środowiska oraz brak instytucjonalnych i społecznych przesłanek dla jego ochrony, mimo powszechnie deklarowanej (werbalnie) akceptacji. W ramach zrównoważonego rozwoju wszystkie wspomniane problemy będą musiały znaleźć rozwiązanie w skali lokalnej, regionalnej i państwowej w ramach globalnego kontekstu.

Procesom globalizacji towarzyszy silny trend dążenia do decentralizacji, a rozwój regionalny nabiera coraz większego znaczenia. W skali regionu można na przykład efektywnie rozwijać **klastry gospodarcze**, czyli lokalne systemy produkcyjne. Klaster jest geograficznym skupiskiem wzajemnie powiązanych firm i instytucji działających w określonej dziedzinie. W jego skład, oprócz firm powiązanych ze sobą w ramach jednej branży, mogą wchodzić uniwersytety, agencje wyznaczające standardy, dostawcy szkoleń.⁷ Bliskość geograficzna podmiotów tworzących klaster zwiększa ich innowacyjność i konkurencyjność, generuje korzyści skali i obniża koszty działalności. Wspomaganie firm w klastrach stało się jednym z priorytetów władz różnego szczebla. Jednym z najbardziej znanych klastrów na świecie jest hinduska Dolina Krzemowa – Bangalore. Obejmuje ok. 1500 firm z branży IT i wiele innych z sektorów pokrewnych. Jego lokalizacja jest korzystna zarówno w aspekcie politycznym (region jest położony z dala od konfliktów militarnych), jak i geograficznym (łagodny klimat na płaskowyżu). W regionie skupia się wysoko

⁷ M.E. Porter: Clusters and the New Economics of Competition, Harvard Business Review. November-December 1998, p. 77 – 90.

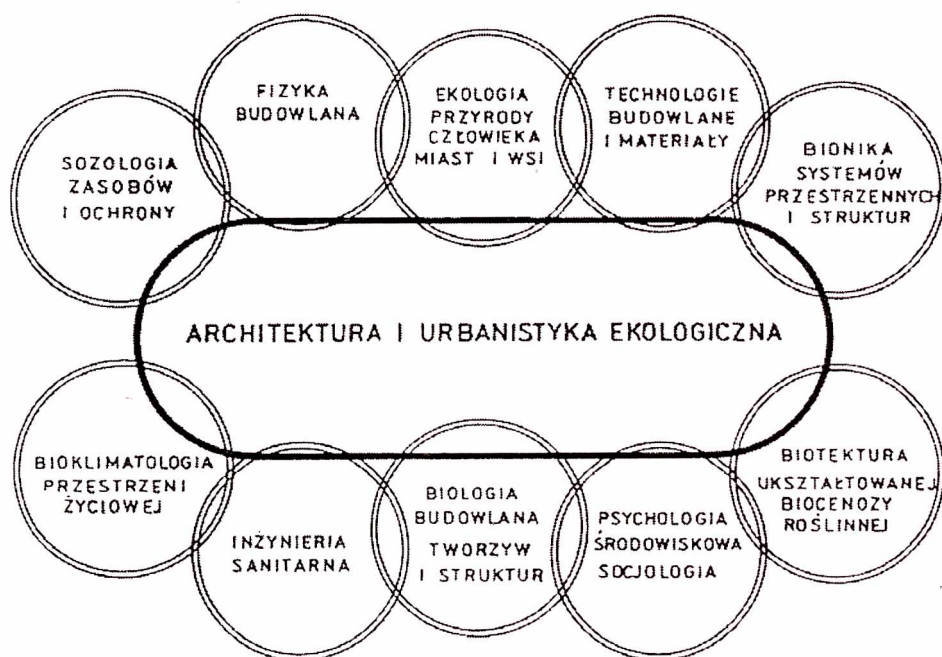
wykwalifikowana kadra o relatywnie niewielkich oczekiwaniach płacowych, lokują się tu zarówno międzynarodowe koncerny, jak i małe firmy. Bangalore odniosło sukces, a jego przykład udowodnił, że nawet w krajach mniej rozwiniętych, przy zachowaniu odpowiednich warunków, można budować klastry gospodarcze, i to nie tylko w branżach tradycyjnych.⁸ Wysoka efektywność gospodarcza klastrów, ich cechy przestrzenne i społeczne pozwalają z nadzieją spoglądać na nie jako na obszary, na których najszybciej wdrożone zostaną idee zrównoważonego rozwoju, także w dziedzinie planowania urbanistycznego i architektonicznego.

3.1.2. Idea rozwoju zrównoważonego a proces urbanizacji; kształtowanie przestrzeni miejskiej i architektury budynku mieszkalnego w świetle parametrów środowiska zrównoważonego

Stworzone przez człowieka środowisko miejskie przyczynia się w najpoważniejszym stopniu do degradacji ekosystemu w skali globalnej, tymczasem proces urbanizacji postępuje w szybkim tempie na całym świecie, potęgując zaistniałe już zagrożenia. Niezbędne staje się więc powszechne wprowadzenie trybu działań w przestrzeni, określanych mianem środowiskowego procesu urbanizacji, który oznacza równorzędne traktowanie procesów urbanizacyjnych i uwarunkowań środowiska naturalnego.⁹ Działania w ramach **środowiskowego procesu urbanizacji** obejmują trzy powiązane ze sobą sfery: planowania urbanistycznego i architektonicznego, zarządzania procesem inwestycyjnym i obszar tworzenia ekonomicznych przesłanek dla proekologicznych postaw i decyzji inwestycyjnych. Uczestników tak rozumianej urbanizacji łączy wspólny cel ochrony naturalnych zasobów we wszystkich etapach procesu inwestycyjnego i w procesie zarządzania nieruchomościami. Rozwiązania prośrodowiskowe obejmują więc działania planistyczne, urbanistyczne oraz architektoniczne w skali budynku (rys. 79).

⁸ M. Ślepko: Klastry gospodarcze w rozwoju regionów. Przykład Bangalore. "Master of Business Administration" 1(90), 2008, s. 48 – 56.

⁹ E.D. Ryńska: Architekt w procesie tworzenia harmonijnego środowiska. Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa 2004, s. 45.



Rys. 79. Składniki architektury i urbanistyki ekologicznej

Fig. 79. Elements of ecological architecture and urban ecological planning

Źródło: J. Mikoś: Budownictwo ekologiczne. Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice 2000, s. 70

Poszukiwanie równowagi między ekosystemami naturalnymi a ekosystemami miast polega na **przekształcaniu ekosystemów miejskich w układy mniej szkodliwe dla środowiska**. W przypadku zabudowy mieszkaniowej termin środowisko powinien być rozumiany jako ściśle powiązane ze sobą i przenikające się systemy: zabudowy miejskiej i przyrodnicze. Projektowanie zabudowy proekologicznej wymaga analizy wartości terenów zajętych pod zabudowę.¹⁰ Zrównoważona przestrzeń miejska powinna chronić środowisko przyrodnicze, zapewniać dobre warunki zdrowotne oraz komfort psychiczny i fizyczny mieszkańców. W tym celu należy oszczędnie gospodarować terenem, dbać o jakość zabudowy, wykorzystywać proekologiczne materiały oraz stosować energie odnawialne, a przede wszystkim energię słoneczną.¹¹ W przestrzeni mieszkaniowej

¹⁰ S. Wehle-Strzelecka: op. cit., s. 117.

¹¹ Tamże, s. 121.

kształtowanej w sposób środowiskowy zwraca się uwagę na stosowanie naturalnych materiałów budowlanych, ograniczanie zanieczyszczenia środowiska, programowe wprowadzanie różnorodności roślinnej i biologicznej oraz zapewnianie jak najściślejszego kontaktu mieszkania (budynku) z otoczeniem. Niezmiernie ważną zasadą jest dążność do zminimalizowania zużycia zasobów nieodnawialnych, co można osiągnąć przez optymalizację zapotrzebowania na energię i stworzenie możliwości jej pasywnego pozyskiwania.

W projektowaniu i wyposażaniu osiedli sytuowanych satelitarne w stosunku do centrów miast, siedlisk mieszkaniowych oraz domów jednorodzinnych najważniejsze zagadnienia proekologiczne będą się ogniskować wokół aspektu **lokalizacji** oraz **prośrodowiskowych rozwiązań w obrębie siedlisk i wewnątrz budynków**. Należy dążyć do tworzenia małych, modelowych osiedli, które pozwolą ich mieszkańcom na częściowe samozaopatrywanie się w żywność i energię oraz na odpowiednie biologiczne wykorzystanie odpadów.¹² Rozwiązania takie, oferujące mieszkańcom miejsca pracy oraz możliwość komunikacji z miastem przy użyciu wypożyczanego samochodu z napędem elektrycznym lub gazowym, zostały już zrealizowane. Dobrym przykładem jest osiedle BedZED pod Londynem (rys. 80,81,82), w którym w obrębie kompleksu znajdują się biura, kawiarnia, żłobek, centrum kulturalne i sportowe.¹³ W osiedlu postawiono sobie za cel utrzymanie emisji dwutlenku węgla na niskim poziomie. Na dachu zlokalizowano kolektory słoneczne i bojler grzewczy, a bardzo grube ściany i odpowiednio umieszczone okna pozwalają jak najlepiej wykorzystać energię słoneczną. Odpowiednio pomyślany obieg powietrza pozwala utrzymać w budynkach korzystny mikroklimat bez potrzeby włączania grzejników czy klimatyzacji. Całe powietrze jest wpuszczane do domu przez jeden otwór wentylacyjny, a gorące powietrze opuszczając dom ogrzewa ciepłe powietrze wpadające do środka, więc żadna energia nie jest marnowana na ogrzewanie czy ocieplanie.¹⁴ W omawianym przypadku osiedla BedZED dom „linearny” zastąpiony został domem „zamkniętego obiegu” (rys. 83).

¹² J. Mikoś: Budownictwo ekologiczne. Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice 2000, s. 72.

¹³ www.bioregional.com/programme_projects/ecohouse, 15.02.2009.

¹⁴ www.ecoport.com.pl, 01.03.2009.



Rys. 80. Osiedle BedZED pod Londynem (arch. B. Dunster)

Fig. 80. BedZED Housing Estate near London (designed by B. Dunster)

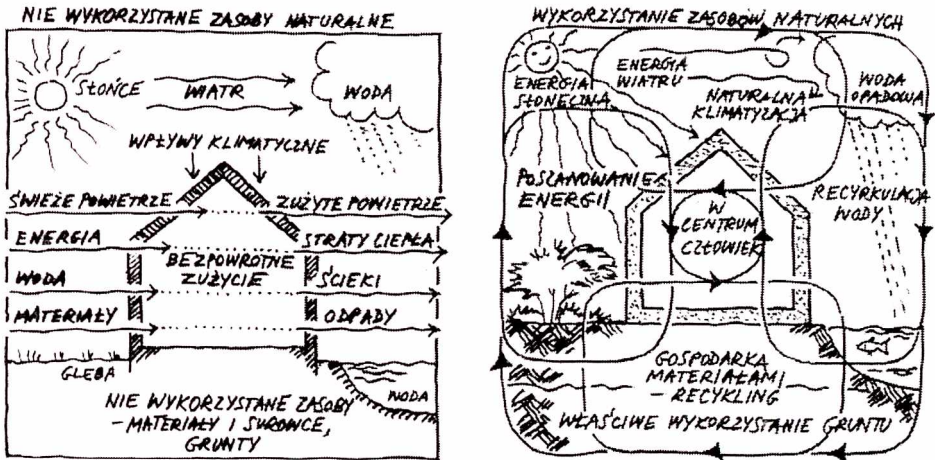
Źródło: www.kobieta.gazeta.pl, 15.12.2008



Rys. 81,82. Osiedle BedZED pod Londynem (arch. B. Dunster), oczyszczalnia ścieków (z lewej) i zielony dach (z prawej)

Fig. 81,82. BedZED Housing Estate near London (designed by B. Dunster), sewage treatment plant (left) and the green roof (right)

Źródło: www.kobieta.gazeta.pl, 15.12.2008



Rys. 83. Sposób wykorzystania zasobów naturalnych w domu „linearnym” i w domu „zamkniętego obiegu”

Fig. 83. Methods of using natural resources in „linear” house and „closed circulation” house

Źródło: D. Śmiechowski: Pudło z recyklingu. Architektura-Murator 11/2003, s. 100

Duże znaczenie dla przyszłego funkcjonowania ekologicznych siedlisk mają także szkolenia dla mieszkańców, mające na celu ich zaznajomienie z technologiami zastosowanymi w budynku oraz uwrażliwienie na problematykę ochrony środowiska naturalnego.¹⁵ Wdrożenie środowiskowo zrównoważonego budownictwa mieszkaniowego wymaga zarówno prowadzenia stosownych kampanii społecznych, jak i wznoszenia i propagowania budynków prototypowych.

W przypadku wież mieszkalnych lokowanych w centrach miast, na obszarach intensywnej zabudowy, największym wyzwaniem jest spełnienie standardów budynku inteligentnego, który wdraża cały wachlarz rozwiązań systemowych, związanych z funkcjonowaniem i obsługą obiektu.¹⁶

Projektowanie zrównoważone w skali urbanistycznej i architektonicznej ma wielokontekstowy charakter i obejmuje wiele płaszczyzn: społeczną, ekonomiczną, przestrzenną i techniczną, rodząc implikacje w postaci odrębnej od tradycyjnej filozofii projektowania i jego rezultatów (tab. 5).

¹⁵ Tamże, s. 75.

¹⁶ Problematyka wieżowców inteligentnych zostanie omówiona w dalszej części rozdziału.

Tabela 5

Przesłanki koncepcji projektowania zrównoważonego w architekturze

Kontekst	Implikacje
kontekst ekologiczny • świadomość ekologiczna, • myślenie ekologiczne, • ekologia miasta, osiedla, budynku,	• jedność środowisk przyrodniczego i zbudowanego, • rozszerzenie przedmiotu projektowania z projektowania struktur przestrzennych na projektowanie procesów ich funkcjonowania, obejmujących ich kształtowanie, użytkowanie, przekształcanie i recykлизację, • ocena oddziaływania na środowisko (LCA) projektowanych przekształceń przestrzeni, • ekologiczne kryteria doboru rozwiązań przestrzennych,
kontekst filozoficzno–etyczny • ekofilozofia, • etyka środowiskowa,	• powinność moralna projektanta wobec środowiska, • środowiskowo ukierunkowana etyka projektowania i kodeksy zawodowe,
kontekst naukowy • nowy paradygmat nauki, • holizm, • włączenie wartościowania do procesów poznawczych i projektowych,	• heurystyczne metody projektowania architektonicznego, • postawa systemowa w projektowaniu architektonicznym, • poszukiwanie wartościowania w projektowaniu, • podejście zespołowe w projektowaniu (<i>Team Approach</i>),
kontekst społeczno–kulturowy • nowy paradygmat społeczny • odrodzenie koncepcji więzi społecznej, • powszechna edukacja ekologiczna, • psychologia środowiskowa (<i>environment–behaviour–design</i>)	• poszukiwanie lokalności, swojskości, przynależności, tożsamości, • projektowanie uczestniczące (<i>participation design</i>), • poszukiwanie wspólnototwórczej roli projektowanych struktur przestrzennych, • zarządzanie środowiskowe (<i>environmental management</i>), • kształtowanie proekologicznych zachowań i świadomości,
kontekst ekonomiczny • koncepcja kosztów środowiskowych, • „zielona ekonomia”,	• uwzględnianie kosztów środowiskowych w rachunku ekonomicznym projektowanych struktur przestrzennych, • ekonomika tzw. cyklu życiowego struktur przestrzennych,
kontekst techniczny • technologie zasobów odnawialnych, • technologie przyjazne środowisku (alternatywne),	• środowiskowy auditing technologii, • środowiskowo ukierunkowane technologie „miękkie” i „czyste”, • społeczno–kulturowe kryteria doboru tzw. technologii właściwych (<i>appropriate technologies</i>),
kontekst przestrzenny • „zasobowa” koncepcja przestrzeni, • „chroniczna” koncepcja przestrzeni, • „energetyczna” koncepcja przestrzeni,	• integracja projektowania struktur i procesów, • cykliczność struktur przestrzennych jako przedmiot projektowania; metody <i>Life Cycle Assessment</i>, • kryterium energetyczne w doborze i projektowaniu struktur przestrzennych,
kontekst znaczeniowo–estetyczny • struktura przestrzenna jako komunikat, • znaczenie jako narzędzie kształtowania zachowań użytkowników, • poszukiwanie „nowej estetyki”.	• poszukiwanie wspólnototwórczego i proekologicznego znaczenia projektowanych struktur przestrzennych, • poszukiwanie związku pomiędzy etycznymi i estetycznymi przesłankami projektowania, • środowisko jako wartość estetyczna.

Źródło: A. Baranowski: Projektowanie zrównoważone w architekturze. Wydawnictwo Politechniki Gdańskiej, Gdańsk 1998, s. 94

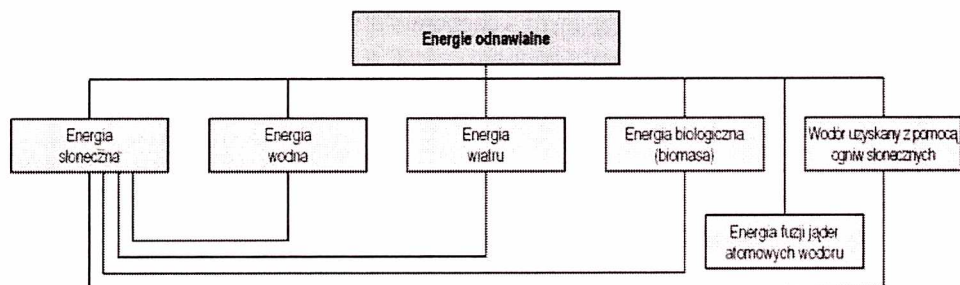
Nowe materiały i technologie prośrodowiskowe w domach jednorodzinnych i osiedlach mieszkaniowych

Budynek respektujący zasady zrównoważonego rozwoju powinien jednocześnie respektować tzw. tradycyjne podejście prośrodowiskowe oraz wykorzystywać nowoczesne technologie, służące poszanowaniu energii. **Tradycyjne podejście prośrodowiskowe** polega m. in. na trafnej lokalizacji obiektu na działce charakteryzującej się indywidualnymi cechami i parametrami: przeważającymi kierunkami wiatru, warunkami wodno-gruntowymi, nasłonecznieniem. Przedmiotem rozważań na etapie projektowania powinna być elastyczność funkcjonalna budynku w okresie użytkowania oraz jak najlepsze spełnienie potrzeb przyszłych mieszkańców. Panuje bowiem słuszne przekonanie, że prośrodowiskowe rozwiązania nie oznaczają konieczności rezygnacji z wygody i funkcjonalności mieszkania. Ingerencja nowego budynku w otaczające środowisko musi być minimalna, architekt powinien dążyć do kształtowania zwartych form budynku, które ograniczają powierzchnię elewacji i tym samym zmniejszają straty ciepłne. Elementy żelbetowe lub murowane powinny pełnić funkcję kolektorów ciepłych (absorbujących zyski ciepłne w dzień i uwalniających je w nocy). Do zacieniania wybranych części fasad powinno się stosować zieleń, znajdującą się w otoczeniu budynku. Ważnym elementem przestrzennym w samym obiekcie mogą być usytuowane od strony południowo-zachodniej ogrody zimowe, pełniące funkcję kolektora termicznego zimą i przyczyniające się do schładzania mieszkań latem. W miarę możliwości budynek powinien być ustawiony dłuższą fasadą do ekspozycji słonecznej. Głębokość traktu w budynkach wielorodzinnych nie powinna przekraczać 8 – 10 m, a wysokość kondygnacji 3 m. Większa głębokość traktu wymaga mocniejszego oświetlenia sztucznego, czyli zwiększa zużycie energii, a rosnąca wysokość dodatkowo podnosi zapotrzebowanie na energię ciepłą. W budynku należy eliminować mostki termiczne i ograniczać nadmierne przewietrzanie.

Wykorzystanie odnawialnych źródeł energii

Oprócz optymalizacji parametrów środowiskowych, powinno się dążyć do zastosowania sprzyjających ochronie środowiska **nowoczesnych technologii służących poszanowaniu energii**. W tym aspekcie ważne są przede wszystkim rozwiązania technologiczne, dotyczące wykorzystywania źródeł energii odnawialnych oraz efektywnej gospodarki wodnej, umożliwiającej minimalizację zużycia wody pitnej

i wykorzystanie wód opadowych.¹⁷ Energie odnawialne uzyskuje się ze źródeł, które same się „napęniają” i są niewyczerpalne w najbliższej przyszłości. Ich wykorzystanie nie generuje efektu cieplarnianego i nie powoduje zanieczyszczenia atmosfery (rys. 84).



Rys. 84. Podstawowe rodzaje energii odnawialnej

Fig. 84. Main types of renewable energy

Źródło: J. Mikoś: Budownictwo ekologiczne. Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice 2000, s. 206

W niektórych inwestycjach można także wykorzystać energię geotermalną. Spośród energii odnawialnych największe znaczenie ma **energia słoneczna**. Pożądane jest wykorzystywanie kolektorów słonecznych do produkcji ciepłej wody i wspomagających system grzewczy (rys. 85). Nowoczesne kolektory są na tyle wydajne, że mogą być użyte do budowy elektrowni słonecznych o dużej wydajności. Uzyskane z kolektorów ciepło może być również zamienione w energię elektryczną. Do produkcji prądu elektrycznego wykorzystuje się także **energię wodną** oraz **energię wiatru** (rys. 86, 87). Przyływy i odpływy zmieniają poziom morza i powodują powstawanie silnych lokalnych prądów. Ta energia mechaniczna może zostać przetworzona w energię elektryczną. Potencjał energetyczny, możliwy do pozyskania z fal i pływów oceanicznych, szacuje się na 2 000 GW.¹⁸ **Turbiny wiatrowe** o różnych rozmiarach i wydajności są bardzo efektywnym źródłem energii, choć ich lokalizacja musi być starannie przemyślana, stanowią bowiem element szpecący krajobraz („visual pollution”), a ponadto odstraszaają ptaki. Coraz tańsze

¹⁷ E.D. Ryńska: Architekt w procesie tworzenia..., op. cit., s. 49 – 51.

¹⁸ www.ziemianarozdrozu.pl/encyklopedia/69/plywy-oceaniczne, 01.03.2009.



Rys. 85. Dom mieszkalny R 128 w Stuttgarcie (arch. W. Sobek) – przykład obiektu samowystarczającego pod względem energetycznym i nie emitującego CO₂

Fig. 85. House R 128 in Stuttgart (designed by W. Sobek) – example of energetic self-sufficient house, without CO₂ emission

Źródło: Architektura-Murator, nr 8/2003, s. 101



Rys. 86. Farma wiatrowa w estuarium Tamizy
Fig. 86. Wind Farm in the Thames estuary

Źródło: www.ziemianarozdrozu.pl/encyklopedia/56/energetyka-wiatrowa, 01.03.2009



Rys. 87. Turbiny podwodne
Fig. 87. Underwater turbines

Źródło: www.ziemianarozdrozu.pl/encyklopedia/69/plywy-oceaniczne 01.03.2009

stają się **moduły fotowoltaiczne** przetwarzające energię promieniowania słonecznego w prąd elektryczny, które stosuje się w krajach o ciepłym klimacie. Jako paliwo w osiedlowych kotłowniach można wykorzystać biomasę. W strefie umiarkowanej sprawdzają się **systemy hybrydowe**, wykorzystujące naprzemiennie lub łącznie dwa źródła energii, np. słońce i wiatr. Technologia przyszłości są **wodorowe ogniwa paliwowe** wytwarzające energię elektryczną. Działają one niezależnie od warunków atmosferycznych i są bezgłośnie.¹⁹

W prośrodowiskowych budynkach koniecznością jest instalacja urządzeń wodooszczędnych oraz służących do recyrkulacji deszczówki mogącej zasilać toalety, garaże i tereny zewnętrzne. W domach jednorodzinnych można instalować toalety kompostowe niewymagające splukiwania i będące źródłem cennego nawozu dla upraw ogrodowych. Zużycie wody można zmniejszać, stosując wodooszczędne urządzenia (pralki, zmywarki) oraz instalując specjalne końcówki na kranach.²⁰ W ekologicznym domu powinny się znajdować specjalne pojemniki do segregacji śmieci.

Proekologiczne materiały i technologie budowlane

Budynek ekologiczny musi spełnić wiele wymogów. Są to:

1. Niskie zużycie energii i ochrona środowiska naturalnego.
2. Ochrona środowiska zamieszkiwania i pracy przed szkodliwym oddziaływaniem.
3. Akumulacja ciepła i wilgotnościowa przegród i budynków.
4. Ochrona przed hałasem.
5. Odporność ogniowa.
6. Łatwość i ekologiczność procesu rozbiórki i recyklingu.²¹

Architekci już na etapie projektowania powinni prowadzić analizy, tworzące przesłanki do wyboru optymalnych (w konkretnych lokalizacjach) materiałów budowlanych o odpowiedniej trwałości, i określić ich wpływ na środowisko. Materiały budowlane przyjazne środowisku to ziemia, kamień, drewno, trawy, trzciny i liście. Źródłem materiałów nadających się do ponownego wykorzystania – recyklingu mogą być istniejące struktury budowlane, zawierające materiał do odzysku, ich źródłem

¹⁹ J. Berdo: op. cit., s. 51.

²⁰ Tamże, s. 62.

²¹ J. Mikoś: op. cit., s. 167.

mogą też być wysypiska.²² Istnieje więc wiele alternatywnych materiałów budowlanych, które mogą służyć do budowy domów jednorodzinnych lub małych osiedli. Są to przede wszystkim drewno (pozyskane zgodnie z zasadami poszanowania środowiska), kamień, glina zmieszana ze słomą, niewypalona cegła, bale z paczkowanej słomy, bloki z ziemi (rys. 88). Bloki z ziemi można stabilizować wapnem lub cementem; wzmocnione w taki sposób pozwalają na budowę nawet kilkupiętrowych budynków. Ściany można też wznosić ze zużytych opon lub aluminiowych puszek wypełnionych ziemią (rys. 89). Technologie takie stosuje się w domach zagłębionych w ziemi. Opracowano już model domu – ziemianki odpornego na działanie tornad i huraganów.²³

Domy ekologiczne powinny być proste w obsłudze i konserwacji całości, poszczególnych części oraz urządzeń. Muszą zapewniać łatwość rozbiórki, a sposoby ponownego wykorzystania materiałów konstrukcyjnych i budowlanych należy opracować już na etapie projektowania. Budynek przyjazny środowisku w jak najlepszy sposób powinien zapewnić potrzeby użytkownika i realizować oczekiwane parametry wewnętrzne, a jednocześnie nakłady na jego wzniesienie powinny być porównywalne z ponoszonymi przy zastosowaniu technologii tradycyjnych (koszty eksploatacji natomiast muszą być niższe od standardowych). Mieszkanie w proekologicznym budynku, w jego najbardziej ekonomicznej wersji, powinno być w przyszłości dostępne nawet dla najmniej zamożnych segmentów. Można przewidywać, że wymogi proekologiczne dotyczące technologii stosowanych w domach mieszkalnych będą coraz wyraźniej artykułowane przez konsumentów.

Dom pasywny

Zastosowanie opisanych wyżej technologii i materiałów w przypadku domów jednorodzinnych wykorzystywane jest w budynkach pasywnych, dla których standardy ustalono w latach 80. XX wieku. W domu pasywnym osiąga się komfortowy klimat wnętrza bez aktywnego systemu ogrzewania i klimatyzacji; dom ogrzewa się i wychładza sam, czyli w sposób bierny. Zapotrzebowanie na energię jest tu czterokrotnie mniejsze niż w realizowanych współcześnie energooszczędnych

²² L. Świątek: Biodegradacja i recycling – determinanty architektury przyjaznej środowisku. [w:] Nyka L. (red.): Architektura współczesna wobec natury. Wydział Architektury Politechniki Gdańskiej, Gdańsk 2002, s. 242-245.

²³ J. Berdo: op. cit., s. 60 – 61.



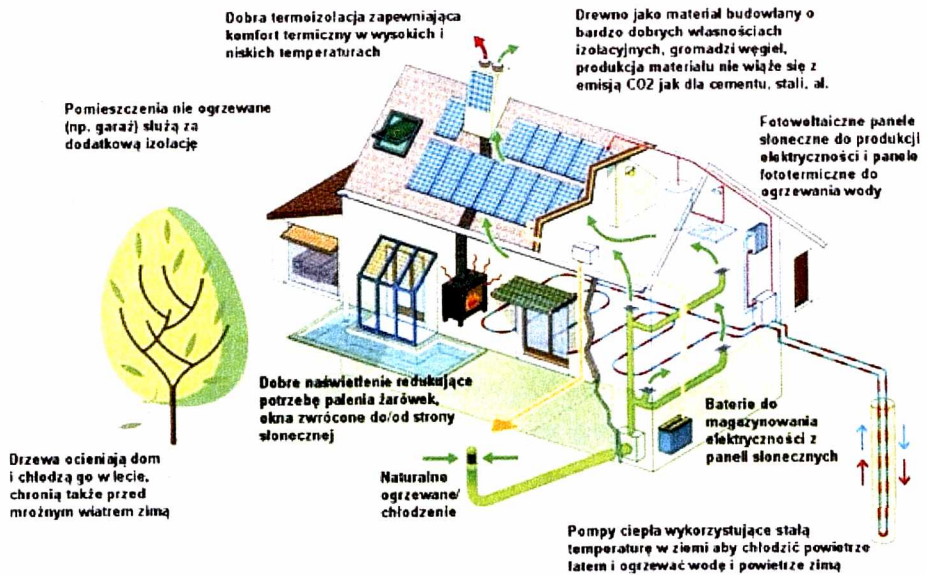
Rys. 88. Dom z gliny zmieszanej z ziemią
Fig. 88. House built of clay and soil

Źródło: J. Berdo: op. cit., s. 59



Rys. 89. Ściana z opon w trakcie budowy
Fig. 89. Wall made of old tyres under construction

Źródło: J. Berdo: op. cit., s. 60



Rys. 90. Schemat domu pasywnego
Fig. 90. Diagram of the passive house

Źródło: www.ziemia.narozdrozu.pl, 01.03.2009

i aż 8-10-krotnie mniejsze w stosunku do obiektów, wznoszonych zgodnie z obowiązującymi normami.²⁴

W konstrukcji domu pasywnego znajduje się wiele newralgicznych miejsc, które wymagają szczególnie starannego zaprojektowania i restrykcyjnego przestrzegania norm, by obniżyć zapotrzebowanie na energię ciepłą (rys. 90, 92). Są to przede wszystkim przegrody zewnętrzne: szczelne, warstwowe ściany o grubości warstwy izolacji cieplnej wynoszącej przynajmniej 40 cm oraz odpowiednio zaizolowane posadzki na gruncie i połącze dachu. Okna powinny być bardzo szczelne, potrójnie szklone, zamocowane w wielokomorowych ramach, umożliwiające jednocześnie uzyskać wysoki współczynnik przepuszczania promieniowania słonecznego. Od strony południowej w domu pasywnym projektuje się bardzo duże przeszklenia. Szczelny dom wymaga zastosowania wentylacji mechanicznej nawiewno-wywiewnej z rekuperacją i gruntowym wymiennikiem ciepła. Wymiennik podgrzewa w gruncie wlotowe powietrze wentylacyjne zimą i schładza je latem. System ogrzewania jest w domu pasywnym zredukowany do minimum; więcej energii potrzeba do podgrzania ciepłej wody, niż do jego ogrzania.²⁵

Forma domu pasywnego nie jest obojętna dla uzyskania oczekiwanych parametrów energooszczędności. Powinno się dążyć do takiego ukształtowania bryły budynku, by współczynnik określający stosunek powierzchni przegród zewnętrznych stykających się z powietrzem i z gruntem do kubatury ogrzewanych pomieszczeń był jak najniższy. Pasywny dom jest zawsze zwartą bryłą, ma zazwyczaj dwie kondygnacje, jest niepodpiwniczony, ma płaski dach pulpitowy lub dwuspadowy o niewielkim kącie nachylenia połaci (rys. 91). Zakomponowanie elewacji zależy od ich zorientowania wobec kierunków świata. Elewacje południowe, jak już wspomniano, muszą być maksymalnie przeszklone, w północnych zaś należy projektować jak najmniej otworów. Pomieszczenia mieszkalne powinny być zgrupowane od strony najlepiej nasłonecznionej, części: sanitarną, gospodarczą i techniczną najlepiej lokować od chłodniejszej, północnej strony. Stanowi wówczas przestrzeń buforową między lepiej i słabiej ogrzewaną częścią domu.²⁶

²⁴ W. Drajewicz: Dom pasywny – co to jest? „Rynek Nieruchomości Warszawskich” nr 9(35), 2007, s. 105.

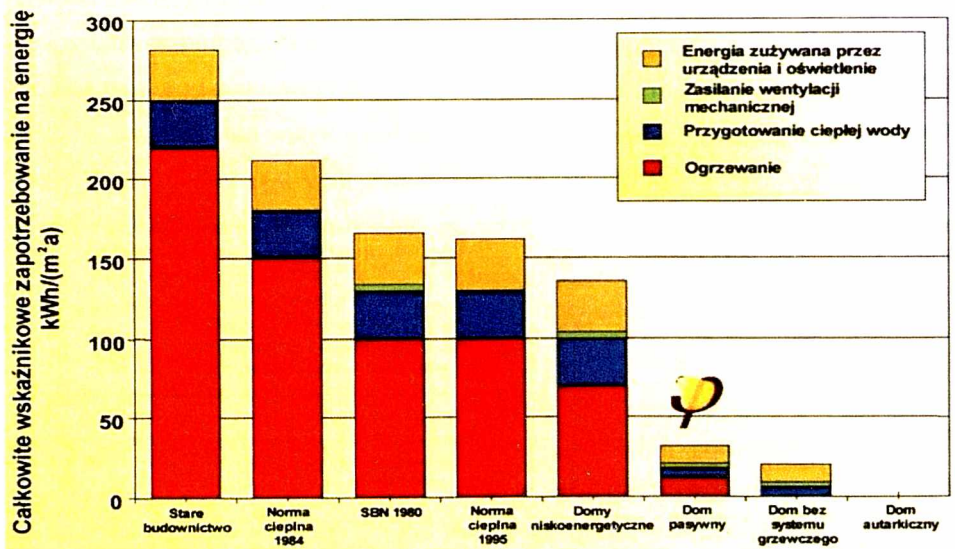
²⁵ Tamże, s. 106 – 109.

²⁶ Tamże, s. 109.



Rys. 91. Przykład formy domu pasywnego
Fig. 91. Example of the passive house architecture

Źródło: W. Drajewicz: Dom pasywny – co to jest? „Rynek Nieruchomości Warszawskich” nr 9(35), 2007, s. 105



Rys. 92. Całkowite zapotrzebowanie na energię w różnych typach budownictwa
Fig. 92. Total energetic requirement in various types of buildings

Źródło: W. Drajewicz: Dom pasywny – co to jest? „Rynek Nieruchomości Warszawskich” nr 9(35), 2007, s. 104

Domy pasywne są już rozpowszechnione w Zachodniej Europie, w Polsce stanowią ciągle rzadkość. Obawy inwestorów dotyczą kosztów wznoszenia takich budynków i przyszłego komfortu eksploatacji, a także faktycznie uzyskiwanych oszczędności.

Wieżowce mieszkalne – budynki inteligentne

Postęp techniczny stworzył przesłanki do powstania nowego typu budynku, w którym zastosowano prośrodowiskowe technologie oraz systemy sterujące pracującymi w nim instalacjami i urządzeniami. Zapewniają one bezpieczeństwo ludzi, mienia, umożliwiają łatwy kontakt ze światem oraz sterowanie budynkiem z zewnątrz. Monitoring i analiza danych dotyczących eksploatacji budynku inteligentnego pozwalają na planowanie i wdrażanie zmian zmierzających do obniżenia kosztów jego funkcjonowania. W budynku inteligentnym funkcjonują dwa równoległe, sprzężone ze sobą systemy:²⁷

1. systemy technicznej obsługi: urządzenia mechaniczne, instalacje, wyposażenie techniczne budynku.
2. system inteligencji – automatycznego sterowania budynkiem.

Pierwszy z nich zapewnia szeroko rozumiane bezpieczeństwo, dostawę mediów do budynku, umożliwia pracę urządzeń mechanicznych związanych z komunikacją wewnętrzną (schody, windy), sterujących dostawą ciepła, energii elektrycznej, obsługą instalacji wodno-kanalizacyjnej i wentylacyjnej. Drugi natomiast jest odpowiedzialny za elektroniczne sterowanie urządzeniami i ich koordynację, kontrolę i ewentualną korektę uzyskiwanych parametrów, przekazywanie danych do centrum zarządzania. To także zastosowanie zintegrowanych rozwiązań informatycznych oraz teletechnicznych w obrębie budynku i w zakresie jego komunikacji z otoczeniem. Inteligencja budynku zaczyna się tam, gdzie występuje reakcja na zmiany w środowisku wewnętrznym lub w otoczeniu. Przykładem może być automatyczna zmiana ustawienia żaluzji przy zmianie nasłonecznienia lub regulacja parametrów klimatycznych zgodnie z potrzebami użytkownika.²⁸

Przykładami wysokich budynków, wdrażających proekologiczne rozwiązania są wieżowce „Swiss Re” w Londynie (rys. 94) i „Millenium Tower w Wiedniu (rys. 93). Jednym z najbardziej znanych budynków inteligentnych powstających obecnie w

²⁷ E. Niezabitowska: Budynek inteligentny..., op. cit., s. 15.

²⁸ J. Mikoś: op. cit., s. 474.

Polsce jest (opisana w poprzednim rozdziale) wieża projektu D. Liebeskinda, zlokalizowana w Warszawie przy ul. Złotej 44. W obiekcie znajduje się 251 apartamentów, piętro rekreacyjne z basenem i wiele usług towarzyszących. Zastosowano szereg rozwiązań proekologicznych: wykorzystano naturalne materiały budowlane, fasadę zaprojektowano jako energooszczędną, umożliwiono odzysk ciepła z centralnie sterowanej instalacji wentylacyjnej oraz energooszczędne instalacje oświetleniowe; inteligentne systemy zarządzania znajdują się zarówno w apartamentach, jak i w pozostałych częściach budynku. W obiekcie funkcjonuje między innymi centralne sterowanie ogrzewaniem, chłodzeniem i wentylacją, monitoring przeciwpożarowy, system alarmowy oraz kontroli dostępu. Mieszkania wyposażono w proekologiczne urządzenia i zapewniono pełną łączność z centrum zarządzania.²⁹



Rys. 93. Millennium Tower w Wiedniu (arch. G. Peichl, B. Podrecca, R. Weber)
Fig. 93. Millennium Tower in Vienna (designed by arch. G. Peichl, B. Podrecca, R. Weber)

Źródło: www.wikipedia.pl, 20.04.2008



Rys. 94. Swiss Re w Londynie (arch. N. Foster)
Fig. 94. Swiss Re in London (designed by N. Foster)

Źródło: www.en.wikipedia.org, 20.04.2008

²⁹ B. Goławski: Zrównoważony rozwój w budownictwie. Referat na konferencję „Warszawski Rynek Nieruchomości”, Warszawa 6 grudnia 2007.

Bardzo wysokie budynki apartamentowe powstaną wkrótce w wielu miastach w Polsce. Wieżowce mieszkalne dla najbogatszych nie rozwiążą jednak problemu przeludnienia i paraliżu komunikacyjnego miast. Wiele futurystycznych rozwiązań mieszkaniowych projektowanych w XX wieku zostało z powodzeniem wdrożonych, a architekci i potencjalni przyszli mieszkańcy z uwagą śledzą propozycje wizjonerskich domów przyszłości.

Budownictwo prośrodowiskowe tworzy formy architektoniczne o dużej różnorodności, odmienne od tych, które wznoszono w konwencjach estetycznych modernizmu i postmodernizmu. Najbardziej charakterystyczną formą domu energooszczędnego jest ascetyczna (bo bezkompromisowo podporządkowana idei energooszczędności) architektura domu pasywnego. Ma ona cechy kosmopolityczne i nie przystaje do regionalnych form architektonicznych. Może wydawać się biedna i nudna. Pewnym rozwiązaniem pozwalającym uniknąć problemu nieprzystającej do otoczenia architektury jest stosowane niekiedy ukrycie budynku w ziemi i pozostawienie na zewnątrz jedynie jego południowej elewacji.

Formy przestrzenne w energooszczędnych budynkach wielorodzinnych w coraz większym stopniu nawiązują do architektury budynków biurowych. Im większa kubatura, a szczególnie wysokość budynku, w tym większym stopniu budynek przypomina obiekt biurowy. Trudno prognozować, w jaki sposób przyjazne środowisku technologie wpłyną w przyszłości na architekturę mieszkaniową. Nowe wynalazki proekologiczne mogą w przyszłości nadać formie architektonicznej budynków nowy wyraz formalny, mogą też zmienić stosowaną dotychczas kompozycję urbanistyczną siedlisk i zrewolucjonizować wygląd miasta przyszłości.

Działania w procesie projektowania prośrodowiskowego

Sposób podejścia	Rodzaj działania
Tradycyjne podejście prośrodowiskowe	• naturalne materiały konstrukcyjne i wykończeniowe • prośrodowiskowe parametry budynku: kształt, proporcje, gabaryt • optymalne usytuowanie względem stron świata, róży wiatrów, kontekstu ekosystemu • kompozycja elewacji zależna od zorientowania względem stron świata • zoptymalizowane systemy wentylacji grawitacyjnej • wykorzystanie zieleni do zacieniania wybranych części budynku i osłaniania go przed wiatrem • wykorzystanie wody deszczowej
Stosowanie technologii sprzyjających ochronie środowiska	• kolektory słoneczne • moduły fotowoltaiczne • turbiny wiatrowe • wodorowe ogniwa paliwowe • pompy ciepłe • materiały budowlane z recydingu • systemy automatycznego sterowania budynkiem • wodooszczędne i energooszczędne instalacje i urządzenia • odzysk ciepła z instalacji wentylacji mechanicznej i klimatyzacji
Działania społeczne	• edukacja prośrodowiskowa • tworzenie nowych struktur społecznych • promowanie nowego, proekologicznego stylu życia • współdziałanie na rzecz środowiska w obrębie wspólnot • współuczestniczenie w projektowaniu

Źródło: opracowanie własne

3.2. Innowacyjne rozwiązania w zakresie architektury

Każdy budynek, także budynek mieszkalny, jest materializacją nieskrępowanej ograniczeniami idei organizacji przestrzeni. Idei bogatej w odniesienia do kultury, techniki oraz podejmującej dyskurs ze współczesnością. W procesie kreacji idea zostaje przekształcona w wizję wyrażoną w formie rysunków, makiet, modeli, a obecnie także symulacji komputerowych. Tworzenie architektury prowadzi do oryginalnego, niepowtarzalnego i kompleksowego rozwiązania problemu formy, funkcji i konstrukcji. Powstałe w taki sposób dzieło musi zostać przełożone na język rozwiązań konstrukcyjnych, materiałowych i technologicznych, stwarzających podstawę jego realizacji. Wraz z postępem technicznym, w kontekście uwarunkowań kulturowych, a także w odpowiedzi na potrzeby konsumentów powstają obiekty cechujące się nowatorskimi rozwiązaniami technicznymi, plastycznymi i użytkowymi. Nowości przejmowane są od innowatorów przez ich naśladowców, po czym stopniowo ulegają upowszechnieniu. Definiują nowy standard, a jednocześnie stają się inspiracją do dalszych, twórczych poszukiwań. Proces implementacji rozwiązań innowacyjnych następuje zawsze w realiach otoczenia rynkowego warunkującego decyzje inwestorów w kwestii cech oferowanych produktów (domów i mieszkań), wpływającego silnie na preferencje konsumentów, wreszcie, na ceny nieruchomości mieszkaniowych.

Całkowicie nowe obiekty to dzieła architektury, stanowiące ważne momenty w jej rozwoju, wytyczające na dziesięciolecia nowe kierunki, wreszcie, na nowo definiujące triadę forma – funkcja – konstrukcja, oferujące innowacje w każdym ze wspomnianych aspektów, a jednocześnie generujące efekt synergii, polegający na powstaniu atrakcyjnej wartości dodatkowej, będącej efektem zastosowania innowacji w każdej ze sfer triady. To jednocześnie takie obiekty, które trafniej od swoich poprzedników realizują potrzeby użytkowników i stymulują powstanie zupełnie nowych, niezgłaszanych dotychczas potrzeb. Rozwój architektury i budownictwa na przestrzeni wieków dokonywał się przede wszystkim dzięki obiektom, cechującym się istotnymi atrybutami „nowości”. Przykładem całkowicie nowego obiektu w dziedzinie zamieszkiwania w architekturze XX wieku jest jednostka marsylska Le Corbusiera, która zrewolucjonizowała myślenie o mieszkaniu i zamieszkiwaniu, determinując jego formy i wpływając na nie aż do dziś.

3.2.1. Pojęcie innowacyjności w architekturze mieszkaniowej

Innowacyjność nieruchomości – budynków i budowli jest zawsze rezultatem zastosowania nowatorskich rozwiązań architektonicznych, budowlanych i organizacyjnych, związanych z procesem inwestycyjnym. W warstwie architektury obiekty takie charakteryzują się formą nowatorską w stosunku do obowiązującego standardu, nawiązują do nowych tendencji stylowych, podejmują wątki eksperymentalne. W ich konstrukcji zwraca się uwagę na zastosowane materiały, które powinny być przyjazne dla środowiska i łatwe do ponownego przetworzenia. Wykończenie i wyposażenie wnętrz jest zawsze zgodne z ergonomią, wymogami zdrowotnymi i ekologicznymi. Budynki mieszkalne o cechach innowacyjnych dostarczają użytkownikowi istotnych korzyści ekonomicznych, ponieważ dzięki zastosowaniu nowych materiałów i technologii przyczyniają się do zmniejszenia kosztów eksploatacji obiektu, podnosząc także poziom bezpieczeństwa (monitoring przeciwpożarowy, antywłamaniowy, itp.). Przyczyniają się też do ochrony środowiska dzięki zmniejszeniu zużycia energii i jego racjonalizacji.

Poligonem doświadczalnym dla wspomnianych tu rozwiązań innowacyjnych było i jest budownictwo komercyjne, a przede wszystkim budynki biurowe, w których problemy funkcjonalności oraz szeroko rozumianych kosztów eksploatacji występują w dużym natężeniu. Rozwiązania innowacyjne w architekturze mieszkaniowej, przejęte z architektury komercyjnej, najwcześniej wdrażane są w segmencie apartamentowców, czyli budynków oferujących bardzo wysoki standard zarówno samych mieszkań, jak i części wspólnych. Jest to jednak oferta przeznaczona dla bardzo zamożnych konsumentów, przede wszystkim mieszkańców aglomeracji warszawskiej i kilku największych miast Polski. Cena 1 m² takich mieszkań sięga poziomu 20-40 tys. zł i klient decydujący się na zakup nieruchomości w tym przedziale cenowym będzie oczekiwał ponadstandardowej jakości. Niektóre rozwiązania bardziej zaawansowane technicznie, które stają się standardem w segmencie mieszkań najdroższych (np. instalacja wentylacji mechanicznej oraz sterowanie oświetleniem i ogrzewaniem w budynku), stopniowo będą wprowadzane także w segmencie mieszkań tańszych i tym sposobem ulegną upowszechnieniu.

Transformacja ustrojowa zaowocowała otwarciem granic dla nowych technologii i materiałów na rynku budowlanym, a także stworzyła warunki dla swobodnego przepływu myśli i idei w dziedzinie architektury. W międzynarodowych konkursach,

ogłaszanych przez polskich inwestorów, uczestniczą najbardziej wpływowi architekci świata, a Warszawa może się już poszczycić ich realizacjami. Polskie pracownice także biorą w nich udział i tym samym wchodzi do grupy liczących się i rozpoznawalnych twórców architektury. Znany i ceniony projektant daje pewność wysokiej jakości architektury, ma także w swoim dorobku rozpoznawalne realizacje, które wspólnie składają się na jego markę. Jej korzystny i atrakcyjny wizerunek staje się więc gwarantem jakości i innowacyjności projektowanej architektury.

Innowacyjne koncepcje architektury rodzą się w odpowiedzi na nowe, związane z zamieszkiwaniem potrzeby. Mobilny współczesny człowiek potrzebuje mobilnego domu, stąd idea „domów w paczkach”, które nie wymagają posadowienia na działce, mogą zostać „rozpakowane” i złożone w dowolnym miejscu, także np. na dachu wysokiego budynku. Nie wymagają przyłączy mediów, są bowiem samowystarczalne. To rozwiązanie zaadresowane do niszowego segmentu, na granicy utopii, pokazuje, jak wielkim przemianom ulegać będzie myślenie o funkcji zamieszkiwania w najbliższych dziesięcioleciach.

W odpowiedzi na powszechnie zgłaszaną potrzebę dostępu do informacji operatorzy telekomunikacyjni przedkładają swoje oferty. Liderem jest tu niewątpliwie Telekomunikacja Polska SA, która w swoim „cyfrowym domu przyszłości” proponuje pakietyzację wszystkich multimediiów, przesyłanych lokatorom poszczególnych mieszkań w budynku za pomocą światłowodu.

Ważnym obszarem wdrażania innowacyjności jest wprowadzanie rozwiązań obniżających koszty eksploatacji budynku. Przynoszą one wymierne korzyści materialne dla mieszkańców, a także satysfakcję związaną z zaangażowaniem na rzecz ochrony środowiska naturalnego. Koszty eksploatacji budynków mieszkaniowych można ograniczać, obniżając zapotrzebowanie na energię urządzeń wykorzystywanych w domach i mieszkaniach oraz racjonalizując jej zużycie przez mieszkańców. W pierwszym przypadku jest to możliwe przede wszystkim dzięki zastosowaniu instalacji grzewczych o wyższej sprawności lub takich, które wykorzystują naturalne źródła energii, np. słonecznej. Zmniejszenie zużycia energii elektrycznej przynosi stosowanie nowoczesnych opraw oświetleniowych, trwalszych i bardziej wydajnych. Niższe zużycie energii natomiast jest możliwe dzięki oszczędnemu korzystaniu z niej, czemu służą systemy sterowania oświetleniem, czy ogrzewaniem mieszkań i części wspólnych budynków. Rozwiązania takie wyręczają mieszkańców w dbałości o racjonalne zużycie energii, ale również tworzą nawyk jej

szanowania. Normy unijne i rosnące wymagania mieszkańców sprzyjają także stopniowemu upowszechnianiu się systemów monitoringu pożarowego, czy antynapadowego. Centrale monitoringu pozwalają zastępować ludzi techniką, co sprawia, że obsługa budynku staje się tańsza i mniej zawodna.

Kolejnym źródłem oszczędności w dziedzinie kosztów eksploatacji domów i mieszkań powinna się stać racjonalizacja dostawy i dystrybucji mediów. Koszty uzbrojenia terenu ponosi bowiem deweloper i obciąża nimi swoich klientów, stąd wpływają one na wzrost ceny mieszkania. Nie ulega wątpliwości, że w dziedzinie uzbrojenia terenu i przesyłu mediów konieczne jest większe zaangażowanie się dostawców mediów w proces inwestycyjny i ich wzajemna współpraca, która zaowocowałaby wdrożeniem bardziej racjonalnych rozwiązań technicznych, a także wprowadzeniem czytelnych zasad obliczenia zużycia przez poszczególnych mieszkańców.

Proces wprowadzania rozwiązań innowacyjnych w budownictwie mieszkaniowym ma charakter dynamiczny. Towarzyszy mu wiele pytań i wątpliwości, związanych przede wszystkim z kosztami i ich relacjami w stosunku do uzyskiwanych oszczędności i udogodnień.

3.2.2. Warunki implementacji rozwiązań innowacyjnych w budownictwie mieszkaniowym

Projekt budynku o cechach innowacyjnych to realizacja uzgodnionej koncepcji przyjętej przez dewelopera i projektanta. Projektowanie obiektu o cechach innowacyjnych jest bardziej skomplikowane niż w przypadku obiektu standardowego. Wymaga dostępu do informacji technicznej, instruktażu dotyczącego wprowadzania nowych rozwiązań, wymusza ścisłą współpracę między zespołami w trakcie powstawania dokumentacji projektowej i realizacji inwestycji. Wzajemna wymiana wiedzy i doświadczeń oraz znajomość realiów rynkowych (w tym szczególnie potrzeb konsumentów) powinny określić zakres i poziom cenowy rozwiązań innowacyjnych w budynku lub osiedlu. Deweloperzy, architekci i inżynierowie branżowi powinni więc śledzić na bieżąco nowości techniczne i technologiczne, analizować przebieg eksploatacji budynków, w których rozwiązania takie zastosowano, by mieć podstawę do podjęcia trafnych decyzji o planowanej inwestycji. Tymczasem w praktyce zainteresowanym uczestnikom procesu inwestycyjnego trudno pozyskać potrzebne

informacje, a także wygospodarować czas na ustawiczne poszerzanie i pogłębianie wiedzy. Promotorami wiedzy o innowacyjnych rozwiązaniach w budownictwie powinny być w większym stopniu niż obecnie instytucje, stowarzyszenia oraz izby architektów i inżynierów, a także branżowe media.

Implementacja rozwiązań innowacyjnych podraża proces inwestycyjny. Kosztowne technologie w efekcie obciążają kieszeń przyszłych mieszkańców i droższe z nich (na skutek wprowadzenia rozwiązań innowacyjnych mieszkania) mogą napotkać na barierę popytu. Deweloper może być więc zmuszony do wycofania się w kolejnych inwestycjach z dotychczasowego poziomu innowacyjności, ponieważ cena oferowanych przez niego mieszkań nie będzie konkurencyjna na lokalnym rynku. Wówczas innowacje, zamiast stać się czynnikiem kreującym przewagę konkurencyjną firmy deweloperskiej, będą tę pozycję osłabiać. Wydaje się więc konieczne współfinansowanie nowych technologii w budownictwie mieszkaniowym dodatkowo przez inne podmioty, tym bardziej że urbanizacja nie jest jedynie obszarem komercyjnej działalności deweloperów, lecz stanowi ważny (jeśli nie najważniejszy) czynnik rozwoju kraju. Jedną z możliwych dróg jest finansowanie infrastruktury koniecznej dla wdrożenia innowacyjnych technologii (np. węzłów i przyłączy) przez samorządy lokalne, których środki mogą być dodatkowo zasilone przez unijne fundusze. Zdjęcie z firm deweloperskich obowiązku finansowania doprowadzenia mediów pozwoliłoby uwolnione w ten sposób środki przeznaczyć na wdrażanie rozwiązań innowacyjnych w realizowanych siedliskach. Trwają prace legislacyjne mające na celu wsparcie prawne takich rozwiązań.

Proces implementacji rozwiązań innowacyjnych odbywa się w szerokim kontekście ekonomicznym i społecznym. Niektóre czynniki silnie wspierają innowacje, inne natomiast powodują trudności i opóźnienia w ich wprowadzeniu. W warunkach transformacji, na wchodzącym w fazę dojrzałości rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce **innowacyjność jest czynnikiem konkurencji**. Oferta domów i mieszkań oferowanych obecnie na rynku pierwotnym jest niemal homogeniczna, większość tzw. „produkcji mieszkaniowej” różni się jedynie lokalizacją, natomiast standard budynków i znajdujących się w nich mieszkań pozostaje na takim samym poziomie w sensie funkcjonalnym, technicznym i technologicznym. Zastosowane w budynkach rozwiązania innowacyjne znajdują swój wyraz w cechach i wartościach atrakcyjnych oraz oczekiwanych przez niektóre segmenty, a przede wszystkim różnicują między sobą mieszkania oferowane na

rynku pierwotnym. Są utożsamiane zawsze z wysoką jakością, której powszechnie oczekują konsumenci, budzą zainteresowanie, wywołują określone mody. Stają się więc czynnikiem budującym przewagę konkurencyjną firm deweloperskich, które je proponują.

Innowacyjności w mieszkalnictwie sprzyja **rozwój społeczny** we wszystkich jego przejawach. Wzrost zamożności polskiego społeczeństwa idzie w parze ze wzrostem aspiracji, także – a może przede wszystkim – w dziedzinie zamieszkiwania. Chociaż wiele grup społecznych ciągle jeszcze mieszka w złych warunkach, to sytuacja ta stopniowo ulega poprawie i rośnie liczebnie ten segment Polaków, który ma już rozbudowane potrzeby związane z zamieszkiwaniem. Część tych aspiracji dotyczy właśnie oczekiwanego poziomu innowacyjności mieszkań i domów. Ważnym stymulatorem jest tu także rozwój społeczeństwa informacyjnego. Na rynku zjawiska te przejawiają się w coraz bardziej czytelnej segmentacji zarówno po stronie podaży, jak i popytu.

Najpoważniejszą przeszkodą we wprowadzaniu i upowszechnianiu innowacyjnych rozwiązań w budownictwie mieszkaniowym jest ich **kapitałochłonność**. Ceny nowatorskich rozwiązań technicznych i technologicznych w znaczący sposób podrażają mieszkania. Droższe nieruchomości to oferta dla bardziej zamożnego konsumenta. Segment ten, choć stale się powiększa, nie jest jeszcze w Polsce zbyt liczny. Deweloperzy mogą napotkać na trudności ze sprzedażą mieszkań wyposażonych w innowacyjne rozwiązania. Kłopoty te może potęgować stosowana powszechnie przez firmy deweloperskie **kosztowa konstrukcja ceny** mieszkania, nieuwzględniająca aspektów marketingowych. Barierą rozwoju innowacyjności są także **realia rynku budowlanego**. W procesie inwestycyjnym, we wszystkich jego ogniwach, brakuje odpowiednio wykwalifikowanych kadr, bez których realizacja bardziej skomplikowanych, pracochłonnych i wymagających intelektualnie zadań jest niemożliwa lub bardzo trudna. W takich warunkach wzrastają koszty projektowania i realizacji obiektów, powstaje ryzyko popełnienia błędów i usterek oraz przekraczania terminów. Koszt inwestycji innowacyjnej wzrasta więc niewspółmiernie do stopnia skomplikowania zadania. Przeszkodą we wdrażaniu niektórych innowacyjnych rozwiązań są także **style życia**. Popularne w wielu grupach społecznych przyzwyczajenia i nawyki czasami stoją w sprzeczności z funkcją i wyposażeniem nowoczesnego domu. „Cyfrowy dom przyszłości” może jeszcze wielu raczej przerażać, niż fascynować.

Cechą charakterystyczną postępu, niezależnie jakiej dziedziny on dotyczy, jest ścieranie się stymulatorów z czynnikami proces ten opóźniającymi. Można jednak stwierdzić, że na polskim rynku mieszkaniowym czynniki sprzyjające rozwojowi innowacyjności mają dostateczną siłę, by przełamać zasygnalizowane tu bariery.

4. Lokalizacyjne aspekty kształtowania nowej architektury mieszkaniowej

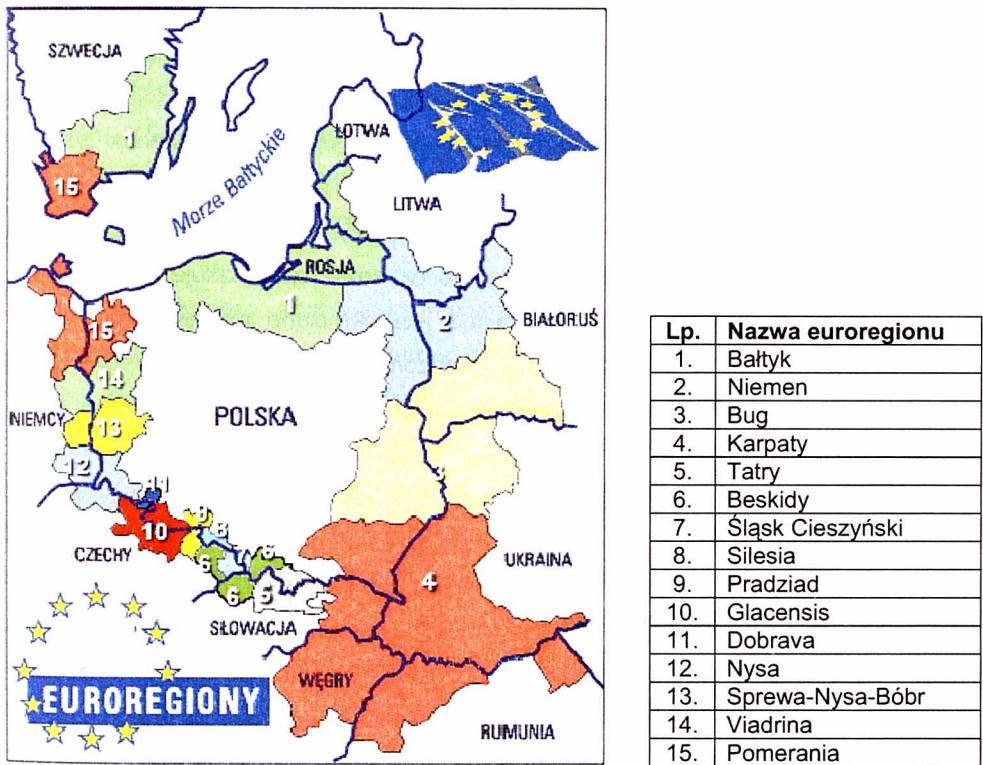
4.1. Polityka regionalna jako uwarunkowanie nowej zabudowy mieszkaniowej

Tożsamość europejska wyłoniła się w miastach, które zawsze oddziaływały silnie na otaczające je obszary, podporządkowane im w sensie gospodarczym, kulturowym i administracyjnym. Wpływ największych miast europejskich – metropolii często wykracza poza granice regionów, których są stolicami od stuleci. W mniejszych państwach, takich jak Austria, Czechy czy Węgry, oddziaływanie metropolii – stolicy obejmuje całe terytorium kraju. W innych krajach natomiast, np. w Holandii, dynamicznie rozwijają się regiony poza wielkimi miastami, stopniowo zyskując nad nimi ekonomiczną i polityczną przewagę.¹ Globalizacja i integracja europejska spowodowały, że w warunkach otwartych granic większe znaczenie zyskały właśnie regiony, które są najmniejszymi jednostkami terytorialnymi globalnej gospodarki. To właśnie między regionami toczy się rzeczywista konkurencja w zjednoczonej Europie. Unia Europejska już od roku 1986 wspiera słabsze regiony funduszami strukturalnymi, ponieważ słaby region hamuje rozwój swoich bliższych i dalszych sąsiadów. Dziś takie fundusze strukturalne stanowią jedną trzecią unijnego budżetu. Państwa o silnej władzy centralnej (takie jak Francja czy Polska) przeprowadziły pozorną regionalizację, wyłącznie na potrzeby wewnątrzunijnej współpracy, inne natomiast przeprowadziły decentralizację władzy ustawodawczej (Wielka Brytania) lub częściej – wykonawczej (Niemcy, Dania). Decentralizacja w warunkach globalnej gospodarki sprawia, że rozwój można efektywnie wspierać na szczeblu lokalnym, a ponadto sprzyja ona upodmiotowieniu obywateli zyskujących poczucie wpływu na swoje otoczenie.²

¹ J. Kopietz-Unger: Urbanistyka w systemie planowania przestrzennego. Wydawnictwo Politechniki Poznańskiej, Poznań 2000, s. 15-16.

² W. Smoczyński: Europa się rozбивa. „Polityka” nr 24 (2658), 14.06.2008, s. 51.

Regiony zmieniły perspektywę urbanistyczną i planistyczną każdego kraju, także Polski (rys. 95). Zamknięcie w obrębie granic państwa powodowało ciśnienie ludności w kierunku ośrodków położonych w jego obrębie. Znajdowało to wyraz w układzie komunikacyjnym, lokalizacji miast i ośrodków przemysłowych. W warunkach Europy regionów może się zdarzyć, że ośrodkiem oddziałującym na region w jednym państwie będzie ośrodek położony w kraju sąsiednim. Takim właśnie ośrodkiem metropolitalnym, oddziałującym np. na tereny Polski Zachodniej, jest Berlin. W miarę wyrównywania się poziomu życia w Polsce i w Niemczech osiedlanie się na terenach przygranicznych stanie się częstsze niż obecnie i będzie dotyczyło obywateli obu państw.



Rys. 95. Mapa euroregionów obejmująca terytoria polskie i państw graniczących z Polską
Fig. 95. Map of Euroregions including Polish territory and the states bordering with Poland

Źródło: www.homepage.interaccess.com, 20.06.2008

Interesujące zjawiska związane z funkcjonowaniem regionów daje się zaobserwować również na południu Polski. Trwa rywalizacja o pozycję stolicy

Euroregionu Beskidy. Jest ona widoczna np. w sektorze transportowym: równocześnie modernizują się lotniska w Ostrawie i w Katowicach, z których każde ma ambicję stać się najważniejszym przewoźnikiem lotniczym w regionie. Czechy planują także wybudowanie w okolicy Ostrawy regionalnej Doliny Krzemowej, która zatrudniać miałaby tysiące ludzi – także obywateli Polski i Słowacji. W przypadku realizacji zamierzonych przedsięwzięć mapa regionu, który obejmuje tereny należące do trzech państw, może się w najbliższych latach poważnie zmienić. Powstanie bowiem nowa sieć dróg i autostrad, a także nowe miasta i osiedla mieszkaniowe. Obowiązująca w Polsce ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pomija, niestety, sprawę planowania w skali europejskiej. Nie wynika z niej obowiązek współpracy z Unią Europejską w takich dziedzinach, jak planowanie transeuropejskich sieci transportowych i energetycznych oraz europejskich układów przyrodniczych, a także planowanie i realizacja euroregionów.³

Każdy obiekt znajduje się w określonym środowisku, które oznacza zespół zewnętrznych elementów rzeczywistości, pozostających z obiektem w dającej się opisać relacji. Człowiek funkcjonuje w środowisku przyrodniczym oraz środowisku społecznym. Tworzy miejsca, które trwale lub czasowo zamieszkuje. Środowisko człowieka trwale przez niego zamieszkiwane jest określane mianem środowiska zamieszkania. Tworzą je osiedla ludzkie, osadzone w środowisku przyrodniczym, złożone z antropogennych elementów pełniących wielorakie funkcje. Elementy antropogeniczne i przyrodnicze wyznaczają przestrzeń i terytorium, na którym realizują się wszystkie aspiracje człowieka. Będące mozaiką rejonów, stref i terytoriów środowisko zamieszkałe składa się z przestrzeni otwartych i zamkniętych. Jakość przestrzeni otwartych koreluje z jakością życia jednostek i grup społecznych, zaświadcza także o poziomie cywilizacyjnym.⁴ Najważniejsze kryterium wyboru miejsca osiedlenia na przestrzeni wieków pozostało niezmiennie i jest nim szeroko rozumiane bezpieczeństwo.⁵ Warunkiem bezpieczeństwa jest świadomość własnego usytuowania względem innych znanych miejsc oraz poczucie własności przestrzeni, którą się zamieszkuje. Przestrzeń, w miarę przydawania jej znaczeń, przekształca

³ A. Jędraszko: Nowa Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, czyli jak pozostać peryferiami Europy. „Architektura-Murator”, nr 6 /2004, s. 78.

⁴ J.M. Chmielewski: Teoria urbanistyki w projektowaniu i planowaniu miast. Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa 2001, s. 293.

⁵ Problem bezpieczeństwa w miejscu zamieszkania zostanie szerzej omówiony w rozdziale 5.

się w miejsce. W tradycji chrześcijańskiej w życiu człowieka największe znaczenie mają cztery najważniejsze miejsca: dom, warsztat pracy, świątynia i cmentarz.⁶

4.2. Uwarunkowania planistyczne i urbanistyczne rozwoju zabudowy mieszkaniowej we współczesnym mieście

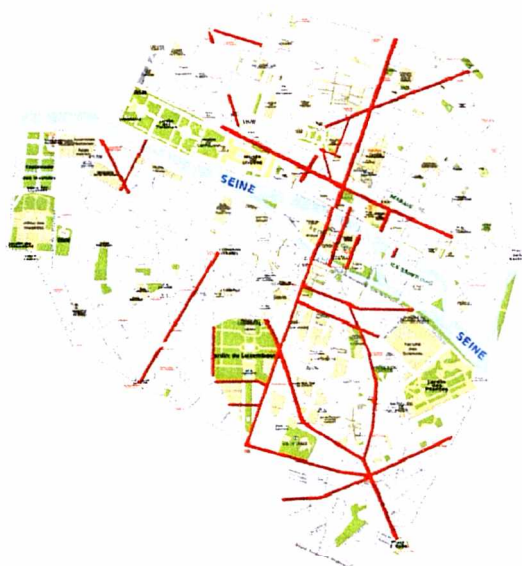
Miasta od starożytności projektowane były i zakładane zgodnie z przyjętą ideą i zamysłem artystycznym. Sublimacja tych idei znajdowała wyraz w powstających w każdej epoce projektach miast idealnych. W projektach miast regulowano układy uliczne, podziały parcelacyjne, tworzone kompozycje urbanistyczne. Obraz miasta determinowany był zawsze założonym programem, warunkami geograficznymi, technologicznymi, wreszcie obowiązującymi stylami czy modami.⁷ Przykładami silnego wpływu czynników cywilizacyjnych na strukturę miasta są podjęte pod ich wpływem w II poł. XIX wieku wielkie przebudowy Paryża i Wiednia, które usprawniły układy komunikacyjne, wyróżniły reprezentacyjne centra i stworzyły warunki do rozwoju dzielnic mieszkaniowych o wyższym standardzie cywilizacyjnym (rys. 96, 97).

Gwałtowny proces urbanizacji i industrializacji, jaki miał miejsce na przestrzeni II połowy XX wieku spowodował rozrost istniejących miast i powstanie wielu nowych. W wielu miejscach na świecie powstały wielkie aglomeracje i konurbacje, skupiające wielomilionowe społeczności, generujące poważne problemy ekonomiczne, społeczne i ekologiczne. Będą one przesądzały przez dziesięciolecia o obliczu różnych środowisk przestrzennych na kuli ziemskiej. Postępująca urbanizacja zwiększa rangę planowania przestrzennego, rozumianego jako interdyscyplinarna dziedzina nauki i praktycznego działania. Planowanie przestrzenne jest narzędziem polityki przestrzennej obejmującej działania, których zadaniem jest ustalanie celów, środków i kierunków kształtowania, zagospodarowania oraz użytkowania przestrzeni.⁸

⁶ J.M. Chmielewski: op. cit., s. 18.

⁷ Tamże, s. 12.

⁸ Tamże, s. 295.



Rys. 96. Plan Paryża z zaznaczonymi wielkimi bulwarami planu G. Haussmanna
Fig. 96. Paris site plan with great boulevards designed by G. Haussmann marked in a plan
Źródło: www.pl.wikipedia.org, 25.06.2008



Rys. 97. Paryż, widok od strony Łuku Triumfalnego na bulwar Champs-Élysées
Fig. 97. Paris, view from the Triumphal Arch to Champs-Élysées Boulevard
Źródło: www.pl.wikipedia.org, 25.06.2008

Kształtowanie przestrzeni według określonego planu jest długofalowym przedsięwzięciem gospodarczym. Dyscyplina planowania przestrzennego jest rozumiana trójstopniowo: jako planowanie krajowe, o największym zasięgu, planowanie regionalne i miejscowe, ograniczone do poszczególnych jednostek osadniczych i ich zespołów. Coraz częstsze, w warunkach globalizacji i regionalizacji, jest planowanie w skali ponadkrajowej oraz planowanie regionalne, obejmujące składowe regionu, znajdujące się w granicach kilku krajów. Planowanie w każdej ze skal integralnie łączy się z pozostałymi i przesądza bezpośrednio lub pośrednio o kształcie przestrzeni.⁹ Na poziomie planowania w skali kraju powstaje koncepcja polityki zagospodarowania przestrzennego kraju, formułowane są wytyczne dla planów regionalnych, również w zakresie ochrony parków narodowych i krajobrazowych. Planowanie na szczeblu regionu obejmuje tworzenie studiów zagospodarowania województw (regionów).

Miasto jest historycznie ukształtowanym typem osiedla, zamieszkałym przez wyodrębnioną zbiorowość, skoncentrowaną na danym obszarze, mającym odrębną organizację, uznaną osobowość prawną i specyficzną fizjonomię odzwierciedlającą rodzaj krajobrazu. W ramach miasta jednostki i grupy społeczne przejawiają aktywność ekonomiczną i wytwarzają dobra materialne.¹⁰ Miasta mają swoją strukturę prawną, funkcjonalną, społeczną i fizjonomiczną. Każde działanie inwestycyjne podejmowane w obrębie miasta będzie powodować skutki dla wymienionych struktur. Im poważniejsza, większa inwestycja, tym większe jej oddziaływanie na elementy struktury miasta. Wpisywanie w miasto (w jego centralne lub peryferyjne dzielnice) nowych osiedli mieszkaniowych o różnych skalach najszybciej uzewnętrznia się w cechach fizjonomicznych. W dalszej części tekstu szczegółowo zostanie omówiony wpływ nowych inwestycji mieszkaniowych na fizjonomiczną strukturę miasta.

Przestrzeń, w której porusza się człowiek, nazywa się przestrzenią zurbanizowaną. Układy przestrzenne charakteryzują się różną wielkością i skalą. Najmniejszym zespołem przestrzennym jest **zespół architektoniczny** (np. zespół mieszkaniowy), obejmujący grupę budynków położonych w niewielkiej od siebie odległości lub powiązanych ze sobą, czytelnie wyodrębnionych z otoczenia. **Zespół urbanistyczny** (np. duże osiedle mieszkaniowe, miasteczko, wieś) to szereg

⁹ K. Wejchert: Elementy kompozycji urbanistycznej. Arkady, Warszawa 1984, reprint 2008, s. 14.

¹⁰ J.M. Chmielewski: op. cit., s. 21.

zespołów architektonicznych łączących się ze sobą, którego granice wyznaczają forma, funkcja, bądź topograficzne lub krajobrazowe właściwości terenu. Odpowiednikiem zespołu urbanistycznego w krajobrazie jest **zespół krajobrazowy**, stanowiący (dzięki specyficznemu ukształtowaniu i pokryciu terenu) charakterystyczne środowisko przyrodnicze wyraźnie odróżniające się od sąsiednich. Najszerszym z omawianych pojęć jest **zespół przestrzenny**, który tworzą zespoły urbanistyczne i krajobrazowe pozostające ze sobą w niepowtarzalnych relacjach.¹¹ Miasto jest takim zespołem przestrzennym, w którym ma miejsce przewaga zespołów urbanistycznych nad krajobrazowymi. Krajobraz miasta oddziałuje emocjonalnie na swoich mieszkańców, którzy dzięki pewnym elementom jego struktury identyfikują miejsca, uzyskują orientację w mieście i doznają satysfakcji estetycznej. Współczesna urbanizacja polskiej przestrzeni miejskiej polega przede wszystkim na uzupełnieniach istniejącej zabudowy mieszkaniowej nowymi zespołami architektonicznymi. Wznoszone są także obiekty infrastruktury, wielkokubaturowe obiekty usługowe i przemysłowe, które wpływają na pejzaż peryferyjnych dzielnic miejskich. Najłatwiej identyfikowalne i zapamiętywane przez mieszkańców miasta są następujące części jego struktury:¹²

- elementy krystalizujące plan miasta,
- ulice,
- rejony – dzielnice,
- linie i pasma graniczne,
- dominanty układu przestrzennego,
- wybitne elementy krajobrazu,
- punkty węzłowe,
- znaki szczególne.

Z punktu widzenia urbanistycznych uwarunkowań rozwoju mieszkalnictwa najbardziej istotne wydają się być niektóre spośród elementów struktury miasta, takie jak elementy krystalizujące plan, ulice i rejony. W realiach społeczno-gospodarczych współczesnej Polski ich specyfika ma określający wpływ na nową architekturę mieszkaniową. Dlatego w dalszej części tekstu najważniejsze elementy struktury miasta zostaną omówione szerzej niż pozostałe.

¹¹ K. Wejchert: Elementy kompozycji urbanistycznej. Arkady, Warszawa 1984, reprint 2008, s. 23-25.

¹² Tamże, s. 50.

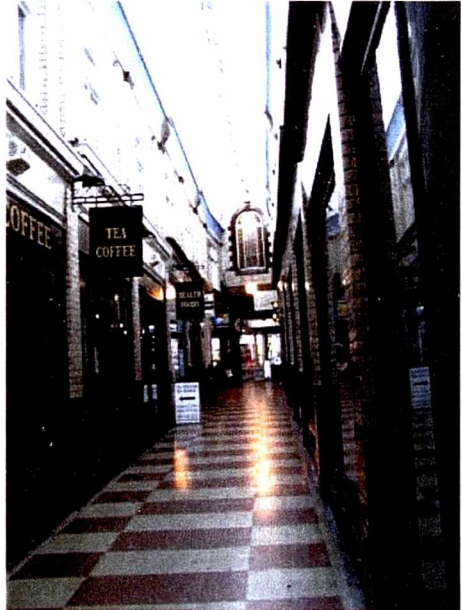
Elementy krystalizujące plan miasta to jego najbardziej czytelne, łatwe do zapamiętania komponenty, takie jak: główna ulica, oś zieleni, centralny plac (rynek), zakole rzeki, linia kolejowa. Wytwarzają one pole grawitacji, w obrębie którego następuje planowa zabudowa podporządkowana strukturze elementu krystalizującego. Mogą one narzucać dalszemu rozwojowi tendencje kierunkowe, sprzyjające indywidualizacji charakteru danej przestrzeni miejskiej, a ich specyficzne cechy symbolizują w oczach mieszkańców całe miasto. Nowe miasta, a także dzielnice satelitarne są tym bardziej atrakcyjne i tym lepiej się rozwijają, im bardziej trafnie wprowadzono w ich plan elementy krystalizujące. Małe zespoły mieszkaniowe wbudowywane w istniejącą tkankę miasta zawsze muszą podporządkować się uznanym elementom krystalizującym – w przeciwnym wypadku będą postrzegane jako obca struktura naruszająca ustalony porządek i tworząca poważny dysonans. Największy problem urbanistyczny generują nowe osiedla średniej wielkości, położone w mieście, choć nie w jego ścisłym centrum. Ich lokalizacja znajduje się na obszarach luźniej powiązanych z elementami lub – elementem – krystalizującym, którego oddziaływanie na zastany układ przestrzenny jest niekiedy trudne do odczytania. Osiedla takie, ze względu na swoją wielkość, nie mogą się stać nowym elementem krystalizującym; w nawiązaniu właściwych relacji nowego siedliska z otaczającą przestrzenią zurbanizowaną projektantowi pomoc mogą studia historyczne, wnikliwa analiza otoczenia urbanistycznego oraz intuicja. Należy podkreślić, że większość realizowanych w Polsce nowych osiedli należy właśnie do tej kategorii.

Kolejnym, ważnym elementem przestrzeni miasta jest **ulica**. W utrwalonym historycznie układzie miasta ulica miała wysoką rangę i znakomity wizerunek. Ulice miały (i mają) swoją reputację i zindywidualizowany charakter, skupiały sklepy, hotele, restauracje, a zróżnicowana, bogata w detale architektura ciągów ulicznych stawała się i pozostaje nadal symbolem i wizytówką miasta (rys. 98). Atrakcyjność ulicy sprawia, że mimo bogatszej oferty ze strony licznych centrów handlowych nie traci ona na znaczeniu. Galerie handlowe z powodzeniem wbudowują w swoją przestrzeń uliczki handlowe. W krajach o niekorzystnym klimacie (np. w Wielkiej Brytanii) uliczki dawnych dzielnic handlowych zamienia się w przekryte szkłem miejskie pasaże (rys. 99, 100).



Rys. 98. Ulica Nowy Świat w Warszawie
Fig. 98. Nowy Świat street in Warsaw

Źródło: www.pl.wikipedia.org, 10.07.2008



Rys. 99, 100. Ulice – pasáže handlowe w Cardiff, Wielka Brytania
Fig. 99, 100. Streets – covered passages in Cardiff, Great Britain

Źródło: archiwum autorki

Miejska zabudowa mieszkaniowa powstawała przez stulecia wzdłuż ulic. W niewielkich kwartałach obudowanych wysokimi kamienicami tworzyły się podwórza – studnie uniemożliwiające właściwe przewietrzanie i doświetlenie mieszkań. Fatalne warunki mieszkaniowe w śródmiejskich kamienicach nie wpłynęły jednak na atrakcyjność ulicy w oczach mieszkańców jako miejsca w mieście. Eliminacja ruchu kołowego z eksponowanych ulic pozbawia je części charakteru, a tym samym – atrakcyjności. W projektach nowych osiedli już od dziesięcioleci próbuje się wytworzyć przestrzeń o cechach zbliżonych do ulicy. Jest to zazwyczaj trudne ze względu na kontekst urbanistyczny i niedostateczną skalę osiedla, chociaż homogeniczna przestrzeń publiczna w osiedlach, w większości przypadków, wymagałaby wzbogacenia i zróżnicowania. Zabiegi związane z odtworzeniem ulicy częściowo powiodły się na warszawskim Ursynowie, zarówno w starszej, jak i nowszej części osiedla (patrz rozdział 2).

Każde miasto dzieli się na **rejony – dzielnice**. Rejony są elementami struktury miasta o charakterystycznych cechach formalnych, znaczeniowych czy społecznych, które odróżniają poszczególne rejony od innych. W dużych miastach składających się z wielu dzielnic poszczególne rejony wyróżniają się pod względem topograficznym, ale również reprezentują różne typy zabudowy, odmienną architekturę, skupiają mieszkańców, których łączy podobny status ekonomiczny i społeczny. W wielokulturowych metropoliach na świecie poszczególne dzielnice od dziesięcioleci „należą” do reprezentujących różne nacje imigrantów. Zazwyczaj najsilniej wyodrębnioną częścią miasta jest starówka, często odseparowana od sąsiadującej zabudowy za pomocą murów obronnych, fosy, rzeki, czy pierścienia zieleni. Dzielnice śródmiejskie także posiadają swoje granice, choć nie zawsze są one aż tak czytelnie oddzielone od pozostałych części miasta, jak w przypadku jego zabytkowego centrum. Do podkreślenia charakteru dzielnicy i jej odrębności służą także elementy systemu identyfikacji wizualnej miasta.¹³ W zależności od kręgu cywilizacyjnego różną formę przyjmują peryferyjne dzielnice miast. W przeludnionych aglomeracjach Azji, Afryki czy Południowej Ameryki przybierają one formę skupisk prowizorycznego budownictwa, pozbawionego jakiejkolwiek infrastruktury i z czasem generują poważne problemy społeczne. W krajach zamożnych zabudowa podmiejska o różnej intensywności może wykraczać poza granice miast i tworzyć

¹³ E. Stachura: System identyfikacji wizualnej firm i instytucji. Master of Business Administration, nr 3(86) 07-08.2007, s. 47.

odrębne, silne struktury administracyjne. Im bardziej skomasowana jest własność gruntów, tym łatwiej zakreślić granice miasta i planować jego rozwój.

W Polsce obszary zurbanizowane są przemieszane z niezurbanizowanymi w taki sposób, iż tereny podmiejskie nie różnią się ani intensywnością, ani charakterem zabudowy od wsi. Kurczy się powierzchnia terenów otwartych, których walory przyrodnicze można by pielęgnować i które dałyby szansę na wdrożenie nowych idei planistycznych. Rozrost miast powoduje wznoszenie pojedynczych osiedli, często ogrodzonych, na terenach podmiejskich, niepowiązanych z otaczającą strukturą osiedleńczą. Obok nich, w miarę odroalniania sąsiednich terenów, powstają osiedla o podobnym gabarycie, lecz reprezentujące zwykle odmienną koncepcję urbanistyczną i posiadające inne cechy architektury. Nie towarzyszą im inwestycje w infrastrukturę komunikacyjną czy usługi. Niewiele zmienia tu fakt objęcia terenu planem miejscowym zagospodarowania terenu ani kompetencje i wysiłek twórczy architekta. Inwestor prywatny – deweloper czy też inwestor indywidualny nie są w stanie i nie mają takich uprawnień, by budować miasto – satelitę czy nową dzielnicę podmiejską, wyposażoną w komplet usług. W śródmiejskich lokalizacjach dobrze się sprawdzają rozwiązania urbanistyczne i architektoniczne współcześnie realizowanych osiedli mieszkaniowych.

W pejzażu miejskim dużą rolę odgrywają **linie i pasma graniczne**. Niektóre z nich mają charakter naturalny i stanowią cechy szczególne miejskiego krajobrazu (rys. 101, 102). Coraz częściej są one jednak dziełem człowieka i są związane z rozrastającą się infrastrukturą komunikacyjną. Linie kolejowe czy autostrady dzielą miasto na fragmenty, utrudniając przenikanie wpływów między nimi. Podkreślają i umacniają specyfikę wydzielonych w taki sposób dzielnic i owocują zmianą relacji społecznych, ponieważ wspomagają silniejszą identyfikację mieszkańców z miejscem. Wraz z postępem technicznym architektura wzniesionych ręką człowieka pasm granicznych staje się coraz bardziej interesująca. **Dominanty** układu przestrzennego mogą dotyczyć zarówno zespołu architektonicznego, jak i urbanistycznego. Są to zawsze obiekty wyjątkowe, silnie wyróżniające się z otaczającej przestrzeni i stanowiące jej punkty orientacyjne: budynki wysokie, monumentalne budowle, zespoły architektoniczne o wyjątkowych walorach, place, układy ulic, budowle sakralne, parki. Czasami efekt dominanty uzyskiwany jest przez kontrast skali: obiekt stanowiący dominantę ma skalę skonstrastowaną z zabudową otoczenia, podkreśloną np. położeniem na wzgórzu.



Rys. 101, 102. Przykład naturalnej linii granicznej – wąwozu: miasto Ronda w Hiszpanii
Fig. 101, 102. Example of natural border line – ravine: town Ronda in Spain

Źródło: archiwum autorki



Rys. 103. Hotel Sheraton w Krakowie – obniżenie budynku ze względu na sąsiedztwo Wzgórza Wawelskiego
Fig. 103. Hotel Sheraton in Kraków – lowering of the building because of the neighbourhood of Wzgórze Wawelskie

Źródło: www.skyscrapercity.com, 03.07.2008

Ochrona miejskich dominant o dużej wartości historycznej, np. Wzgórza Wawelskiego w Krakowie, nakłada na architektów tworzących w okolicy trudne zadanie ich ochrony. Przykładem podporządkowania się dominancie jest relatywnie niski budynek hotelu Sheraton (rys. 103) znajdujący się w najbliższym otoczeniu Wawelu. Dominanty są ważne dla mieszkańców i dla turystów, posiadają wartość informacyjną – ułatwiają orientację w porach dnia i w położeniu, budzą sympatię i łatwo stają się symbolami miast.

Szczególnym rodzajem dominant o charakterze krajobrazowym są łańcuchy górskie, morze, jeziora i rzeki. Określają one pejzaż miasta i stanowią tło dla jego panoramy. Takie **wybitne elementy krajobrazu** wpływają także na architekturę obiektów położonych na ich tle lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie oraz na związane z nimi układy urbanistyczne. Niepowtarzalny charakter miasta podkreślają także jego **znaki szczególne**: budowle, pomniki czy elementy detalu architektonicznego. Zdjęcia znaku szczególnego miasta zdobią okładki map i przewodników turystycznych. Znaki szczególne często mają związek z dominantami, jeśli te charakteryzują się bogatą i wartościową architekturą. Budynki mieszkalne i osiedla mieszkaniowe rzadziej stają się omówionymi wyżej elementami struktury miasta. Dla formy architektonicznej budynków mieszkalnych i urbanistyki zespołów mieszkaniowych określające znaczenie miewają wybitne elementy krajobrazu: rzeki, jeziora, morze, góry i inne, czy też niektóre punkty węzłowe (np. mosty). Osiedla lub budynki mieszkaniowe mogą się stać dominantami dzielnicy, czy miasta, tak jak na przykład wielofunkcyjna dzielnica La Defense w Paryżu, częściej jednak przychodzi im pełnić rolę tła dla innych obiektów. Coraz większą rolę w strukturze współczesnego miasta pełnią **punkty węzłowe**. Powstają one w miejscach zetknięcia się elementów przestrzennych o różnorodnych strukturach. Są to przede wszystkim węzły komunikacyjne, także stacje kolejki miejskiej czy metra, mosty, punkty widokowe. Są atrakcyjne dla ludzi, których fascynują swoimi rozwiązaniami technicznymi oraz unikalnymi widokami. W miarę rozwoju infrastruktury komunikacyjnej w mieście przybywa punktów węzłowych.

Analiza powiązań między powstającymi współcześnie w Polsce zespołami mieszkaniowymi a zastaną tkanką miejską i elementami jej struktury pokazuje, że nowa architektura mieszkaniowa w niewielkim stopniu przekształca pejzaż miasta. Ze względu na swoją skalę podporządkowuje się istniejącej strukturze miasta, respektuje walory krajobrazowe i historyczne. Dalszy proces urbanizacji, rozwój

polskich miast i wzrost intensywności zabudowy spowodują, że relacje między nową tkanką mieszkaniową a elementami struktury przestrzennej miasta ulegną zmianie. Osiedla mieszkaniowe będą respektować i podkreślać walory krajobrazowe i ważne elementy miejskiego krajobrazu, ale jednocześnie same staną się bardziej wyraziste.

Tabela 7

Wpływ nowej architektury mieszkaniowej na strukturę przestrzenną miasta w Polsce

Lp.	Elementy struktury przestrzennej miasta	Charakter relacji między nową zabudową mieszkaniową a elementami struktury przestrzennej miasta
1.	elementy krystalizujące plan miasta	podporządkowanie elementom krystalizującym plan miasta: układowi urbanistycznemu, osiom zieleni, historycznie ukształtowanej strukturze przestrzennej
2.	ulice	tworzenie nowych ulic miejskich o różnej skali i charakterze oraz uzupełnianie pierzei ulic istniejących
3.	rejony – dzielnice	respektowanie granic między rejonami i dzielnicami, jeżeli mają one charakter naturalny; zacieranie granic między terenami zurbanizowanymi a otwartymi oraz między poszczególnymi dzielnicami
4.	linie i pasma graniczne	podporządkowanie się liniom i pasmom granicznym
5.	dominanty	podporządkowanie się dominancie (lub dominantom) gabarytem zabudowy, w szczególnych przypadkach (wieżowce mieszkalne) kreowanie nowych dominant
6.	wybitne elementy krajobrazu i znaki szczególne	podkreślanie walorów krajobrazowych i architektonicznych otoczenia poprzez przyjęte rozwiązania urbanistyczne i architektoniczne, tworzenie tła dla ważnych budowli, czy pomników
7.	punkty węzłowe	wykorzystanie punktów węzłowych w centrum miasta jako lokalizacji prestiżowych; poza centrum rejon punktów węzłowych stanowi niekorzystną lokalizację dla zabudowy mieszkaniowej

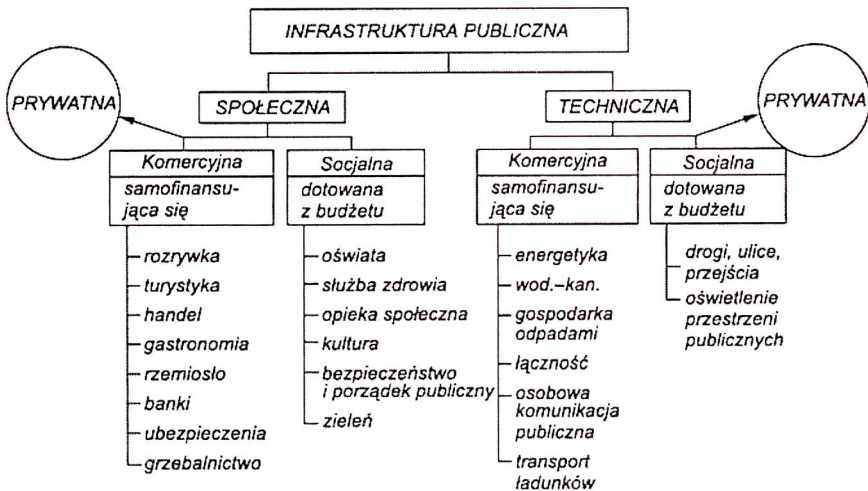
Źródło: opracowanie własne

4.3. Infrastruktura usługowa i techniczna a nowa zabudowa mieszkaniowa

Przez pojęcie infrastruktury miejskiej rozumie się zespół urządzeń i obsługujących je instytucji, niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania miasta. Większość infrastruktury miejskiej ma charakter publiczny, w miastach może powstawać również infrastruktura prywatna, choć nie powinna być ona nadmiernie rozbudowywana. Usługi infrastrukturalne w części są płatne. Cechy funkcjonalne infrastruktury miejskiej pozwalają podzielić je na społeczną oraz techniczną¹⁴ (rys. 104).

Usługi miejskie dzielą się na kilka kategorii¹⁵ w zależności od:

- częstotliwości ich użytkowania (codzienna, cotygodniowa, okazjonalna),
- zasięgu oddziaływania (usługi: podstawowe, dzielnicowe, ogólnomiejskie, regionalne i krajowe),
- hierarchii obsługi (I, II i III stopnia),
- usytuowania (centrotwórcze, sieciowe, dowolnego usytuowania),
- rodzaju odpłatności (socjalne nieodpłatne, socjalne częściowo odpłatne, komercyjne dochodowe).



Rys. 104. Schemat infrastruktury publicznej w mieście
Fig. 104. Diagram of public infrastructure in a town

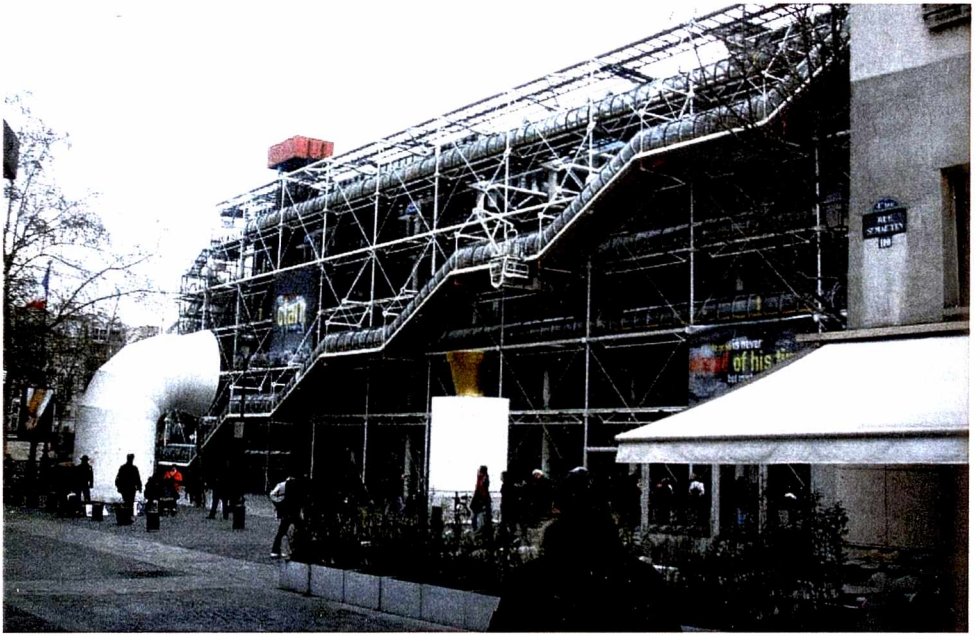
Źródło: J.M. Chmielewski: Teoria urbanistyki w projektowaniu i planowaniu miast. Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa 2001, s. 149

¹⁴ J.M. Chmielewski: op. cit., s. 149.

¹⁵ Tamże, s. 150.

W ramach **infrastruktury społecznej** można wymienić cały wachlarz usług, umożliwiających człowiekowi funkcjonowanie we współczesnym społeczeństwie: szeroko rozumianą konsumpcję, edukację, a także pracę i inwestowanie oszczędności. W nowoczesnym społeczeństwie rola usług jest coraz większa, zmienia się także forma świadczenia niektórych z nich, np. usług bankowych, dostępnych przy użyciu sieci komputerowych. Wiele usług związanych z gospodarstwem domowym, dzięki upowszechnieniu zmechanizowanego sprzętu ułatwiającego prace domowe, powróciło do domów. Upowszechnia się wykonywanie pracy w domu, a wraz z powstaniem dziesiątek tysięcy domów jednorodzinnych o wysokim standardzie renesans przeżywa życie towarzyskie. Zakupy dokonywane są rzadziej, za to nabywa się większe ilości dóbr jednocześnie. Tę formę ułatwia sieć centrów handlowych, które w ostatnich latach podbiły wręcz polski rynek. Opisane tendencje wyróżniają się na tle mozaiki różnych postaw i modeli życia, których dywersyfikacji sprzyjać będzie wzrost zamożności społeczeństwa.

Koncentracja usług tworzy centra miejskie, dzielnicowe i osiedlowe. Pierwszym stopniem tej hierarchii jest osiedle, drugi występuje w dzielnicach, trzeci natomiast w centrach średnich i dużych miast. Ośrodki pierwszego stopnia powinny być tworzone z obiektów detalicznych o funkcji handlowo-usługowej i obsługiwać mieszkańców w promieniu dojścia pieszego, do ok. 500 m. W ośrodkach drugiego stopnia powinny się znaleźć usługi zdrowotne, obiekty kultury i administracji oraz bogatsza oferta handlu i usług niż w ośrodku pierwszego stopnia. Maksymalny promień dojścia pieszego wynosi w tym przypadku 1 kilometr. Bogatsza oferta usług, oddziałujących także na obszary pozamiejskie, znajduje się w centrum trzeciego stopnia, ogólnomiejskim. Miasto od wieków skupiało na swoim terenie usługi o przynajmniej ogólnomiejskiej strefie oddziaływania, zwane **centrotwórczymi**. Centrum miejskie, skoncentrowane na niewielkim obszarze, wyróżnia się odrębnym sposobem obsługi komunikacyjnej i specjalnie skomponowaną formą urbanistyczną (związaną przede wszystkim ze specyficzną architekturą obiektów administracji i kultury). Nie jest jednak tożsame ze śródmieściem, ponieważ oznacza teren z przewagą funkcji usługowej. Na tym obszarze znajdują się najważniejsze przestrzenie publiczne miasta, najczęstsze są interakcje mieszkańców, uzewnętrzniane są społeczne



Rys. 105. Centrum Georges Pompidou w Paryżu – plac przed budynkiem
Fig. 105. Georges Pompidou Centre in Paris – square in front of the Building

Źródło: www.pl.wikipedia.org, 25.06.2008



Rys. 106. Centrum handlowe Canal City, Fukuoka, Japonia
Fig. 106. The shopping centre Canal City in Fukuoka, Japan

Źródło: www.jerde.com, 13.07.2008

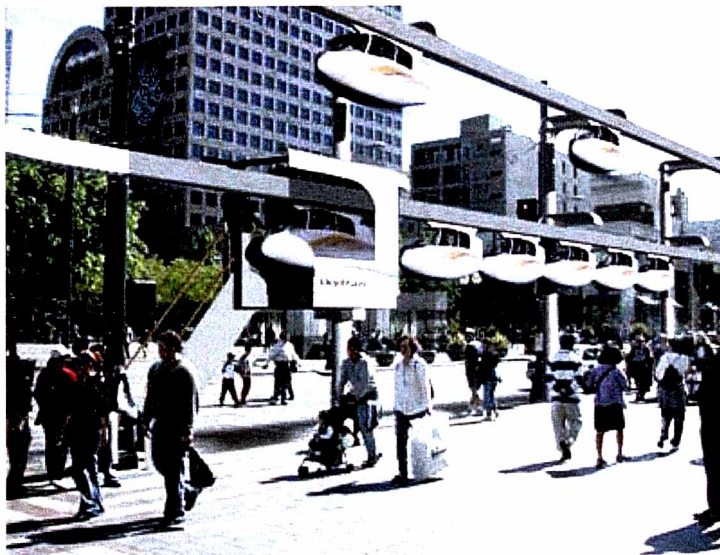
postawy i preferencje kulturowe.¹⁶ Dobrym przykładem jest plac przed paryskim Centrum Pompidou, który stale jest miejscem wypowiedzi artystycznych różnego typu. Odbývają się tu koncerty, występy teatrów ulicznych, magów i połykaczy ognia, prezentacje obrazów i rzeźb (rys. 105). Inną formą centrum usługowego jest wbudowana w tkankę miejską duża kubatura niezwiązana z przestrzeniami publicznymi, posiadająca własne wnętrza urbanistyczne i odrębną, homogeniczną w swoim obrębie formę architektoniczną (rys. 106).

Wyspowa lokalizacja usług, niezwiązania z zabudową mieszkaniową, powoduje powstawanie martwych części miasta w godzinach zamknięcia takich centrów. Dotyczy to także nowych centrów handlowych, spośród których nawet te zlokalizowane w centrach miast tworzą późnym wieczorem i nocą martwe enklawy.

Infrastruktura techniczna w mieście jest zespołem podstawowych urządzeń technicznych i instytucji nimi zarządzających, nieodzownych dla funkcjonowania gospodarki oraz mieszkalnictwa na terenie miasta. W jej skład wchodzą trzy najważniejsze systemy: **komunikacji, sanitarny i energetyczny** (w tym sieci telefoniczne i komputerowe).¹⁷ W krajach kręgu cywilizacji zachodniej rola systemu komunikacji miejskiej systematycznie wzrasta ze względu na zwiększającą się liczbę kontaktów między ludźmi i jednostkami gospodarczymi. Zmiany ustrojowe i rozwój gospodarczy Polski sprawiły, że istniejąca infrastruktura komunikacyjna nie wystarcza do obsługi wszystkich rodzajów transportu: komunikacji publicznej miejskiej i regionalnej, ruchu samochodów osobowych i dostawczych. Jej powolna rozbudowa nie zapewnia jednak znaczącej poprawy. W najtrudniejszej sytuacji znalazły się duże miasta i aglomeracje, którym – na skutek stale zwiększającej się liczby samochodów – realnie grozi paraliż komunikacyjny. Brakuje autostrad, obwodnic miejskich, parkingów, a także sprawnej komunikacji publicznej, opartej na liniach metra. Nasilają się problemy miejskich systemów transportowych: wzrasta ich kolizyjność, energochłonność i koszty eksploatacji, emisja szkodliwych substancji do atmosfery. Ich infrastruktura zajmuje coraz więcej cennej miejskiej powierzchni, są też one słabo zabezpieczone przed ewentualnymi zagrożeniami terrorystycznymi. Prowadzone są więc prace studialne nad alternatywnymi formami transportu miejskiego, np. nad tak zwanym „Personal Rapid Transit”, który oferuje

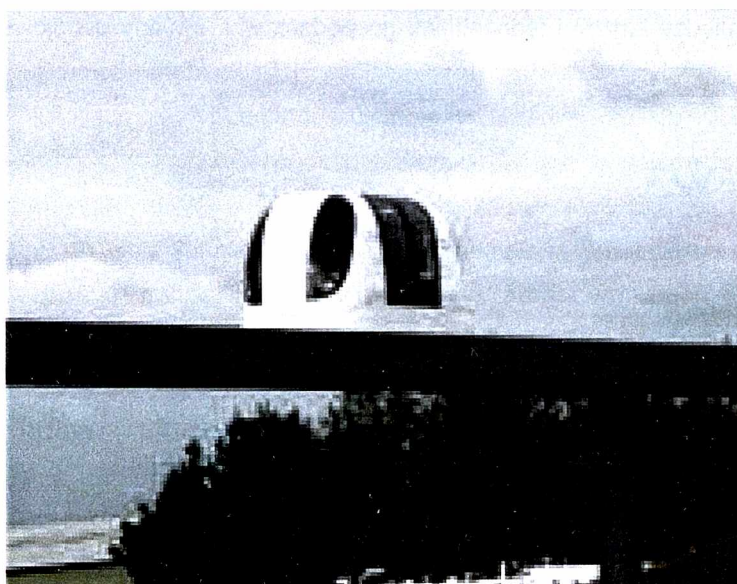
¹⁶ Tamże, s. 169.

¹⁷ Tamże, s. 175.



Rys. 107. Personal Rapid Transit zaprojektowany dla Seattle (USA)
Fig. 107. Personal Rapid Transit solution for Seattle (USA)

Źródło: www.unimodal.com, 01.07.2008



Rys. 108. Personal Rapid Transit zaprojektowany dla Cardiff (Walia)
Fig. 108. Personal Rapid Transit solution for Cardiff (Wales)

Źródło: www.atstld.co.uk, 01.07.2008

przemieszczanie się małymi, kilkuosobowymi pojazdami zdalnie sterowanymi, poruszającymi się na napowietrznej szynie (rys. 107, 108). Pojazd taki miałby w równym stopniu być urządzeniem informatycznym i komunikacyjnym. Ma poruszać się równocześnie w przestrzeni fizycznej i w cyberprzestrzeni strumienia danych przepływających przez miasto. W projekcie uczestniczy m. in. Architekt Frank Gehry oraz koncern General Motors.¹⁸ Projekty takie, choć niezwykle interesujące, są jeszcze dalekie od wdrożenia.

Jednym z najważniejszych kryteriów oceny miasta jako miejsca zamieszkania jest jakość jego infrastruktury usługowej. Jakość tę odzwierciedlają ceny gruntów budowlanych oraz ceny nieruchomości mieszkaniowych. Pochodną tej jakości jest też dynamika rozwoju miasta i zdolność do przyciągnięcia kapitału, szczególnie związanego z najnowocześniejszymi technologiami. Wyrazem sukcesu na wspomnianych polach jest wykreowanie mody na miasto, która poprawia jego wizerunek i wzmacnia tendencje rozwojowe.

Barierą rozwoju polskich miast jest powolny rozwój ich infrastruktury. Dotyczy to zarówno infrastruktury technicznej, jak i społecznej. Niedostatecznie szybko rozwija się infrastruktura komunikacyjna i sieć uzbrojenia miejskiego, co ogranicza podaż terenów budowlanych i utrudnia wytyczenie nowych lokalizacji dla budownictwa mieszkaniowego. Nowe osiedla mieszkaniowe rozwijają się więc w enklawach, stanowiąc uzupełnienie już istniejących osiedli zabudowy wielorodzinnej i terenów o mało intensywnej zabudowie. Ich powstawaniu w większości przypadków nie towarzyszy budowa ośrodków usługowych I i II stopnia. Mieszkańcy nowych osiedli często są odcięci od takich usług bądź korzystają z infrastruktury znajdującej się w okolicy, w sąsiednich osiedlach. Żle rozumiana idea liberalizmu sprawia, że wolne tereny w obszarach zabudowanych przeznaczone niegdyś na rekreację – bądź stanowiące rezerwę pod przyszłe inwestycje usługowe – zostają obecnie szczelnie wypełnione nową zabudową mieszkaniową. Pamiętać jednak należy, że atrakcyjność zamieszkiwania wiąże się z infrastrukturą usługową i jest niezmienna w czasie. Krótkowzroczne decyzje inwestycyjne mogą w nieodległej perspektywie spowodować spadek ceny mieszkań i wartości gruntów.

¹⁸ M. Stangel: Miasto i samochód przyszłości. „Architektura-Murator”, nr 9, 2004, s. 24.

4.4. Badanie i ocena warunków lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej

Mimo opisanych wyżej trudności, samorządy lokalne muszą przygotowywać tereny pod zabudowę mieszkaniową i wykorzystywać w tym procesie odpowiednie procedury. Analiza przydatności i wartości terenów przeznaczonych w planie miejscowym pod zabudowę mieszkaniową pozwala określić stopień ich atrakcyjności pod kątem funkcjonalnym, ale również technicznym i organizacyjnym. Wybrany wariant lokalizacji powinien zostać poddany analizie według schematu przedstawionego w tabeli 8. Cechy lokalizacji związane z dostępnością terenu, jego zainwestowaniem, powiązaniem z systemami infrastruktury miejskiej przekładają się bowiem na koszty i warunki inwestowania.

Tabela 8

Analiza i ocena cech lokalizacji inwestycji mieszkaniowej

Lp.	Przedmiot oceny wartości lokalizacji	Kryteria oceny wartości lokalizacji
1.	OCENA DOSTĘPNOŚCI TERENU	
1.1	aspekty prawno-własnościowe	status prawny nieruchomości i związany z nim przewidywany czas dokonania formalności zakupu i rozpoczęcia inwestycji
1.2	charakter użytkowania	kwalifikacja terenu w planie miejscowym i określenie warunków jej zmiany
1.3	stan i wartość zagospodarowania istniejącego	dotychczasowe zainwestowanie i czas oraz warunki finansowe jego adaptacji lub usunięcia.
2.	OCENA PRZYDATNOŚCI TERENU POD INWESTYCJĘ	
2.1	wymagania programowo-przestrzenne planowanej inwestycji	możliwość realizacji założonego programu funkcjonalno-przestrzennego lub możliwość jego korekty
2.2	warunki geologiczno-inżynierskie	ustalenie warunków i określenie kosztów uzdatnienia terenu pod zabudowę w kontekście nośności gruntu, rodzaju i poziomu wód gruntowych
2.3	przekształcenia środowiska naturalnego	określenie kosztów rehabilitacji środowiska przed przystąpieniem do inwestycji

2.4.	otoczenie urbanistyczne i architektoniczne	ograniczenia i możliwości płynące ze strony zabudowy działek sąsiednich w wykorzystaniu badanego terenu
3.	OCENA INFRASTRUKTURY MIEJSKIEJ W KONTEKŚCIE BADANEGO TERENU	
3.1	efektywność powiązań projektowanej zabudowy z systemem komunikacji ogólnomiejskiej	odległość do przystanków transportu publicznego, warunki powiązania z układem drogowym
3.2	dostępność mediów	obecność sieci mediów i warunki i koszty przyłączenia, warunki i koszty niezbędnej przebudowy lub rozbudowy istniejących sieci
4.	WARUNKI PRZYGOTOWANIA DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ	
4.1	stan i dostępność dokumentacji miejskiej	plan miejscowy, jego zakres, czas uzyskania wyrysu mapa zasadnicza, kataster i rejestr gruntów
4.2	uzgodnienia branżowe	warunki, koszty, kolejność i czas uzyskania uzgodnień ze strony dysponentów mediów
4.3	dodatkowe uzgodnienia i ekspertyzy	warunki, koszty i czas opracowania wymaganych dodatkowych ekspertyz, operatów i opinii
5.	OCENA EKONOMICZNA PLANOWANEJ INWESTYCJI	
5.1	ze względu na koszty realizacji inwestycji	szacunkowe i wskaźnikowe określenie kosztów inwestycji, kosztorysy
5.2	ze względu na przewidywane koszty eksploatacji: finansowe i społeczne	obliczenie kosztów eksploatacji w relacji do wszystkich kosztów usług infrastrukturalnych

Źródło: opracowanie własne na podstawie: W. Korzeniewski: Poradnik projektanta budownictwa mieszkaniowego. Arkady, Warszawa 1981, s. 15-18

Proces inwestycyjny rozpoczyna się fazą gromadzenia informacji o inwestycji, określaniu jej cech, kreowaniu wariantów, wreszcie analizie wybranych działek pod planowaną zabudowę. Decyzje projektowe podjęte w tej fazie decydują o sukcesie całego przedsięwzięcia. W zależności od sposobu inicjowania procesu inwestycyjnego zadania architekta będą obejmowały zestaw czynności polegających na zgromadzeniu i analizie informacji o wybranej lokalizacji w kontekście planowanej inwestycji lub analizie wariantów lokalizacji pod kątem realizacji zamierzonego

programu funkcjonalnego. Procedury związane ze wstępną fazą projektowania przedstawiono w tabeli 9.

Tabela 9

Kreowanie i analiza wariantów rozwiązań projektowych

Sposób inicjowania inwestycji	Procedury postępowania
Inwestor jest właścicielem terenu i poszukuje optymalnego rozwiązania programowo-przestrzennego dla planowanej inwestycji mieszkaniowej	Zdobycie i opracowanie danych o planowanej lokalizacji w zakresie: • uwarunkowań klimatycznych • warunków ekologicznych • ukształtowania terenu i wartości krajobrazowych • warunków gruntowo-wodnych i budowlanych, w tym uzbrojenia • otoczenia architektonicznego i urbanistycznego • zapisów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i opracowaniach studialnych oraz wytycznych projektowych dla danego obszaru • strategii i kierunków rozwoju miasta lub gminy.
Inwestor ma sprecyzowany program funkcjonalny, poszukuje natomiast takiej działki, na której mógłby najlepiej zrealizować planowaną inwestycję	Uzyskanie i opracowanie następujących danych: • wskaźników dotyczących planowanej powierzchni i kubatury budynku lub budynków, preferowanej intensywności zabudowy terenu i możliwości modyfikacji tychże założeń • informacji o obiektach towarzyszących i elementach urządzenia terenu oraz zalecanych technologiach • wyników badań preferencji użytkowników danej kategorii obiektów w dziedzinie ich standardu, lokalizacji i innych cech istotnych z punktu widzenia ich atrakcyjności • mapy lokalizacji i właściwości obiektów konkurencyjnych.

Źródło: opracowanie własne na podstawie: E. Stachura, T. Malec: Nieruchomości – proces inwestycyjny. Wyższa Szkoła Bankowości i Finansów w Bielsku-Białej, Bielsko-Biała 2005

Gwałtowna urbanizacja, przyrost ludności w skali globu i imponujące tempo rozwoju cywilizacyjnego stworzyły nowe warunki rozwoju ludzkich siedlisk, kreując nowe zagrożenia i oferując nowe możliwości kształtowania osiedli mieszkaniowych. W stosunku do czynników znanych i opisanych już wcześniej pojawiło się nowe

uwarunkowanie rozwoju mieszkalnictwa, związane z globalizacją. W warunkach gospodarowania przestrzenią w Europie globalizacja oznacza zmiany granic, znaczenia i ciężarów w regionach, wystąpienie silnych stymulatorów pobudzających rozwój euroregionów, w tym instrumentów finansowych. Warunkiem wykorzystania tych szans są proeuropejska orientacja oraz sprawne prawodawstwo, a szczególnie ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Okres transformacji i wprowadzenie gospodarki rynkowej zrewolucjonizowały gospodarkę mieszkaniową w Polsce. Rozpoczął się proces szybkiej rozbudowy miast, który polega na nieproporcjonalnym (w stosunku do rozwoju infrastruktury usługowej) rozroście zabudowy mieszkaniowej. Jest ona lokowana przede wszystkim na terenach podmiejskich lub na terenach zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności. Wypełnia także luki, które istniały w śródmiejskiej zabudowie miejskiej, wykorzystuje grunty pozostawione jako rezerwa na rozbudowę usług oraz tereny otwarte. Na skutek rozlewania się jej na przedmieścia, miastom polskim grozi paraliż komunikacyjny i chaos urbanistyczny. W takich warunkach dobre rozwiązania architektoniczne oraz urbanistyczne powstających osiedli są częściowo zaprzepaszczone, a uwarunkowania lokalizacyjne tworzą skomplikowany kontekst dla przyszłej zabudowy i utrudniają zarówno architektom, jak i mieszkańcom osiągnięcie satysfakcji.

5. Czynniki ekonomiczno-prawne określające rozwój architektury mieszkaniowej

5.1. Polityka mieszkaniowa w kontekście polityki gospodarczej

5.1.1. Sytuacja budownictwa mieszkaniowego a kondycja gospodarcza kraju

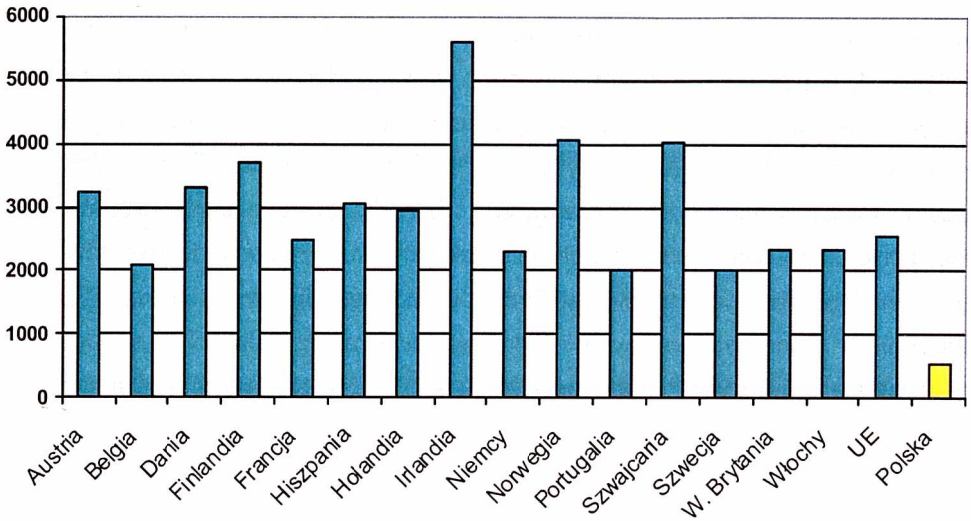
Szeroko rozumiana kondycja gospodarki kraju ma istotny wpływ na rozwój każdej firmy, poziom zamożności obywateli oraz rozwój sektora publicznego. Rozwój budownictwa mieszkaniowego ma bezpośredni związek z wysokością PKB. Wysoki poziom PKB stymuluje zatrudnienie i w efekcie zwiększa popyt na nieruchomości mieszkaniowe oferowane na pierwotnym i wtórnym rynku mieszkaniowym. Dochody i siła nabywcza gospodarstw domowych oraz ceny i ich struktura („koszyk”), a także obciążenia podatkowe – to najważniejsze czynniki podaży i popytu na rynku mieszkaniowym. Koszt wzniesienia i wyposażenia nieruchomości mieszkaniowej jest duży, podobnie jak jej cena, która w relacji do innych dóbr nabywanych przez gospodarstwa domowe jest bardzo wysoka. Deweloperzy, a także konsumenci kupujący domy i mieszkania na rynku pierwotnym, w przeważającej większości korzystają z kredytów bankowych. Przyjazna polityka kredytowa, zarówno wobec klientów indywidualnych, jak i podmiotów gospodarczych, może więc stymulować rozwój mieszkalnictwa, wspomagać podaż i popyt na domy i mieszkania. Ma także niebagatelny wpływ na rynkową cenę nieruchomości. Warunki kredytowania pozostają w ścisłej relacji z poziomem stóp procentowych, wysokością inflacji i wielkością innych wskaźników makroekonomicznych. Niskie stopy procentowe, a także możliwość uzyskania kredytu w obcej walucie są zachętą dla konsumentów do zaciągania długoterminowych kredytów hipotecznych, zabezpieczonych wartością nieruchomości. W ostatnich latach nastąpił poważny spadek marż kredytów mieszkaniowych i opłat bankowych związanych z ich uzyskaniem, spowodowany dużą konkurencją na rynku usług bankowych. Konkurencja w sektorze bankowym sprawia również, że konsumentom oferowane są coraz bardziej atrakcyjne produkty. Wymogi ostrożnościowe banków są jednak na poziomie, który eliminuje z grona

kredytobiorców osoby o dochodach poniżej średniej.¹ Kredytodawca ustala bowiem wymaganą wysokość dochodów nabywcy domu lub mieszkania, która gwarantuje spłatę kredytu i poziom udokumentowanego wkładu własnego. Kształtuje się on najczęściej w przedziale od 20 do 40% kosztu inwestycji. W trudniejszej sytuacji na rynku kredytowym niż odbiorcy indywidualni są podmioty gospodarcze. Uzyskanie kredytu inwestycyjnego jest obwarowane trudnymi do spełnienia warunkami, szczególnie dla małych, wchodzących na rynek firm. Trudny dostęp do kredytów stał się barierą rozwoju wielu niewielkich firm (deweloperskich i wykonawczych), a w połączeniu z barierami prawnymi i administracyjnymi działalności gospodarczej przyczynił się do emigracji wielu specjalistów z branży budowlanej. Utrudnienia w dostępie do kredytów inwestycyjnych doprowadziły również do konsolidacji firm deweloperskich; duże firmy, dysponujące znacznymi środkami obrotowymi, stały się bardziej konkurencyjne, szczególnie w warunkach kryzysu finansowego i gospodarczego.

Rozwój gospodarczy w Polsce ma także kontekst regionalny. Prężnie rozwijają się wielkie miasta – na czele ze stolicą – i podejmują stopniowo coraz więcej funkcji metropolitalnych. Wciąż nie udaje się jednak zniwelować różnic cywilizacyjnych między Polską „A” (województwa zachodnie) i Polską „B” (województwa wschodnie). Różnice te utrwały się na przestrzeni kilku stuleci i są wynikiem skomplikowanych uwarunkowań o charakterze polityczno-gospodarczym. W regionach zacofanych i przeżywającym stagnację wytwarzany jest niższy od średniego produkt krajowy brutto, który wpływa na ich najszerzej rozumianą kondycję. Z punktu widzenia rozwoju mieszkalnictwa warto podkreślić, że niższe dochody miast i gmin ograniczają dostęp do unijnych funduszy, co poważnie utrudnia inwestycje infrastrukturalne związane z siecią komunikacji drogowej i kolejowej oraz z uzbrojeniem terenu.

Ważnym wskaźnikiem oceny kondycji rynku nieruchomości jest stan budownictwa. Postępująca urbanizacja wiąże się bezpośrednio z rozwojem gospodarczym kraju i w istotny sposób określa jego standard cywilizacyjny. Polska jest młodym członkiem Unii Europejskiej, aspirującym do osiągnięcia poziomu rozwoju i poziomu życia zbliżonego do starych krajów Unii, tzw. piętnastki. Badania porównujące poszczególne parametry i zjawiska związane z gospodarką pokazują

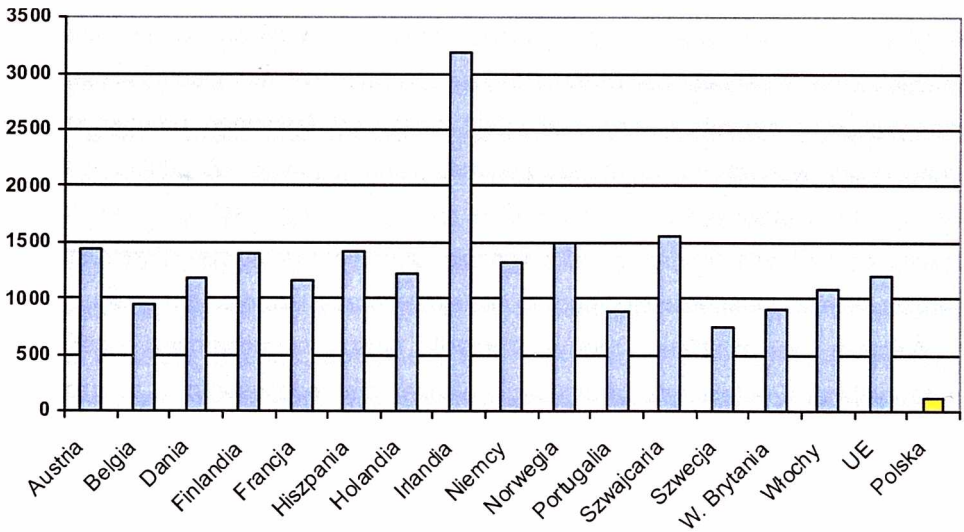
¹ J. Łaszek: Sektor nieruchomości mieszkaniowych w Polsce. Stan i perspektywy rozwoju. Warszawa 2004, s. 217.



Rys. 109. Produkcja budowlana w przeliczeniu na jednego mieszkańca w krajach UE w 2003 r. (w euro)

Fig. 109. Building production per 1 inhabitant in EU countries in 2003 (in euro)

Źródło: Budownictwo w krajach Unii Europejskiej. Polska Agencja Badawcza Budownictwa, Warszawa 2004, s. 28



Rys. 110. Wartość mieszkaniowego rynku budowlanego w przeliczeniu na jednego mieszkańca w krajach UE w 2003 r. (w euro)

Fig. 110. Value of housing building market per 1 inhabitant in EU countries in 2003 (in euro)

Źródło: Budownictwo w krajach Unii Europejskiej. Polska Agencja Badawcza Budownictwa, Warszawa 2004, s. 28

naszą pozycję wobec krajów wyżej rozwiniętych i perspektywy rozwoju w wybranych dziedzinach, między innymi w budownictwie. Budownictwo obejmuje produkcję oraz różnego typu usługi na rzecz podmiotów instytucjonalnych i indywidualnych. W związku z tym silniej (i szybciej) niż inne sektory gospodarki reaguje na zmiany koniunktury. Porównanie nakładów na budownictwo w przeliczeniu na 1 mieszkańca w piętnastu krajach UE i w Polsce pokazuje, że dystans dzielący nas od liderów czy nawet od średniej w rozpatrywanych krajach jest poważny (rys. 109).

Niskie nakłady na budownictwo w Polsce oznaczają także niewielki zakres inwestycji infrastrukturalnych, a co za tym idzie – powolny rozwój obszarów zurbanizowanych. Budownictwo (obejmujące obiekty nowe i modernizacje dotychczasowych zasobów) wpisuje się w istniejące systemy zabudowy i je ulepsza, poprawiając warunki funkcjonowania gospodarki i jakość życia mieszkańców kraju. Między wzrostem gospodarczym a rozwojem budownictwa istnieje więc dodatnie sprzężenie zwrotne. Poziom zaniedbań w dziedzinie budownictwa, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz sytuacja gospodarcza sprawiają, że proces niwelowania różnic w dziedzinie budownictwa między najbardziej rozwiniętymi krajami Europy a Polską będzie długotrwały i nierównomierny, zarówno w przekroju przestrzennym, jak przedmiotowym.

W porównaniu do najlepiej rozwiniętych krajów europejskich, nakłady na budownictwo mieszkaniowe w Polsce są na bardzo niskim poziomie (rys. 110). Znajdująca się na czele listy Irlandia pozostawia w tyle pozostałe kraje europejskie, od których Polskę dzieli ciągle ogromny dystans. Boom w budownictwie mieszkaniowym w Irlandii jest efektem jej bardzo szybkiego rozwoju w ostatnich latach, wspartego unijnymi funduszami pomocowymi, które znakomicie wykorzystano.

Analiza ilości nowych domów i mieszkań w przekroju przestrzennym ujawnia duże dysproporcje między poszczególnymi regionami. Największy ruch budowlany, związany z nieruchomościami mieszkaniowymi odnotować można w metropolii warszawskiej i krakowskiej, a także w Wielkopolsce i na Śląsku. Niepokojąco mała liczba nieruchomości mieszkaniowych powstaje w województwach opolskim i świętokrzyskim oraz we wschodnich regionach Polski. Wzajemne proporcje między liczbą budowanych mieszkań w poszczególnych województwach od kilku lat kształtują się na podobnym poziomie, są więc tendencją, która na wiele lat określi rozwój mieszkalnictwa w poszczególnych regionach. Analiza danych dotyczących

gruntów przekazanych inwestorom pod zabudowę mieszkaniową pozwala stwierdzić, że w regionach o największej liczbie realizowanych mieszkań miasta i gminy przygotowują więcej terenów pod budowę domów i mieszkań niż na obszarach mniej rozwiniętych. Na potrzeby budownictwa jednorodzinnego przygotowuje się ponad dwukrotnie więcej terenów niż pod zabudowę wielorodzinną, co stanowi już barierę jej rozwoju. Przytoczone dane potwierdzają tezę o silnym sprzężeniu zwrotnym między poziomem rozwoju gospodarczego regionu a dynamiką rozwoju rynku mieszkaniowego.

Przedstawiona powyżej sytuacja budownictwa mieszkaniowego w kontekście kondycji gospodarczej kraju pozwala stwierdzić, że w warunkach gospodarki rynkowej następuje rozwój produkcji budowlanej i systematyczny wzrost liczby oddawanych do użytku domów i mieszkań. Wskaźniki tego rozwoju kształtują się na poziomie o wiele niższym niż w rozwiniętych krajach europejskich, a liczba wznoszonych domów i mieszkań jest niewielka w stosunku do potrzeb mieszkaniowych polskiego społeczeństwa. Potrzeby te, które gwałtownie wzrosły w fazie powojennej industrializacji, nie zostały nigdy zaspokojone. Powodem był niski poziom zasobności Polski w ostatnim pięćdziesięcioleciu, niewydolność centralnie sterowanej gospodarki i niesprawność państwowego inwestora.

W deklaracjach polityków dotyczących kwestii mieszkaniowej pojawia się liczba mieszkań, których obecnie brakuje w Polsce, a które dzięki staraniom kolejnych władz mają zostać wybudowane. Przytacza się tu liczby od 1,5 do 3 mln mieszkań. Tak duży rozrzut nie oznacza błędu w obliczeniach, lecz jest wynikiem braku jasno sformułowanej polityki mieszkaniowej, której cele byłyby oparte na realistycznych przesłankach, w ramach których należałoby określić obowiązujący standard mieszkaniowy, uruchomić finansowanie innych niż prywatne form budownictwa, ustalić wielkość i zakres pomocy dla przedstawicieli uboższej warstwy społeczeństwa. Nawet najbardziej prężna gospodarka rynkowa nie jest bowiem w stanie zaoferować mieszkań wszystkim mieszkańcom kraju. Mieszkanie stanowi dobro o bardzo wysokiej cenie, na którego zakup nigdy nie będzie stać mniej zamożnych obywateli.

5.1.2. Cele, zadania i narzędzia polityki mieszkaniowej

Problemy mieszkaniowe wynikają z ogólnych prawidłowości rozwoju społeczno-gospodarczego i sprzeczności, jakie ten rozwój kryje. Głównymi czynnikami decydującymi o charakterze i zakresie tych problemów są:²

- etap rozwoju społeczno-gospodarczego oraz tempo rozwoju ekonomicznego i poziom zamożności społeczeństwa,
- stosunki społeczno-gospodarcze, które wyznaczają cele i kierunki rozwoju społeczno-gospodarczego oraz determinują podział i wykorzystanie dóbr przez poszczególne jednostki i grupy społeczne,
- założenia polityki mieszkaniowej i metody jej wdrażania.

Polityka mieszkaniowa jest częścią polityki gospodarczej i polityki społecznej. Polityka społeczna jest zespołem działań, prowadzonych przez państwo oraz organizacje, mających na celu szeroko rozumiane sterowanie rozwojem społecznym, a w jego ramach wyrównywanie położenia życiowego najsłabszych socjalnie jednostek i grup społecznych.³ W miarę rozwoju społecznego i gospodarczego zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych – wybudowanie lub uzyskanie mieszkania oraz jego utrzymanie w stanie umożliwiającym użytkowanie – przestaje być sprawą jednostki, lecz staje się przedmiotem działań wspólnych, zinstytucjonalizowanych. Polityka mieszkaniowa oznacza więc ogólny kierunek i metody działania stosowane przez państwo lub inne podmioty publiczne, organizacje polityczne i społeczne w celu zrealizowania przyjętych zadań w dziedzinie mieszkalnictwa, w tym zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.⁴ Interwencja publiczna może dotyczyć popierania i regulowania rozwoju budownictwa mieszkaniowego przeznaczonego dla słabszych ekonomicznie grup ludności, regulowania poziomu czynszów i oddziaływania na dyspozycję mieszkaniami oraz dbałości o istniejące zasoby mieszkaniowe, szczególnie te wymagające modernizacji. Najważniejszymi środkami oddziaływania w ramach podejmowanej interwencji publicznej są instrumenty prawne, pomoc finansowa i ekonomiczna oraz działania bezpośrednie w sferze

² A. Andrzejewski: Polityka mieszkaniowa. PWE, Warszawa 1987, s. 27.

³ J. Auleitner: Polityka społeczna pomiędzy ideą a działaniem. Uniwersytet Warszawski, Warszawa 1994, s. 22.

⁴ A. Andrzejewski: op. cit., s. 28-29.

gospodarki mieszkaniowej (np. subsydiowanie uzbrojenia terenów pod zabudowę mieszkaniową).⁵

Każdy kraj stara się rozwiązać problem mieszkaniowy, stosując wachlarz działań interwencyjnych związanych z budownictwem mieszkaniowym i gospodarką istniejącymi zasobami, zgodnie z wybranym wariantem polityki mieszkaniowej. Mimo iż w krajach wysoko rozwiniętych panuje pogląd, że odpowiedzialność za zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych ponosi przede wszystkim obywatel, to w żadnym z tych krajów procesu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych nie pozostawiono wyłącznie w gestii mechanizmów rynkowych. Zakres ingerencji państwa różni się dość znacznie między poszczególnymi krajami i zależy nie tylko od czynników natury ekonomicznej (stopnia rozwoju gospodarczego), ale także od uwarunkowań politycznych.⁶ Według najbardziej znanej typologii polityk mieszkaniowych D. Donnisona w krajach rozwiniętych dominują trzy typy polityki mieszkaniowej, charakteryzujące się różnym podejściem do zakresu zaangażowania państwa w rozwiązywanie problemów mieszkaniowych.⁷ Pierwszy z omawianych typów polityki mieszkaniowej prowadzony jest w Grecji, Portugalii czy Turcji i opiera się na przeświadczeniu, że mieszkanie stanowi przede wszystkim przedmiot konsumpcji. Wydatki ponoszone na mieszkalnictwo ograniczają więc nakłady inwestycyjne w sferze produkcyjnej, stąd należy je minimalizować i podporządkowywać potrzebom rozwoju gospodarczego. Nietypowym przykładem w tej grupie państw jest Grecja, w której większość mieszkań została wybudowana przez prywatnych inwestorów, część z nich na potrzeby zagranicznych turystów.⁸ Australia, Kanada, Szwajcaria, USA i Wielka Brytania to grupa krajów, w której przyjmuje się założenie, że potrzeby mieszkaniowe powinny być zaspokajane na wolnym rynku, a pomoc państwa, o charakterze selektywnym, dotyczyć musi jedynie tych grup, które nie mogą sobie pozwolić na zakup lub wynajęcie mieszkania na wolnym rynku. W trzeciej grupie krajów (Holandia, Niemcy, kraje skandynawskie) państwo bierze na siebie odpowiedzialność za zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wszystkich obywateli. Mieszkanie traktowane jest jako jeden z istotnych czynników rozwoju gospodarczego, a nie przedmiot konsumpcji. Państwo

⁵ A. Andrzejewski, tamże, s. 46.

⁶ M. Książkowski: Polityka społeczna, wybrane problemy porównań międzynarodowych. Wydawnictwo Naukowe „Śląsk”, Katowice 1999, s. 226.

⁷ Tamże, s. 228.

⁸ J. Życiński: Historia mieszkaniowej solidarności. Budownictwo mieszkaniowe w Europie Zachodniej. Stałe Przedstawicielstwo Kongresu Budownictwa Fundacja Bezdomnych, Warszawa, s. 91.

wspiera instytucje non-profit, które zaangażowane są w realizację polityki mieszkaniowej. Polski model polityki mieszkaniowej zostanie opisany w kolejnym punkcie.

5.1.3. Standaryzacja i normalizacja budownictwa mieszkaniowego w Polsce, począwszy od okresu 20-lecia międzywojennego

Wymagania dotyczące programu użytkowego, wyposażenia i położenia mieszkania zależne są od wielu uwarunkowań. Są to przede wszystkim **warunki naturalne**, czyli klimat, fizjografia, środowisko przyrodnicze oraz dostępne na danym terenie materiały budowlane. Kolejnym zbiorem uwarunkowań cech mieszkania są **czynniki subiektywne**, do których zaliczyć należy preferencje człowieka pozostające w relacji do poziomu cywilizacyjnego i kulturalnego jednostki i jej otoczenia, zamożność i dotychczasowe doświadczenia. Mieszkanie zapewniać musi zarówno **ochronę fizyczną** (przed klimatem i wrogim działaniem ludzi i zwierząt), jak i **ochronę moralną** (przed wszelką ingerencją w życie rodziny i jej poszczególnych członków).⁹ Rozważania o standardzie mieszkaniowym muszą pozostawać w ścisłej relacji do przedstawionych wyżej wymogów.

Pojęcie „**standardu mieszkaniowego**” pojawiło się w słownictwie dotyczącym zamieszkiwania wraz z rosnącą ingerencją władz centralnych w sprawy mieszkaniowe, było też wykorzystywane w procesie planowania zabudowy mieszkaniowej w aspekcie architektonicznym i urbanistycznym.

Termin „standard mieszkaniowy” jest używany w dwojakim znaczeniu: jako normatywno-postulatywny, dla określenia zamierzonego poziomu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych możliwego do osiągnięcia w danych warunkach ekonomicznych, społecznych i technicznych, oraz jako miara faktycznie istniejących warunków mieszkaniowych. Pojęcie standardu można rozumieć jeszcze, dodatkowo, jako normę projektowania i zasiedlenia mieszkań oraz, społecznie uznany za właściwy, wzorzec godziwego zamieszkiwania w określonej fazie rozwoju cywilizacyjnego.

Na standard mieszkaniowy składają się dwa elementy: standard budowlany (rzeczowy) oraz standard użytkowania. Standard budowlany określa standard

⁹ J. Cibis, W. Olejko: Preferencje standardu i form przyszłej zabudowy mieszkaniowej. [w:] Zaniewska H., Tokajuk A. (red.): Tendencje w kształtowaniu zabudowy mieszkaniowej współczesnych miast. Wydział Architektury Politechniki Białostockiej, Białystok 2006, s. 229.

rozwiązań technicznych, technologicznych oraz materiałowych związanych z konstrukcją, wykończeniem i wyposażeniem mieszkań, ma więc w większości cechy trwałe; mają one tym większe atrybuty trwałości, im bardziej trwałej warstwy w budynku dotyczą.¹⁰ Standard użytkowania jest natomiast definiowany przez poziom zaludnienia mieszkań i może się zmieniać bez ponoszenia jakichkolwiek nakładów rzeczowych.

Standard budowlano-mieszkaniowy obejmuje normy i wytyczne programowo-przestrzenne dla mieszkania, budynku oraz dla otoczenia urbanistycznego, opisując zasady komponowania zespołów zabudowy, ich obsługi komunikacyjnej, wyposażenia w usługi, zieleni i terenów rekreacyjnych.¹¹

Pojęcie standardu weszło do użytku w dwudziestoleciu międzywojennym i wiązało się przede wszystkim z działalnością Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, która postawiła sobie za cel wznoszenie tanich i zdrowych mieszkań. Spółdzielnia budowała mieszkania o zróżnicowanej powierzchni od 17 do 81 m² powierzchni użytkowej; rzadko budowano mieszkania większe. Dbano o właściwy układ funkcjonalny mieszkań oraz ich wyposażenie. Standard mieszkań WSM stał się wzorcem dla ówczesnych koncepcji rozwiązywania problemów mieszkaniowych. W 1937 roku, podczas Pierwszego Kongresu Mieszkaniowego sformułowany został termin „mieszkanie społecznie najpotrzebniejsze”, którego mianem określano mieszkanie współfinansowane ze środków publicznych, przeznaczone dla tych, którzy nie mogli sobie pozwolić na zakup mieszkania.¹²

W okresie powojennym Polska stanęła przed zadaniem zaspokojenia ogromnych potrzeb mieszkaniowych. Państwowy inwestor wziął na siebie obowiązek zaspokojenia tychże potrzeb w oparciu o sformułowane w tym celu standardy. Zostały one przełożone na język normatywów projektowych, które wyznaczały sztywne ramy dotyczące typów i powierzchni mieszkań, ich wyposażenia oraz dostępu do usług znajdujących się w zespołach mieszkaniowych. Standardy ulegały zmianom w okresie od późnych lat 40. do r. 1990: polepszająca się sytuacja ekonomiczna przynosiła poprawę obowiązującego standardu, pogorszenie zaś –

¹⁰ E. Niezabitowska (red.): Wybrane elementy facility management w architekturze. Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice 2004, s. 64 – 67.

¹¹ A. Tokajuk: Społeczne aspekty zmiany standardu mieszkaniowego w Polsce, [w:] Współczesna architektura mieszkaniowa. Materiały II Konferencji Naukowej „Mieszkanie XXI wieku”. Wydział Architektury Politechniki Białostockiej, Białystok 1999, s. 105.

¹² Tamże, s. 106.

jego obniżenie.¹³ Po roku 1988 zrezygnowano ze stosowania normatywu powierzchniowego w budownictwie mieszkaniowym oraz wycofano się z powszechnego stosowania technologii uprzemysłowionej na rzecz rozwiązań zdywersyfikowanych (technologie mieszane, tradycyjne, monolityczne).¹⁴ Zalecenia, dotyczące minimalnych powierzchni mieszkań oraz ich części, odnoszą się do wszystkich typów budynków i obecnie znajdują się w „Warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie”. Dla obiektów realizowanych przez inwestorów innych niż prywatni ustalono dodatkowe wymagania, dotyczące wielkości mieszkań i ich struktury w poszczególnych zespołach mieszkaniowych oraz wskaźnikowych kosztów inwestycji.

Cechy, określające standard mieszkaniowy w budownictwie wielorodzinnym, można zaliczyć do jednej z grup właściwości charakteryzujących budynek lub mieszkanie. Wyznacznikami standardu budynku są jego wysokość, liczba mieszkań w budynku, intensywność zabudowy działki oraz technologia i materiały użyte do budowy obiektu. Elementami omawianego standardu są też cechy zagospodarowania terenu: garaże i parkingi, tereny rekreacyjne, a także urządzenia podnoszące poziom bezpieczeństwa. Standard mieszkania określają parametry powierzchni i kubatury, wyposażenie w media i urządzenia sanitarne, wreszcie, poziom robót wykończeniowych.¹⁵ Subiektywną i niemierzalną kategorią oceny mieszkania jest jego użyteczność będąca wyrażeniem komfortu fizycznego i psychicznego. Ważnym komponentem tak rozumianej użyteczności jest powierzchnia mieszkania, choć w niewielkim stopniu tę użyteczność odzwierciedla. Na postrzeganie użyteczności wpływa wiele czynników, między innymi dotychczasowe warunki mieszkaniowe osób oceniających standard.¹⁶ W świetle przeprowadzonych wśród mieszkańców badań, najważniejszymi czynnikami, określającymi standard mieszkaniowy, są bezpieczeństwo, prywatność, nasłonecznienie i przewietrzenie mieszkań, energooszczędność, dostępność miejsc

¹³ Tamże, s. 112.

¹⁴ H. Zaniewska: Środowisko mieszkaniowe w Polsce w latach 199-2005. [w:] Zaniewska H., Tokajuk (red.): Tendencje w kształtowaniu zabudowy mieszkaniowej współczesnych miast. Wydział Architektury Politechniki Białostockiej, Białystok 2006, s. 13.

¹⁵ E. Wężyk, T. Jaworski: Standardy realizowanego przez różnych inwestorów budownictwa mieszkaniowego, [w:] Współczesna architektura mieszkaniowa. Materiały II Konferencji Naukowej „Mieszkanie XXI wieku”, Wydział Architektury Politechniki Białostockiej, Białystok 1999, s. 130-131.

¹⁶ J. M. Ullman: Użyteczność rozmiaru mieszkania, [w:] Współczesna architektura mieszkaniowa. Materiały II Konferencji Naukowej „Mieszkanie XXI wieku”. Wydział Architektury Politechniki Białostockiej, Białystok 1999, s. 116.

parkingowych, elastyczność i nowoczesność rozwiązań architektonicznych. Za ważne uznane zostały także więzi sąsiedzkie.¹⁷

Można przyjąć, że **standard mieszkaniowy** składa się z następujących elementów:

- **standard powierzchniowy mieszkania** (wielkość mieszkania i wskaźnik powierzchni użytkowej przypadającej na jedną izbę).
- **standard budowlany** (w tym jakość materiałów wykończeniowych).
- **standard użytkowy budynków** (wygoda i bezpieczeństwo mieszkańców w obrębie budynku).¹⁸

Ważnym niemierzalnym elementem standardu jest kontakt mieszkania z przyrodą. Rodzaje standardów mieszkaniowych realizowanych w obrębie różnych form budownictwa zostaną omówione w dalszej części tekstu.

5.1.4. Typy budownictwa mieszkaniowego w Polsce

Polska jest krajem realizującym politykę mieszkaniową zbliżoną do brytyjskiej, choć jest ona jeszcze bardzo słabo rozwinięta, a aktywność państwa w rozwiązywaniu problemu mieszkaniowego jest zbyt słaba. Podejmowane są działania w kierunku dywersyfikacji form budownictwa mieszkaniowego i rozwoju mieszkalnictwa skierowanego na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych tych obywateli, którzy nie mogą zakupić lub wynająć mieszkania na wolnym rynku.

Począwszy od roku 1990 w Polsce istnieje sześć typów budownictwa wyróżnionych według kategorii inwestorów:

- budownictwo własnościowe (indywidualne oraz przeznaczone na sprzedaż lub wynajem),
- budownictwo spółdzielcze,
- społeczne budownictwo czynszowe (od 1995),
- budownictwo komunalne (inwestor samorządowy),
- budownictwo zakładowe.¹⁹

¹⁷ J. Cibis, W. Olejko: Preferencje standardu i form przyszłej zabudowy mieszkaniowej..., op. cit., s. 231.

¹⁸ G. Dąbrowska-Milewska: Standard budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego w miastach Polski w latach 1990-2004. [w:] Zaniewska H., Tokajuk A. (red.): Tendencje w kształtowaniu zabudowy mieszkaniowej współczesnych miast. Wydział Architektury Politechniki Białostockiej, Białystok 2006, s. 18.

¹⁹ Raport 2006 o naprawie sytuacji mieszkaniowej, s. 17, www.habitat.pl/downloadraport2006.pdf.

Zmiany, jakie nastąpiły w formach zabudowy mieszkaniowej po 1990 roku, polegają przede wszystkim na ograniczeniu znaczenia budownictwa spółdzielczego i dynamicznym rozwoju sektora inwestorów prywatnych: indywidualnych oraz budujących na sprzedaż i wynajem, czyli deweloperów. Sektor spółdzielczy przed 1990 rokiem w zasadzie reprezentował inwestora państwowego. Korzystał z atrakcyjnych, uzbrojonych terenów budowlanych o dużej powierzchni, a cena mieszkań była ustalana w oderwaniu od rachunku ekonomicznego. Część spółdzielni w warunkach gospodarki rynkowej przestała istnieć, inne podjęły działalność deweloperską.

Po roku 1990 odżyły w Polsce idee budownictwa społecznego, wzorowanego na rozwiązaniach międzywojennych. Bankiem odpowiedzialnym za finansowanie tego rodzaju budownictwa stał się Bank Gospodarstwa Krajowego, który wraz z Krajowym Funduszem Mieszkaniowym udziela długoterminowych i niskoprocentowanych kredytów na budowę tanich mieszkań czynszowych.²⁰ Nową formą inwestorską, którą powołano do życia w 1996 roku, stały się Towarzystwa Budownictwa Społecznego, wznoszące mieszkania na wynajem. Towarzystwa w założeniu budują mieszkania o niskich czynszach, przeznaczone dla średniozamożnych obywateli. TBS muszą wnieść wkład własny w wysokości 30% wartości inwestycji (w formie gotówkowej lub gruntu), a na sfinansowanie pozostałych kosztów inwestycji korzystają z kredytu, udzielanego przez Bank Gospodarstwa Krajowego z finansowanego przez budżet Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. Osoby prywatne lub prawne mogą partycypować w kosztach budowy, jeśli chcą wskazać przyszłego najemcę mieszkania. Mieszkania TBS nie cieszą się zbyt wielką popularnością, ponieważ kwota partycypacji oraz koszty najmu bilansują się z ratą kredytu na zakup mieszkania deweloperskiego. Własność jest przecież o wiele korzystniejsza od najmu.

Procentowy udział poszczególnych form budownictwa w ogólnej liczbie mieszkań oddanych do użytku w 2007 roku pokazuje tabela 10. Wobec powagi problemu mieszkaniowego ogólna liczba mieszkań wznoszonych w skali roku w Polsce jest niewielka, szczególnie w obliczu wzrostu aspiracji w zakresie zamieszkiwania coraz szerszych warstw społecznych, zaniedbań pochodzących z poprzednich

²⁰ J. Życiński: op. cit., s. 66.

dziesięcioleci, szybkiej dekapitalizacji istniejących zasobów, zmian stylu życia i innych dynamicznie następujących zjawisk społecznych.

Tabela 10

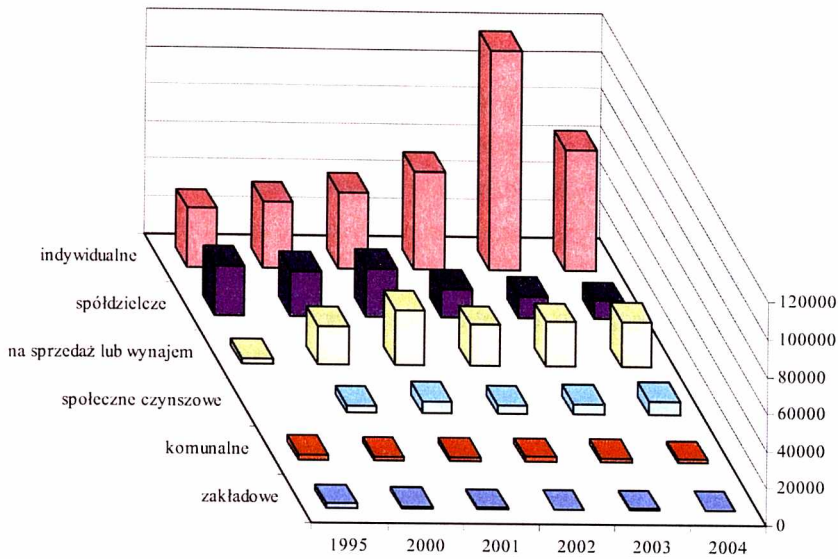
Mieszkania oddane do użytku w 2007 roku według form budownictwa

Formy budownictwa	Liczba oddanych do użytku mieszkań w 2007 roku	Procent ogólnej liczby mieszkań oddanych w 2007 roku
ogółem	133 826	100
indywidualne	71 259	53,24
przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	46 878	35,03
spółdzielcze	7 881	5,90
zakładowe, komunalne i społeczne czynszowe	7 808	5,83

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, Budownictwo – wyniki działalności w 2006 roku, www.gov.stat.pl, 12.06.2008

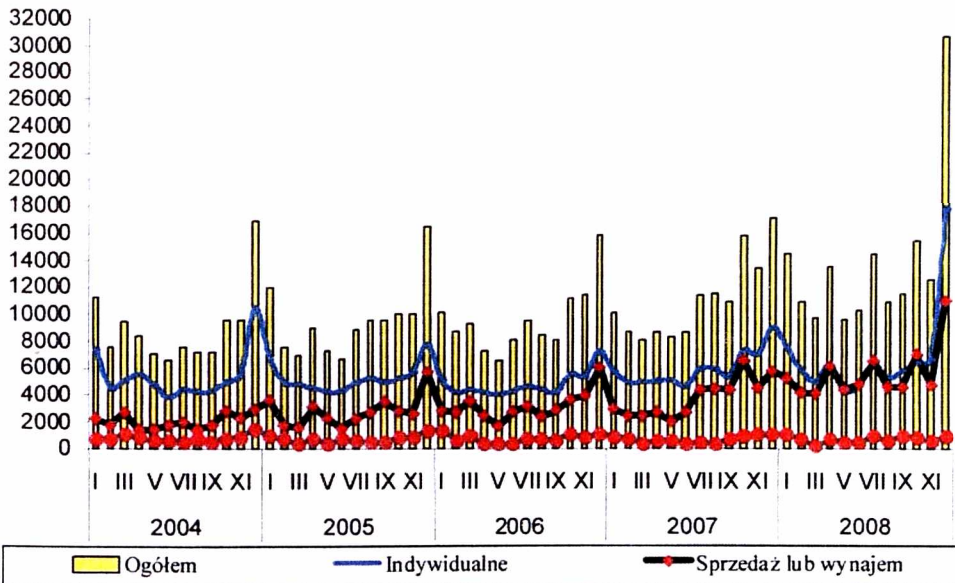
Ponad połowa spośród wszystkich oddanych do użytku mieszkań została wzniesiona przez inwestorów indywidualnych, czyli mieszczą się one w domach jednorodzinnych lub w małych domach mieszkalnych. Stan ten utrzymuje się już od roku 2000 z rekordowym rokiem 2003, gdy oddano do użytku ponad 100 000 mieszkań w domach jednorodzinnych (rys. 111, 112).

Aktywność inwestorów indywidualnych poważnie wsparła państwo w obszarze rozwiązywania problemu mieszkaniowego. Skutki lawinowego przyrostu terenów zabudowanych domami jednorodzinnymi to narastające problemy dostępu do usług i trudności komunikacyjne. Struktura osiedleńcza w Polsce, na skutek uwarunkowań historycznych, jest rozproszona, a postępująca szybka urbanizacja nie zwiększa wskaźników związanych z intensywnością zabudowy. Systematycznie wzrasta liczba mieszkań wznoszonych przez deweloperów. Bariera wzrostu ich liczby jest brak uzbrojonych terenów i wciąż niski poziom zamożności obywateli. Mieszkania społeczne czynszowe, komunalne i zakładowe stanowią niewielki procent produkcji budowlanej w mieszkalnictwie. Należy mieć nadzieję, że państwo podejmie stosowne działania dla zmiany tego stanu rzeczy tak niekorzystnego dla polskiego mieszkalnictwa.



Rys. 111. Mieszkania oddane do użytku w latach 1995, 2000 - 2004 (według form budownictwa)
Fig. 111. Flats released for exploitation in years 1995, 2000 - 2006 (in accordance to types of building)

Źródło: Budownictwo – wyniki działalności w 2004, www.gov.stat.pl, 27.02.2006



Rys. 112. Mieszkania oddane do użytkowania w poszczególnych miesiącach lat 2004 - 2008
Fig. 112. Flats released for exploitation in each month in years 2004 - 2008

Źródło: Budownictwo – wyniki działalności w 2004, www.stat.gov.pl, 15.03.2009

Brak normatywu powierzchniowego nie spowodował gwałtownego wzrostu powierzchni wznoszonych mieszkań. Wzrost powierzchni przeciętnego mieszkania po 1990 roku, w ujęciu statystycznym, jest wynikiem aktywności inwestorów prywatnych, wznoszących domy jednorodzinne. Przeciętna wielkość budowanego mieszkania w domu wielorodzinnym, niezależnie od typu inwestora, kształtuje się na poziomie ok. 60 m². Zmniejsza się natomiast, w stosunku do 1990 roku, średnia powierzchnia mieszkań wznoszonych przez gminy.²¹ Dzięki dywersyfikacji form inwestowania w budownictwie mieszkaniowym nastąpiła natomiast zmiana form zabudowy i indywidualizacja stosowanych rozwiązań architektonicznych. Nowa zabudowa, wznoszona przez deweloperów, ma najczęściej formę niewielkich, zintegrowanych i wyraźnie wydzielonych przestrzennie zespołów zabudowy jednorodzinnej, niskiej lub średniowysokiej zabudowy intensywnej. Budowane są także niewielkie kompleksy niskich domów wielorodzinnych.²² Jakość architektury realizowanej przez firmy deweloperskie ma ogromne znaczenie dla jakości przestrzeni w Polsce ze względu na liczbę realizowanych inwestycji.

Podjmując próbę podziału zasobów mieszkaniowych powstałych po 1990 według kryterium standardu, można przyjąć cztery przedziały odpowiadające poszczególnym kategoriom. Są to: **standard luksusowy**, **standard podwyższony**, **standard powszechny** i **standard minimalny**, zwany niekiedy **zaniżonym**.²³

Mieszkania, finansowane ze środków gmin i adresowane do najuboższych gospodarstw domowych, są najczęściej realizowane w **standardzie minimalnym**. Spełniają wymogi funkcjonalne i techniczne na najniższym poziomie dopuszczanym prawnie. Rozwiązania przyjęte w takich budynkach uwzględniają realia społeczne, np. pozwalają na odcięcie dostawy mediów do poszczególnych lokali w przypadku niewnoszenia opłat przez mieszkańców. **Standard powszechny** jest realizowany we wszystkich typach budynków: komunalnych, zakładowych, spółdzielczych, TBS oraz deweloperskich o najniższych cenach. Zespoły mieszkaniowe o takim standardzie charakteryzują się zawsze najwyższą dopuszczalną na danym terenie intensywnością zabudowy, powierzchnie mieszkań często bazują tu na normatywach powierzchniowych z lat 1974-88, a przestrzenie wspólne realizowane są na najniższym poziomie dopuszczonym przepisami prawa – podobnie jak w standardzie

²¹ Tamże, s. 11.

²² Tamże, s. 13-14.

²³ Tamże, s. 18.

minimalnym. Zastosowane materiały i technologie plasują się na najniższej półce cenowej, są więc średniej lub niskiej jakości, mają też przeciętne walory wzornicze. Struktura społeczna opisywanych siedlisk jest zazwyczaj bardzo zróżnicowana, choć jednolita pod względem posiadanej (niskiej) siły nabywczej. Budownictwo własnościowe, jak już wspomniano, realizuje siedliska w standardzie powszechnym, podwyższonym i luksusowym. **Standard podwyższony** oznacza zawsze mniejszą intensywność zabudowy terenu, wysoki poziom bezpieczeństwa zapewnianego przez systemy monitoringu oraz recepcję budynku, wygodny dostęp do garażu i parkingu, a także staranną aranżację terenów zielonych. To często osiedla zamknięte, ogrodzone, strzeżone przez ochronę. Zespoły mieszkaniowe, realizowane w standardzie podwyższonym, projektowane są jako kameralne założenia (do kilkudziesięciu mieszkań), które mogą się łączyć w większe zespoły. W budynkach instaluje się windy (niezależnie od liczby kondygnacji), wyposaża się je także w pomieszczenia do przechowywania wózków czy rowerów oraz suszarnie. W systemach komunikacyjnych budynków o wyższym standardzie przeważają układy klatkowe, w przeciwieństwie do budynków o standardzie niższym, gdzie stosowane są przeważnie układy galeriowe czy korytarzowe. Utrzymuje się także tendencja do indywidualizacji planów mieszkań, stąd rosnąca popularność systemów konstrukcyjnych, zapewniających maksymalną swobodę ich kształtowania. Przy zakupie mieszkania o podwyższonym standardzie konsumenci zwracają uwagę na standard obsługi i przygotowanie transakcji, a przy wyborze nieruchomości istotne znaczenie ma marka dewelopera. Budynki w **standardzie luksusowym** realizowane są wyłącznie przez prywatnego inwestora – dewelopera. Powstają w najbardziej atrakcyjnych lokalizacjach (w centrach metropolii lub w miejscowościach turystycznych), charakteryzują się ciekawą architekturą i wysokim poziomem wykonawstwa budowlanego. Budynki o najwyższym standardzie są poligonem doświadczalnym innowacyjnych technologii, szczególnie prośrodowiskowych, w zakresie poszanowania energii. Rozwiązania proekologiczne nie mogą bowiem być stosowane w budownictwie o niższym standardzie ze względu na wysokie koszty inwestycyjne z nimi związane. Ceny 1 m² w luksusowych budynkach osiągają poziom kilkakrotnie (lub kilkunastokrotnie) wyższy od cen oferowanych w obiektach reprezentujących standard powszechny, a mimo to znajdują coraz większą grupę

nabywców.²⁴ Jedną z wartości szczególnie cenionych przez tę grupę odbiorców jest forma architektoniczna.

Należy prognozować, że wraz z postępującym rozwarstwieniem ekonomicznym polskiego społeczeństwa może nastąpić dalsze zaostrzanie się różnic między opisanymi rodzajami standardów w budownictwie mieszkaniowym.

Polityka gospodarcza ma ogromny wpływ na rozwój mieszkalnictwa, a tym samym na urbanistykę i architekturę osiedli mieszkaniowych. Dzieje się tak za sprawą narzędzi wykorzystywanych przez politykę mieszkaniową, będącą elementem polityki gospodarczej. Interwencje państwa na polu mieszkalnictwa (lub ich brak) określają sytuację mieszkaniową obywateli, rzutują także na rozwój systemów osiedleńczych w państwie. Są też czynnikiem silnie wpływającym na rynek mieszkaniowy. Brak aktywnego udziału inwestora państwowego w realizacji przedsięwzięć budowlanych, związanych z mieszkalnictwem, utrudnia, a czasem wręcz uniemożliwia ich realizację. Nowe miasta, dzielnice czy osiedla wyposażone w komplet usług, dobrze skomunikowane z centrum miasta lub aglomeracji, bezpieczne w sensie ekologicznym, mogą powstać wyłącznie w warunkach szeroko rozumianego współdziałania inwestora państwowego, samorządowego, prywatnego oraz środowisk eksperckich i odpowiednich instytucji non-profit. Współpraca taka stwarza również warunki dla wprowadzenia w życie eksperymentu urbanistycznego czy planistycznego, nierealnego w innych warunkach.

5.2. Rynek mieszkaniowy

Rynek jest to ogół stosunków wymiennych pomiędzy sprzedającymi, oferującymi dobra i usługi (reprezentującymi podaż), a kupującymi, zgłaszającymi zapotrzebowanie na dobra i usługi, poparte odpowiednimi środkami płatniczymi (reprezentującymi popyt).²⁵ Wynika z tego, iż rynek stanowi zespół wszystkich kupujących i sprzedających, których wzajemnie od siebie zależne decyzje kształtują układ elementów sprzężonych: podaż, popyt i cenę. Skuteczne oddziaływanie na

²⁴M. Kłopotowski: Czas teraźniejszy polskiego mieszkalnictwa, [w:] Zaniewska H., Tokajuk A. (red.): Tendencje w kształtowaniu zabudowy mieszkaniowej współczesnych miast. Wydział Architektury Politechniki Białostockiej, Białystok 2006, s. 35-38.

²⁵J. Altkorn, T. Kramer (red.): Leksykon marketingu. PWE, Warszawa 1998, s. 216.

rynek jest możliwe jedynie przez pośrednie działanie na otoczenie za pomocą narzędzi ekonomicznych, wyrosłych w środowisku rynkowym. Najważniejszą przesłanką funkcjonowania rynku jest prawo do nieograniczonego wyboru kontrahenta oraz do prowadzenia transakcji kupna – sprzedaży. Wówczas rynek traktuje się jak zespół powiązań poziomych pomiędzy sprzedającymi a kupującymi, podstawową zaś formą nawiązywania kontaktów pomiędzy nimi jest umowa.²⁶

Rynek pojmowany jako mechanizm rynkowy ma pewne charakterystyczne cechy i funkcje spełniane w danym systemie gospodarczym. Cechą mechanizmu rynkowego jest zdolność do koordynacji procesów gospodarczych i samoregulacja. Funkcjonowanie w pełni wykształconego mechanizmu rynkowego jest możliwe dopiero wtedy, gdy w danej gospodarce dominuje własność prywatna, działają instytucje obsługujące rynek oraz istnieje integralność rynku.²⁷ Najważniejszymi funkcjami mechanizmu rynkowego są: funkcja instrumentu i wyceny różnych dóbr, funkcja miejsca informacji dla podmiotów rynkowych, funkcja zapewniania racjonalności wykorzystania zasobów, funkcja mechanizmu kształtowania równowagi gospodarczej, funkcja weryfikatora społecznej przydatności produkcji oraz mechanizmu dostosowania produkcji do potrzeb społecznych.²⁸ Gospodarkę, w której jako dominujący występuje mechanizm rynkowy, nazywa się gospodarką rynkową. Charakteryzują ją pewne cechy, wynikające wprost z cech mechanizmu rynkowego. W gospodarce rynkowej dominuje własność prywatna, wspierana przez system prawny. W związku z własnością prywatną istnieje samodzielność decyzyjna właścicieli oraz wynikające z niej ryzyko utraty własności w procesach gospodarczych. Kryterium podejmowania decyzji i oceny ich rezultatów stanowi wartość wyrażona w pieniądzu. W gospodarce, zdeterminowanej przez funkcjonowanie mechanizmu rynkowego, rola państwa ogranicza się do wyznaczenia warunków brzegowych funkcjonowania systemu oraz do roli uczestnika rynku w sferze własności państwowej.

Model gospodarki kapitalistycznej, w której dominuje mechanizm rynkowy, charakteryzuje się trzema podstawowymi cechami:

²⁶ Tamże, s. 216.

²⁷ W. Wilczyński: *Ekonomia i polityka gospodarcza okresu transformacji*. Wydawnictwo Wyższej Szkoły Bankowej, Warszawa-Poznań 1996, s. 70-71.

²⁸ R. Milewski: *Gospodarka krajów rozwiniętych kapitalizmu*, [w:] Milewski R. (red.): *Elementarne zagadnienia ekonomii*. PWN, Warszawa 1999, s. 65-67.

1. Państwo uznaje i chroni prywatną (indywidualną) własność czynników produkcji i owoców jej użytkowania. Właściciel ma prawo wydzierżawić lub wynająć swą własność na różnych zasadach (np. stała renta czy udział w zyskach). Ma także prawo do swobodnego dysponowania uzyskanym w taki sposób dochodem.
2. Właściciel może przekazać innym podmiotom swoje prawa w drodze sprzedaży czy darowizny. Dotyczy to wszystkich rodzajów zasobów, z wyjątkiem siły roboczej (pracy).
3. Ceny i warunki umowy kupna-sprzedaży czy dzierżawy są ustalane przez strony i nie podlegają zewnętrznym regulacjom.

Proces ekonomiczny w gospodarce rynkowej jest nieplanowany i zdecentralizowany; składa się na niego suma indywidualnych decyzji aktywnych na rynku podmiotów, m. in. producentów, dystrybutorów, pracowników i wreszcie konsumentów.²⁹

Gospodarkę rynkową w Polsce można traktować jako ustrój gospodarczy, ponieważ jej atrybuty zapisane są w konstytucji i mają charakter ustrojowy, np. gwarantem „dobrego pieniądza” jest niezależny Bank Centralny. „Dobry pieniądz” jest akceptowanym i powszechnym środkiem płatniczym o stałej wartości, który jest z łatwością wymienialny na inne dobra.

Procesy gospodarowania złożone są z procesów cząstkowych, takich jak: inwestowanie, produkowanie, przemieszczanie wyrobów w przestrzeni, utrzymywanie zapasów itp. Tworzą one łącznie działalność gospodarczą mającą charakter rzeczowy, a wraz z procesami konsumpcji, gospodarowania pieniędzmi czy zasobami pracy, składają się na realną sferę gospodarowania. Procesy gospodarowania mają charakter dualny, gdzie realnej sferze gospodarowania towarzyszą stosunki, które nawiązują między sobą uczestnicy tych procesów, składające się na regulacyjną sferę gospodarowania. Treścią tej sfery są procesy informacyjno-decyzyjne, niemające materialnego charakteru. Rynek jest więc także składnikiem regulacyjnej sfery gospodarowania i przez kreowanie określonych motywacji do inwestowania, produkowania, czy konsumpcji ma zdolność do regulowania realnych procesów gospodarowania. Ważnym podmiotem procesów regulacyjnych jest także państwo, które wpływać może zarówno na procesy

²⁹ G. Kozłowski: Systemy ekonomiczne. Analiza porównawcza. Wydawnictwo UMCS, Lublin 1998, s. 23.

materialno-rzeczowe, jak i na rynek, zwłaszcza na zachowania sprzedawców i nabywców, kształtowanie się podaży, popytu i cen. Stan stosunków, o których mowa, może skłonić państwo do zmiany przepisów i innych przedsięwzięć regulacyjnych. Ich intencją jest przekształcenie opisywanych relacji w sposób, który pozwoli na usprawnienie procesów gospodarowania.³⁰

5.2.1. Czynniki określające ilość i jakość nowych mieszkań oferowanych na rynku

5.2.1.1. Wpływ ustroju gospodarczego na architekturę mieszkaniową

Gospodarka rynkowa i będący jej forpoczta okres transformacji w Polsce oddziałuje na przestrzeń, otwierając nowe szanse dla poprawy jej jakości i generując nieznane dotychczas zagrożenia. W systemie naczyń połączonych, jakim jest gospodarka wolnorynkowa, rynek nieruchomości stanowi poważny sektor; stąd kondycja rynku i jego dynamika silnie wpływają na zjawiska związane z gospodarowaniem nieruchomościami, a szerzej – z gospodarką przestrzenną. Sprzężona z ustrojem demokratycznym gospodarka rynkowa sprzyja racjonalnemu i efektywnemu gospodarowaniu przestrzenią dzięki rozwojowi koniecznych w procesie planowania instytucji oraz realizacji idei samorządności i wzmożeniu społecznej aktywności. Wspiera więc procesy planowania przestrzennego i poprawia ich jakość.³¹

Polska, podobnie jak kilka europejskich krajów, ma za sobą doświadczenie 45 lat funkcjonowania gospodarki centralnie sterowanej, która odcisnęła swoje piętno na najszerszej rozumianej przestrzeni i wpłynęła na niską jakość większości powstających wówczas obiektów architektonicznych. Współczesny pejzaż większości miast ze wspomnianego kręgu przedstawia się podobnie, naznaczony sylwetami prefabrykowanych osiedli z wielkiej płyty. Obowiązujący ustrój ekonomiczny, tak przed rokiem 1989, jak i obecnie, tworzył i tworzy spłot uwarunkowań, które określają kondycję architektury, a szerzej – przestrzeni zurbanizowanej.

³⁰ W. Wrzosek: Funkcjonowanie rynku. PWE, Warszawa 2002, s. 16-20.

³¹ E. Stachura: Free market economy – new opening for Polish architecture [in]: Komar B., Kucharska-Brus B. (eds.): Housing and environmental conditions in post-communist countries. Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice 2007, p. 271.

Tabela 11

Wpływ ustroju ekonomicznego na kondycję architektury polskiej

Gospodarka centralnie sterowana przed 1989	Gospodarka rynkowa po 1989
Osiedla domów wielorodzinnych	
• migracje: skutki wojny i industrializacja powodują lawinowy napływ ludności do miast, • bieda: prefabrykacja i unifikacja doprowadza do dramatycznych dla architektury skutków technicznych i estetycznych, • brak przepływu idei, myśli i rozwiązań technologicznych z krajami rozwiniętymi • większość zasobów mieszkaniowych powstaje i funkcjonuje poza rynkiem.	• nieograniczone możliwości materiałowe i technologiczne, • nienadążanie rozwiązań planistycznych za szybko urbanizacją • konkurencja między polskimi a zagranicznymi pracowniami projektowymi • rynek silnie determinuje rozwiązania architektoniczne • mieszkania są wznoszone w większości w systemie deweloperskim.
Domy jednorodzinne	
• brak normalnie funkcjonującego rynku materiałów budowlanych • funkcjonalizm w krzywym zwierciadle: powszechne „betonowe kostki”	• nieograniczona swoboda wypowiedzi w zakresie architektury domów jednorodzinnych • niedostateczne regulacje prawne poddające rygorom formę architektoniczną małych domów

Źródło: opracowanie własne

Tabela 11 pokazuje czynniki najbardziej istotne dla jakości powstającej architektury. Ich analiza pozwala stwierdzić, że najistotniejszym i najbardziej określającym czynnikiem rozwoju i dobrej kondycji architektury jest istnienie **wolnego rynku**. Brak rynku poważnie ogranicza rozwój gospodarczy, limituje dostęp do owoców postępu technicznego w dziedzinie budownictwa, stawia bariery dla przepływu myśli i idei. Człowiek w warunkach braku rynku jest anonimowym, bliźniaczo podobnym do innych ludzi, przedstawicielem homogenicznego społeczeństwa, a jego potrzeby nie są znane i respektowane.

W krajach młodej gospodarki rynkowej rozwojowi gospodarczemu towarzyszy dynamiczny rozwój inwestycji, często prowadzonych przy udziale kapitału zagranicznego. Napływ obcego i aktywność rodzimego kapitału, szybka urbanizacja

zastają jednak przestrzeń „nieprzygotowaną”: brakuje planów zagospodarowania przestrzennego (w różnych skalach), czasami wizji wśród decydentów – gospodarzy terenu. Napływ obcego i aktywność rodzimego kapitału, szybka urbanizacja stanowią wyzwanie dla wszystkich uczestników procesu inwestycyjnego w mieszkalnictwie. Wolny rynek nie faworyzuje polskiej architektury, która nie ma dostatecznego wsparcia ani w demokratycznych procedurach gospodarowania przestrzenią, ani we władzy, która mało odważnie je egzekwuje i nie potrafi często stawiać celów urbanistom i architektom, ani wreszcie w ustawach, składających się na system prawny, które uchwalane są najczęściej niezręcznie i bez wyobraźni. Wolność, jakiej doświadcza Polska, nie przekłada się na wolność tworzenia architektury. Stąd architektura tworzona w Polsce jest „świadkiem swojej epoki”, ale bliższa jest jej tożsamość światowa i uniwersalne odniesienia niż kontekst lokalny.³² W opisanych warunkach trudne do przeprowadzenia (bądź całkowicie niemożliwe) są również procesy humanizacji istniejących zasobów mieszkaniowych w skali osiedla, budynku, czy mieszkania.³³

Mimo wspomnianych zastrzeżeń i trudności, w przekroju architektonicznym rynek sprzyja procesowi projektowania i realizacji obiektów, szczególnie w mieszkalnictwie. Przynosi bowiem:

- szansę lepszej komunikacji między odbiorcą (konsumentem) a projektantem i inwestorem oraz wykonawcą,
- otwiera dostęp do rynku nowoczesnych materiałów i technologii.

Gospodarka wolnorynkowa jest także stymulatorem przemian o charakterze socjokulturowym, które mają ogromne znaczenie w procesie rozwoju architektury. Sprzyja rozwojowi mecenatu, zainteresowanego kreowaniem wartości wyższego rzędu w architekturze, oraz przepływowi informacji i wzajemnej komunikacji polskich twórców ze światowymi centrami kultury. Dzięki wzrostowi zamożności i systematycznej poprawie warunków życia (w tym warunków mieszkaniowych) postępuje edukacja i podnosi się świadomość społeczeństwa w dziedzinie architektury i szerzej –

³² R. Szczepański: Wystąpienie na Kongresie Architektów Polskich w ramach grupy problemowej „Miasto i społeczeństwo”. [w:] Architektura jako wartość: Kongres Architektów Polskich. Wrocław 17-19 maja 2002. z. 2, (wybór tekstów). Zarząd Oddziału Wrocławskiego Stowarzyszenia Architektów Polskich, Wrocław 2002, s. 17.

³³ Z. Bać: Humanisation of habitation units of block complexes, [in]: Wyżykowski A., Kwiatkowski K., Racoń-Leja K. (eds.): The transformation of the city space on the background of political-economic changes in Central Europe: 4th International Symposium for Central Europe, Cracow 19th-20th April 2002. Cracow University of Technology, Faculty of Architecture, Institute of Urban Design, Cracow 2002, s. 96.

przestrzeni. Tym samym architektura staje się ważnym tematem podejmowanym przez media, co dodatkowo sprzyja upowszechnieniu problematyki z nią związanej.³⁴

5.2.1.2. Czynniki rynkowe stymulujące nową architekturę mieszkaniową

Gospodarka rynkowa jest nierozzerwalnie związana z instytucjami demokratycznego państwa. Wprowadzeniu i rozwojowi gospodarki wolnorynkowej towarzyszy tworzenie się nowej grupy podmiotów: firm i instytucji oraz zawiązywanie się między nimi skomplikowanych relacji i powiązań. Dlatego też wprowadzenie gospodarki wolnorynkowej w Polsce (podobnie jak w innych krajach młodej demokracji) zaowocowało wygenerowaniem grupy czynników, które stymulują bądź ograniczają rozwój architektury oraz określają kształt i możliwości realizacji jej idei. Należy podkreślić, że istnieje ścisły związek między rozwojem idei związanych z architekturą mieszkaniową a liczbą realizacji w obrębie różnych form mieszkalnictwa. Idee, o których mowa, powstają zawsze w odpowiedzi na sformułowane potrzeby, w określonych realiach przestrzennych i ekonomicznych.

Tabela 12

Czynniki oddziałujące na podaż domów i mieszkań

Czynniki stymulujące podaż domów i mieszkań	Czynniki ograniczające podaż domów i mieszkań
Czynniki cywilizacyjne i polityki gospodarczej	
rozwój funkcji metropolitalnych	brak skutecznej polityki mieszkaniowej państwa
moda na Polskę, jej najatrakcyjniejsze miasta i regiony	brak planów zagospodarowania przestrzennego, w efekcie kurczenie się uzbrojonych i korzystnie położonych terenów budowlanych

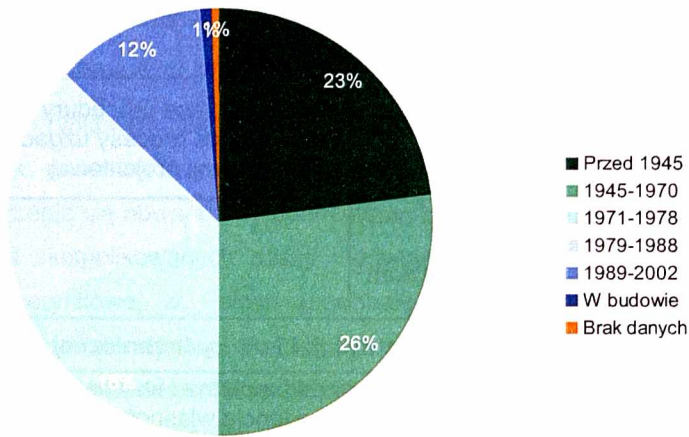
³⁴ R. Barycz: Architektura mieszkaniowa Krakowa, Wiednia i Grazu na tle współczesnych tendencji stylistycznych 1980-1995. Praca doktorska. Politechnika Krakowska, Wydział Architektury 1997, s. 54.

sprzyjająca inwestycjom współpraca zagraniczna w ramach UE; wejście na rynek mieszkaniowy inwestorów zagranicznych	niekorzystna dla inwestorów polityka kredytowa banków i polityka fiskalna państwa
potrzeba odtworzenia zdekapitalizowanej substancji mieszkaniowej: wiek istniejących zasobów	skomplikowane procedury przetargowe i długotrwałe procesy uzgadniania dokumentacji projektowej
atrakcyjne kredyty i formy płatności przy zakupie domów i mieszkań, coraz bardziej korzystna relacja cen mieszkań do dochodów ludności	
Czynniki kultury organizacji i kultury technicznej	
profesjonalizacja zawodu dewelopera i pośrednika, popularyzacja systemów wielokrotnego oferowania nieruchomości	niekompletna i wewnętrznie sprzeczna ewidencja własności nieruchomości (księgi wieczyste, rejestr gruntów, mapy geodezyjne)
wdrożenie proekologicznych, energooszczędnych i estetycznych rozwiązań w budownictwie mieszkaniowym	brak bazy danych o zabudowie i uzbrojeniu terenu, niezbędnych do podejmowania decyzji o planowanych inwestycjach budowlanych

Źródło: opracowanie własne

Tabela 12 pokazuje zestawienie czynników stymulujących i ograniczających rozwój budownictwa mieszkaniowego (wyrażony liczbą oferowanych domów i mieszkań na rynku pierwotnym) we współczesnych realiach gospodarczych. Czynniki te dzielą się na dwie grupy: pierwsza z nich to determinanty o charakterze cywilizacyjnym oraz związane z polityką gospodarczą, druga to czynniki kultury organizacji i kultury technicznej. W każdej z grup znajdują się zarówno stymulatory, jak i czynniki hamujące podaż nowych domów i mieszkań.

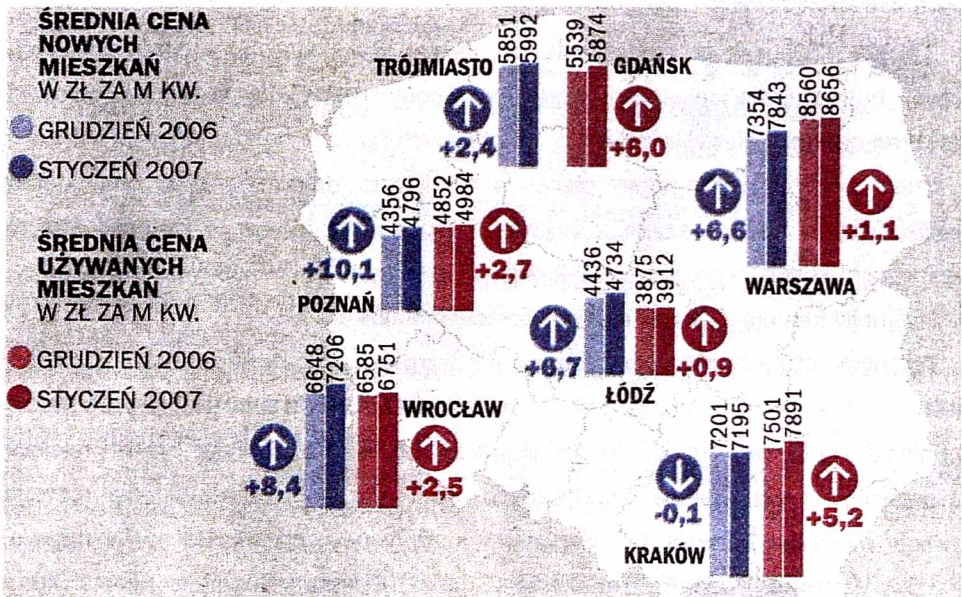
Ważnymi czynnikami wpływającymi na wzrost liczby realizowanych domów i mieszkań jest nowa sytuacja Polski w Europie: **akcesja do Unii Europejskiej** podniosła autorytet kraju, wygenerowała **modę na Polskę** jako miejsce inwestowania i cel wypraw turystycznych, stworzyła więc przesłanki dla rozwoju **funkcji metropolitalnych** w kilku największych polskich miastach. Warszawa, Kraków, Wrocław, Poznań i Trójmiasto (Gdańsk, Gdynia i Sopot) to miasta, które dynamicznie się rozwijają, przyciągnęły wielu zagranicznych inwestorów, w tym firmy deweloperskie. W miastach tych osiedlają się specjaliści, rozwijają się firmy produkcyjne i usługowe, nie brakuje pracy. To właśnie w nich panuje obecnie największy ruch budowlany, a ceny nieruchomości mieszkaniowych osiągają



Rys. 113. Wiek istniejących zasobów mieszkaniowych w Polsce

Fig. 113. Age of existing housing resources in Poland

Źródło: GUS, www.stat.gov.pl, 20.03.2008



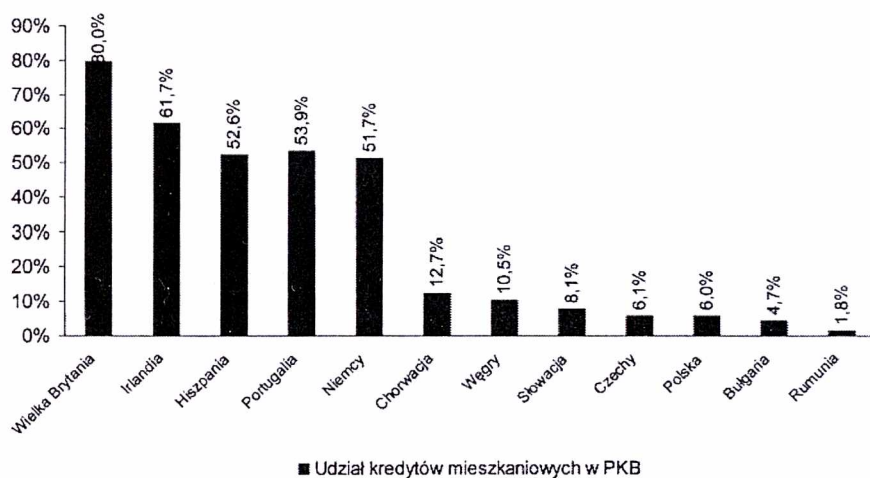
Rys. 114. Ceny mieszkań nowych i na rynku wtórnym (w zł/m² XII. 2006 – I. 2007)

Fig. 114. Prices of new flats and flats offered in aftermarket (in zł per square meter) XII. 2006 – I. 2007

Źródło: M. Wielgo: Ceny mieszkań: deweloperzy sprawdzają, gdzie jest sufit. Gazeta Wyborcza, 9.02.2007

najwyższy poziom w Polsce. **Zagraniczne firmy deweloperskie**, podejmując się realizacji prestiżowych budynków i osiedli mieszkaniowych w polskich miastach, tworzą nowe warunki konkurencji na rynku mieszkaniowym i stymulują jego rozwój. Splot wymienionych wyżej czynników stał się impulsem dla rozwoju architektury mieszkaniowej w polskich miastach.

Czynnikiem sprzyjającym wzrostowi liczby wznoszonych domów i mieszkań jest także **wiek istniejących zasobów mieszkaniowych** w Polsce. Połowa z nich pochodzi sprzed 1970 roku (rys. 113), a stan budynków wzniesionych w technologii wielkopłytywowej w latach 70. ubiegłego wieku budzi poważny niepokój specjalistów i dyskomfort mieszkańców. Część starszych zespołów zabudowy ma znaczącą wartość historyczną oraz estetyczną i wymaga pilnej rewitalizacji. Natomiast inne zdekapitalizowane budynki czy kwartały zabudowy, szczególnie te, które położone są w atrakcyjnych lokalizacjach, zostaną w niedalekiej przyszłości wyburzone. Stanie się to wówczas, gdy ich mieszkańcom stworzy się możliwość alternatywnego mieszkania w nowych siedliskach.



Rys. 115. Udział kredytów mieszkaniowych w PKB
Fig. 115. Share of housing credits in GDP

Źródło: M. Wielgo: Ceny mieszkań: deweloperzy sprawdzają, gdzie jest sufit. Gazeta Wyborcza, 9.02.2007.

W Polsce udział kredytów mieszkaniowych w PKB pozostaje ciągle niski w porównaniu do zamożnych krajów Europy (rys. 115). Sytuacja ta będzie stopniowo ulegała zmianie wraz ze wzrostem zamożności i wprowadzeniem na rynek większej liczby nieruchomości. Obecnie na spłatę kredytu zaciągniętego na zakup mieszkania o pow. 50 m² pozwolić sobie mogą osoby osiągające dochody powyżej średniej krajowej (tab. 13). Tabela prezentuje dane o wymaganych zarobkach potencjalnego kredytobiorcy, wysokości raty kredytu i oprocentowania. Kredyty, uzależnione od wysokości stóp procentowych, w I półroczu 2008 roku już podrożały. Można przewidywać dalszy wzrost ich kosztów, ponieważ banki, konkurując ze sobą na rynku drastycznie zmniejszyły opłaty związane z uzyskaniem kredytu oraz swoją prowizję. Sytuacja taka na dłuższą metę jest nie do utrzymania i będzie wymagała korekty. Przewiduje się, że wzrost prowizji wyniesie ok. 1 do 1,5%.

Tabela 13

Warunki kredytowania zakupu mieszkania o powierzchni 50 m²
Ceny mieszkań w wybranych miastach na rynku wtórnym
w miesiącach 01-02.2008

Miasto	01'08 (PLN/m ²)	02'08 (PLN/m ²)	Zmiana (%)	Średnia cena mieszkania o pow. 50 m ² w (PLN)	Wysokość raty		Ile trzeba zarabiać, aby uzyskać kredyt (netto)	
					w PLN (6,88%)	w CHF (4,06%)	w PLN	w CHF
Gdynia	7 188	7 365	2,5	368 250	2 420	1 855	3 617	4 262
Katowice	4 708	4 701	-0,1	235 050	1 545	1 184	2 573	2 980
Kraków	8 248	8 197	-0,6	409 850	2 694	2 065	3 888	4 743
Poznań	6 278	6 210	-1,1	310 500	2 040	1 565	3 140	3 677
Sopot	11 105	11 347	2,2	567 350	3 729	2 859	5 220	6 567
Warszawa	9 566	9 599	0,3	479 950	3 154	2 418	4 465	5 555
Wrocław	7 500	7 430	-0,9	371 500	2 441	1 872	3 600	4 300

Źródło: Open Finance/oferty.net, 29.03.2008

Począwszy od roku 2006, daje się zaobserwować gwałtowny wzrost cen mieszkań i domów. Największy skok cen dokonał się w latach 2006 i 2007 (rys. 114), obecnie można zaobserwować pewną ich stabilizację (a nawet spadek) na niektórych rynkach, szczególnie w miastach, w których są one najwyższe. Firmy deweloperskie zareagowały na zmiany cenowe zwiększeniem podaży, słusznie

prognozując, że wzrost cen mieszkań i kurczące się zasoby terenów budowlanych spowodują w kilkuletniej perspektywie spadek zyskowności inwestycji mieszkaniowych.

Część spośród czynników wpływających na liczbę wznoszonych domów i mieszkań zawiera się w grupie uwarunkowań, związanych z **kulturą organizacyjną i kulturą techniczną**. Mają one związek zarówno z poziomem rozwoju cywilizacyjnego, jak i z ustrojem gospodarczym. W warunkach gospodarki rynkowej rozpoczęła działalność nowa grupa inwestorów – deweloperów, a w ostatnich latach nastąpiła znacząca **profesjonalizacja zawodu dewelopera i pośrednika**, funkcjonującego na rynku także przed 1990 rokiem. Profesjonalizacja sprzyja efektywności działania firm, podnosi jakość oferty i poziom obsługi klientów.

5.2.1.3. Profesjonalizacja zawodu dewelopera jako czynnik rozwoju architektury

Zakup własnego lokum lub jego zamiana na dom lub mieszkanie – wygodniejsze i lepiej dostosowane do aktualnych potrzeb – należy do najważniejszych priorytetów większości polskich rodzin. Obecnie ciężar budowy nowych nieruchomości mieszkaniowych prawie w całości spadł na barki firm deweloperskich. Już prawie 60% mieszkań znajduje się w rękach prywatnych, a struktura własności mieszkań oddawanych do użytku dodatkowo tendencję wzrostową umacnia (rys. 111). Firmy deweloperskie działają w trudnych warunkach dynamicznie zmieniającego się otoczenia. Muszą zadbać zarówno o zyskowność, jak i o realizację społecznej misji, jaka zawsze towarzyszy działaniom związanym z przestrzenią. Jednakże, przejąwszy od państwa zadanie zaspokojenia głodu mieszkaniowego, firmy deweloperskie często powielają błędy inwestora państwowego, arbitralnie decydując – w imieniu przyszłych mieszkańców – o cechach i standardzie kreowanej przestrzeni mieszkaniowej.³⁵ Najważniejszą przesłanką do podjęcia większości decyzji projektowych i inwestycyjnych przez inwestora – dewelopera staje się w większości przypadków wąsko rozumiany rachunek ekonomiczny, czyli w tym przypadku dążność do obniżenia kosztu, a zatem również i ceny jednostkowej metra kwadratowego. Oszczędności takie wyrażają się maksymalizowaniem powierzchni zabudowy kosztem terenów rekreacyjnych. W efekcie zmniejszają się odległości między

³⁵ B. Świt-Jankowska: Kształtowanie zespołów mieszkaniowych. Inwestor kontra deweloper. Czy wrócimy do schematu wielkiej płyty? [w:] Bać Z. (red.): Psychologia organizacji przestrzeni mieszkaniowej. Habitat 2003. Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej, Wrocław 2004, s. 131.

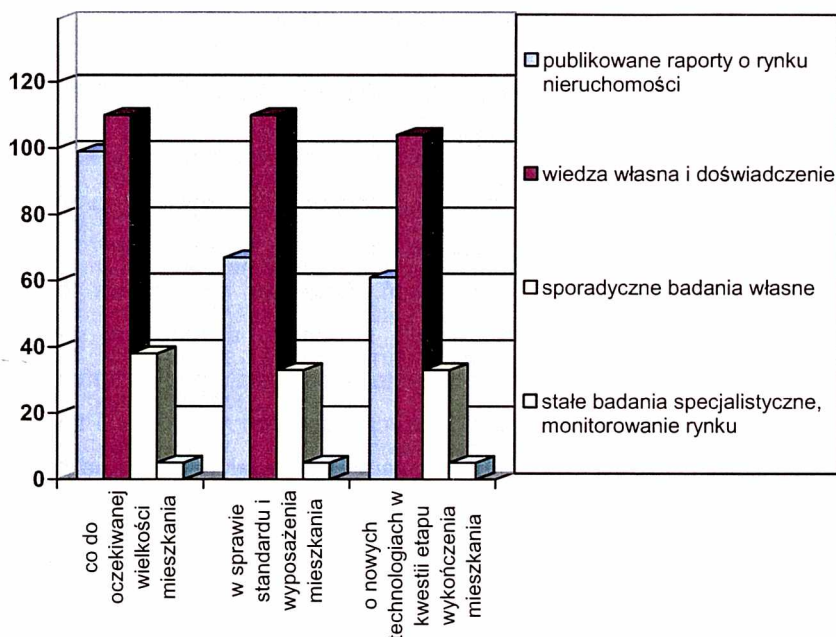
budynkami, pogarszają się warunki oświetlenia pomieszczeń mieszkalnych i ochrona prywatności. W osiedlach wielorodzinnych drastycznie brakuje miejsc parkingowych, a zaprojektowane parkingi (ze względu na brak miejsca) znajdują się zbyt blisko okien mieszkań. Budynki nie posiadają wspólnych przestrzeni integrujących mieszkańców, brakuje też pomieszczeń pomocniczych do przechowywania wózków dziecięcych, rowerów oraz piwnic o wystarczającej powierzchni. Układ mieszkań niejednokrotnie przypomina bloki z wielkiej płyty, a ponadto trakty są zbyt głębokie, ciągi komunikacyjne wewnątrz mieszkań długie i niefunkcjonalne. Opisane rozwiązania, mające przynieść obniżenie kosztów inwestycji, mogą się więc odbić na standardzie mieszkania i jego najbliższego otoczenia niewspółmiernie do uzyskanych oszczędności.

Rozwój cywilizacyjny Polski i wzrost zamożności jej mieszkańców pozwoli w najbliższej przyszłości na realizację droższych, lepiej wyposażonych mieszkań dla coraz szerszego segmentu konsumentów. W najbliższych latach jednak proces projektowania i realizacji zespołów mieszkaniowych o niższym i średnim standardzie musi być jak najbardziej efektywny, by dostępne środki finansowe i zasoby przestrzenne zostały optymalnie wykorzystane. Deweloperzy muszą dążyć do zaspokojenia całego wachlarza potrzeb przyszłych mieszkańców wnoszonych przez siebie siedlisk. Potrzeby te są zróżnicowane w poszczególnych segmentach, a stopień ich zaspokojenia przez oferowane mieszkania i domy przekłada się na ich atrakcyjność w oczach kupujących. Oprócz respektowania zasad projektowania urbanistycznego i architektonicznego, firmy deweloperskie muszą więc pozyskiwać wiedzę o konsumentach, ich zachowaniach, potrzebach i preferencjach. Część atrybutów domu czy mieszkania ma bowiem charakter substytucyjny: można z nich zrezygnować na rzecz innych, ważniejszych dla danego segmentu cech. W warunkach szybkiego wzrostu zamożności społeczeństwa zmiany potrzeb mieszkaniowych mają dynamiczny charakter i wymagają stałego monitorowania.

PRZYKŁAD STYMULUJĄCEJ ROLI FIRM DEWELOPERSKICH W ZAKRESIE PODAŻY NOWYCH DOMÓW I MIESZKAŃ

Firmy deweloperskie, działając na silnie konkurencyjnym rynku, muszą monitorować rynek mieszkaniowy w wielu przekrojach. Powinny gromadzić i analizować przede wszystkim informacje o rynku mieszkaniowym oraz o preferencjach odbiorców domów i mieszkań. Działając na rynkach lokalnych, deweloperzy muszą się orientować w ich specyfice, a także w warunkach konkurencji, jakie dyktuje rynek. Informacje takie pozwalają podjąć trafne decyzje projektowe i inwestycyjne oraz wzmocnić pozycję konkurencyjną firmy. Przyniesione niżej wyniki badań pokazują stopień aktywności firm deweloperskich na tym polu. Badania przeprowadzone zostały przez autorkę we wrześniu i w październiku 2007r. wśród przedstawicieli 139 firm deweloperskich w Trójmieście, Krakowie, Wrocławiu i Poznaniu – uczestników seminarium naukowego, poświęconego wdrażaniu innowacyjnych rozwiązań w budownictwie mieszkaniowym, organizowanego przez Telekomunikację Polską.

Przygotowując ofertę nowych domów i mieszkań, firmy deweloperskie opierają się przede wszystkim na doświadczeniu zdobytym w trakcie poprzednich realizacji. Ważnym źródłem wiedzy o preferencjach odbiorców są także publikowane raporty dotyczące rynku mieszkaniowego, szczególnie w zakresie decyzji o strukturze mieszkań w projektowanych siedliskach. Jedną czwartą ankietowanych prowadzi sporadyczne badania własne, co świadczy o braku lub niewystarczającej wartości informacyjnej danych i analiz, dostępnych w źródłach wtórnych (rys. 116). Może też oznaczać, że w warunkach nasilającej się konkurencji deweloperzy coraz częściej podejmują się obsługi segmentów niszowych. Stałe badania specjalistyczne deklaruje niewielki odsetek firm, przeważnie dużych i aktywnych w kilku regionach Polski oraz firm zagranicznych.

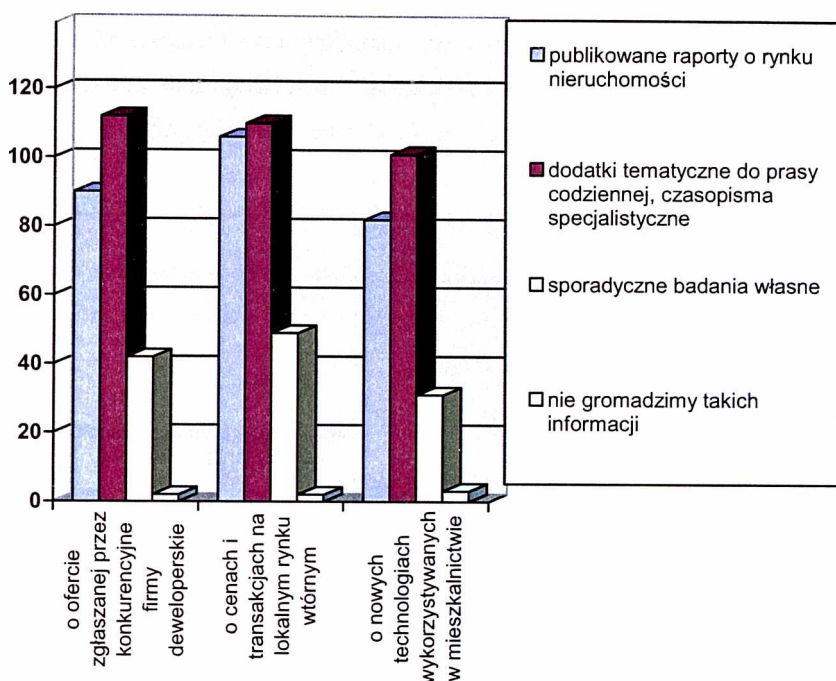


Rys. 116. Źródła informacji firmy deweloperskiej o preferencjach odbiorców

Fig. 116. Sources of data about consumers' preferences in developers' firm

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań

Ważnymi źródłami wiedzy o rynku mieszkaniowym są publikowane raporty i informacje, komentarze oraz analizy, zawarte w dodatkach tematycznych do prasy codziennej oraz w czasopismach specjalistycznych. Zawarty w nich obraz wymaga jednak uzupełnienia, szczególnie w zakresie informacji o cenach i transakcjach zawieranych na lokalnym rynku. Sporadyczne badania własne na ten temat prowadzi 49 spośród 139 badanych firm (rys. 117). Należy podkreślić, że bogatym źródłem wiedzy o rynku mieszkaniowym są części ogłoszeniowe czasopism poświęconych nieruchomościom i dodatków specjalistycznych do dzienników. Ich analiza pozwala uchwycić tendencje istotne dla ewolucji rynku mieszkaniowego. Omawiane źródła, zdaniem badanych, w zadowalającym stopniu pełnią funkcję informacyjną i edukacyjną w obszarze nowych rozwiązań materiałowych i technologicznych. Ponad 22% ankietowanych firm aktywnie poszukuje takich informacji, prowadząc badania własne. Świadczy to o wysokim poziomie innowacyjności rynku mieszkaniowego.

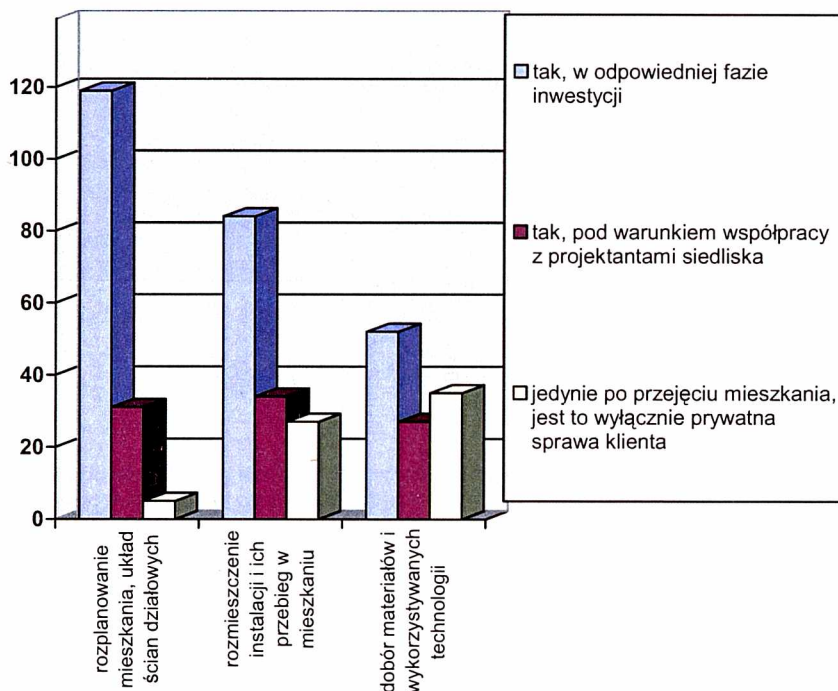


Rys. 117. Źródła informacji firmy deweloperskiej o rynku mieszkaniowym
Fig. 117. Sources of data about housing market in developers' firm

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań

Sposobem na lepsze dostosowanie oferty mieszkaniowej do potrzeb odbiorców jest przystosowanie układu mieszkania do zindywidualizowanych potrzeb klientów na etapie projektowania i realizacji inwestycji. Większość inwestorów (firmy deweloperskie, spółdzielnie, TBS) zezwala swoim klientom na zmiany w projektowanym układzie mieszkania pod warunkiem ich dokonania w odpowiedniej fazie procesu inwestycyjnego (rys. 188). Ich wprowadzenie owocuje bowiem racjonalnym, z punktu widzenia przyszłych mieszkańców, rozplanowaniem przestrzeni. Klienci 60% ankietowanych firm deweloperskich mogli również wprowadzać zmiany w przebiegu instalacji w obrębie mieszkania oraz decydować o materiałach i technologiach związanych z jego wykończeniem i wyposażeniem. Zaledwie 20% badanych deweloperów uzależnia zmiany w pierwotnym projekcie od współpracy z projektantami odpowiedzialnymi za dokumentację, niewielki odsetek pozostawia swobodę przebudowy mieszkania przez nabywcę pod warunkiem jej

przeprowadzenia dopiero przejęciu mieszkania. Z punktu widzenia logiki procesu inwestycyjnego, takie zachowania są korzystne i przyczyniają się do wzrostu jakości realizowanego obiektu. Niepokoić może natomiast fakt braku oczekiwań w stosunku do architektów w fazie nadawania ostatecznej formy wnętrzom mieszkań i prac wykończeniowych.

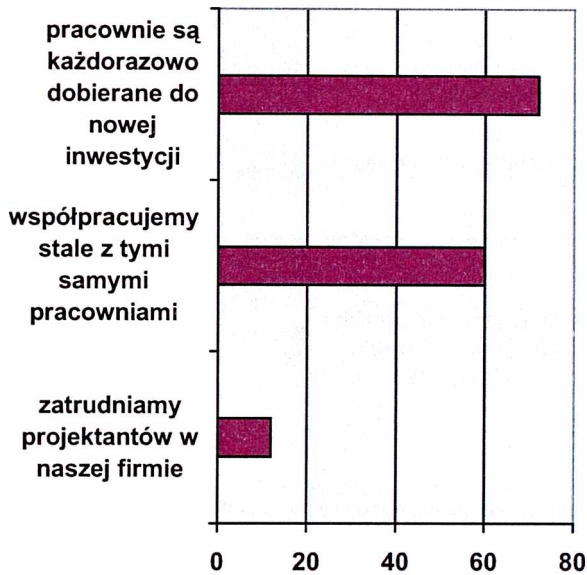


Rys. 118. Zakres, w jakim klienci firmy deweloperskiej mogą mieć wpływ na inwestycję
Fig. 118. Range of clients' affect housing investment

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań

Na sukces inwestycji deweloperskiej wpływa w istotnym stopniu jakość projektu architektonicznego. Dobre relacje między deweloperem a architektem pozwalają na twórczą dyskusję o projektowanym siedlisku: następuje wówczas wymiana myśli i doświadczeń, dotyczących oczekiwań klientów w stosunku do wznoszonych mieszkań, ustalenie konsensusu w sprawie wyznaczników jakości architektury i rozwiązań urbanistycznych czy nowych technologii. Proces budowy satysfakcjonujących relacji jest zawsze długotrwały i z tego punktu widzenia bardziej korzystna wydaje się być współpraca firmy deweloperskiej stale z tym samym

zespołem projektowym. Jej walorem jest także opieka architekta nad realizacją budynku (lub osiedla) aż do momentu jego zasiedlenia. Długofalowa współpraca motywuje projektantów do specjalnego traktowania inwestora; są bardziej mobilni i dyspozycyjni, więc w efekcie tańsi. Formuła taka nie zawsze jednak jest możliwa ze względu na usankcjonowane prawnie procedury przetargowe.

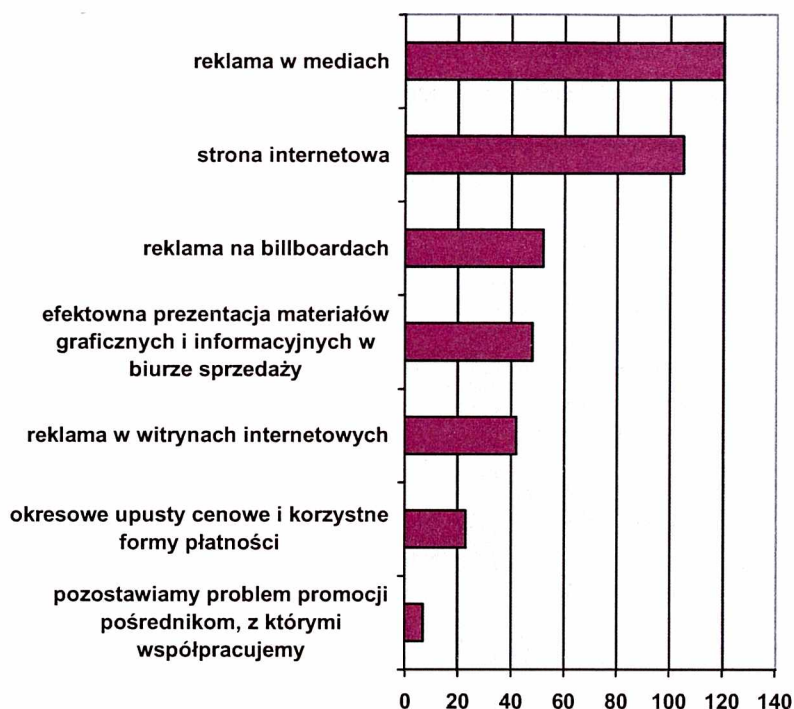


Rys. 119. Formy współpracy firmy deweloperskiej z biurami architektonicznymi
Fig. 119. Forms of cooperation between developer firm and architectural studio

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań

Inwestor, dobierając różnych projektantów do swoich kolejnych realizacji, ma szansę zdywersyfikować architekturę budowanych osiedli i częściej wdrażać innowacyjne rozwiązania. Korzysta bowiem z wiedzy i doświadczeń wielu architektów. Ponosi jednak większe ryzyko, gdyż nowo zawiązana współpraca nie zawsze musi spełnić pokładane w niej nadzieje.

Niektóre firmy deweloperskie zatrudniają architektów, bądź to właśnie architekci podejmują funkcję deweloperów. Sytuacja taka ma miejsce w 12 spośród 132 badanych firm (rys. 119).



Rys. 120. Formy promocji wykorzystywane w firmie deweloperskiej

Fig. 120. Forms of promotion being applied in developer firm

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań

Przeważająca większość firm deweloperskich bierze na siebie zadanie sprzedaży i promocji własnych produktów – domów i mieszkań. Najczęściej promocja dotycząca produktów wiąże się z promocją marki dewelopera, czyli służy realizacji długofalowych celów firmy. Spośród dostępnych form promocji najczęściej wykorzystywanym narzędziem jest **reklama** (rys. 120). Każda z badanych firm wskazała na przynajmniej jeden z wymienionych w kwestionariuszu środków reklamy, który stosuje stale lub okresowo. Ze względu na lokalny charakter rynku nieruchomości, relatywnie niewielką (w stosunku do innych produktów konsumpcyjnych) liczbę zawieranych na nim transakcji oraz wysoki stopień skomplikowania produktu, deweloperzy nie mogą korzystać z medium najbardziej przyciągającego uwagę, czyli z telewizji. Koncentrują się najczęściej na mediach o lokalnym zasięgu i wysokim stopniu dotarcia do wybranego audytorium: wykorzystują więc prasę codzienną, czasopisma i radio. Niemal 40% firm

wykorzystuje reklamę na billboardach, a 32% zamieszcza swoje reklamy w przeglądarkach internetowych, standardem jest reklamowanie się przez własną stronę internetową. 32% deweloperów wykorzystuje ważne narzędzie związane ze **sprzedażą osobistą**, czyli efektowną graficzną prezentacją materiałów związanych z budowanymi domami i mieszkaniami. **Promocja sprzedaży** natomiast, polegająca na okresowym obniżaniu cen i oferowaniu korzystnych form płatności, jest stosowana przez 23 firmy spośród 133 badanych. 7 badanych firm zadeklarowało, że promocją ich produktów zajmują się pośrednicy. Niski odsetek firm deweloperskich, zlecających obsługę pośrednikom, świadczy o dużej konkurencji między podmiotami oferującymi swoje produkty na rynku pierwotnym i na rynku wtórnym. Można prognozować, że wraz ze wzrostem konkurencji między inwestorami i pośrednikami aktywnymi na rynku nieruchomości mieszkaniowych (oraz wewnątrz tychże segmentów) wykorzystanie poszczególnych form promocji będzie się intensyfikować, a jej poszczególne prezentacje staną się jeszcze bardziej pomysłowe i atrakcyjne.

5.2.1.4. Najważniejsze czynniki hamujące rozwój podaży domów i mieszkań

Obok stymulatorów podaży domów i mieszkań występują także czynniki podaż tę ograniczające. Jednym z najpoważniejszych i zarazem najbardziej niepokojących jest **brak skutecznej polityki mieszkaniowej państwa**, co oznacza odcięcie dostępu do nowych mieszkań dużej grupie mniej zamożnych obywateli. Budownictwo komunalne czy społeczne czynszowe stanowi margines realizacji mieszkaniowych i pozostaje w poważnej dysproporcji do liczby potrzebujących. Stan ten utrwalił się w ostatnich latach, a wobec dynamicznego rozwoju budownictwa deweloperskiego można zauważyć relatywny spadek liczby mieszkań, należących do innych form własności w budownictwie mieszkaniowym (rys. 111, 112). Dla urbanizacji kraju i rozwoju jego struktury przestrzennej nie jest również korzystna przewaga budownictwa indywidualnego nad innymi jego formami. Niska intensywność zabudowy i jej znaczne rozproszenie nie sprzyjają racjonalnemu wykorzystaniu terenów, generują natomiast poważne problemy infrastrukturalne i społeczne. Sytuację komplikuje **brak ważnych planów zagospodarowania przestrzennego**, które obejmują obecnie tylko część powierzchni w skali kraju. Ich opracowywanie często bywa inicjowane lub przyspieszane dzięki dużym inwestycjom; nie dotyczy to jednak budownictwa mieszkaniowego. Decyzje o lokowaniu nowych osiedli

mieszkaniowych podejmowane są w oparciu o istniejące plany zagospodarowania terenu lub decyzje o warunkach zabudowy. Dla deweloperów najbezpieczniejsze są lokalizacje na terenach objętych planem zagospodarowania, mające charakter zabudowy uzupełniającej już funkcjonującą tkankę miejską. Osiedla sytuowane peryferyjnie w stosunku do centrum miasta, na terenach niezabudowanych, są automatycznie mniej atrakcyjne dla przyszłych mieszkańców ze względu na brak usług towarzyszących i sprawnej komunikacji publicznej. Bez współpracy między deweloperami a organami administracji samorządowej i organizacjami odpowiedzialnymi za rozwój miast zmiana jakościowa polskiego budownictwa mieszkaniowego nie będzie jednak możliwa.

Bołączką polskiego rynku mieszkaniowego jest także **niekorzystna polityka kredytowa**, dotycząca zaangażowanych na tym rynku firm: **inwestorów i wykonawców**. Drogie kredyty, udzielane na niezbyt korzystnych warunkach utrudniają realizację inwestycji i ją spowalniają. Prawdziwym problemem dla podmiotów instytucjonalnych stały się natomiast **długotrwałe i skomplikowane procedury przetargowe**, zgodnie z którymi – z jednej strony – gromadzona jest bardzo rozbudowana dokumentacja (projekty, kosztorysy, zaświadczenia dotyczące firmy), z drugiej – najważniejszym kryterium wyboru oferty i tak pozostaje cena.

Najpoważniejszą barierą rozwoju budownictwa mieszkaniowego, mieszczącą się w grupie **czynników kultury organizacyjnej i kultury technicznej**, jest wciąż **niekompletna i wewnętrznie sprzeczna ewidencja własności nieruchomości** (księgi wieczyste, rejestr gruntów, mapy geodezyjne). Brakuje również bazy danych o zabudowie i uzbrojeniu terenu, niezbędnych do podejmowania decyzji o planowanych inwestycjach budowlanych. Między innymi z wymienionych powodów przedłuża się proces inwestycyjny w fazie projektowania i poważnie utrudnione zostaje kompleksowe zagospodarowanie przestrzeni oraz długofalowe planowanie przestrzenne. **Niedoskonałe prawodawstwo oraz długotrwałe procedury opiniowania i uzgadniania dokumentacji** to kolejne przeszkody, które przedłużają proces budowlany, wpływając ograniczająco na liczbę oddawanych do użytkowania mieszkań i domów.

5.2.2. Aspiracje i preferencje ludności na rynku mieszkaniowym

Dom i mieszkanie to produkty pochłaniające ogromne, w relacji do zarobków, środki. Stabilna sytuacja gospodarcza kraju zawsze wpływa korzystnie na atrakcyjność kredytów bankowych, zwiększa skłonność do oszczędzania, inwestowania i korzystania z różnych form finansowania budownictwa mieszkaniowego. W takich warunkach zwiększa się aktywność gospodarstw domowych na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Niedopasowane do potrzeb domy i mieszkania przestaje się traktować jako dożywotni „dopust boży”, śmieiej podejmując decyzje o budowie, kupnie lub zamianie siedliska. Stymulujące znaczenie ma także (nie zawsze obiektywne) postrzeganie własnej sytuacji materialnej i wyobrażenie o jej możliwej poprawie. Prognozuje się, że jesienią 2008 r. na ceny będzie miał wpływ wysyp tzw. mieszkań inwestycyjnych oraz mieszkań osób, które nie radzą sobie ze spłatą kredytu i chcą jak najszybciej sprzedać mieszkanie. Konieczną do zdobycia środków na zakup lub budowę domu i mieszkania zdolność kredytową gospodarstwa domowego weryfikuje zawsze bank, poddając analizie bieżące dochody i wydatki oraz prognozując najbardziej prawdopodobne scenariusze kondycji finansowej na przyszłość. Analizy takie nie wyczerpują jednak listy wszystkich okoliczności, mogących utrudnić lub uniemożliwić spłatę zobowiązań kredytowych, przyjmują też nierealistyczną kwotę, mającą pokryć koszty utrzymania rodziny. Należy podkreślić więc, że to właśnie z powodu ograniczonych środków wiele ludzkich potrzeb i marzeń nie może zostać zrealizowanych.

Tabela 14

Czynniki popytu na domy i mieszkania

Czynniki stymulujące popyt na domy i mieszkania	Czynniki ograniczające popyt na domy i mieszkania
Czynniki cywilizacyjne i polityki gospodarczej	
brak mieszkań w dużych miastach; znaczna część zasobów mieszkaniowych nie spełnia standardu	bariera cenowa popytu na mieszkania – niska w stosunku do cen mieszkań siła nabywczą gospodarstw domowych nowej klasy średniej

wzrost zamożności społeczeństwa, pojawienie się klasy średniej, dążność do poprawy standardu zamieszkiwania	niekorzystna dla konsumentów polityka kredytowa banków, trudny dostęp do kredytów gospodarstw domowych o niższych niż średnia dochodach
wzorce zamieszkiwania: domy zagranicą, krajowe i zagraniczne katalogi projektów gotowych	niestabilna polityka fiskalna państwa, brak ulg podatkowych dla osób kupujących pierwsze mieszkanie
wejście na polski rynek konsumentów zagranicznych	okresowa popularność alternatywnych form inwestowania pieniędzy (np. w fundusze inwestycyjne)
atrakcyjna i zróżnicowana oferta domów i mieszkań na rynku pierwotnym	brak atrakcyjnych lokalizacji nowych siedlisk w dużych miastach
Czynniki kultury organizacji i kultury technicznej	
intensyfikacja i profesjonalizacja form promocji nowych domów i mieszkań	niekorzystny wizerunek najważniejszych podmiotów oferujących domy i mieszkania: deweloperów i pośredników
rozwój mediów elektronicznych: coraz szerszy dostęp Polaków do Internetu, zróżnicowane i atrakcyjne formy oferowania nowych nieruchomości	nieracjonalne rozwiązania techniczne i organizacyjne w procesie inwestycyjnym, podnoszące koszty budowy domów i mieszkań

Źródło: opracowanie własne

Czynniki ekonomiczne mają decydujące znaczenie zarówno dla liczby wznoszonych mieszkań i domów, jak i dla decyzji konsumentów o zakupie nieruchomości mieszkaniowej oraz jej atrybutach (tab. 14). **Czynniki stymulujące popyt** na domy i mieszkania mieszczą się w dwóch grupach – podobnie jak uwarunkowania ich podaży. Zależą od **czynników cywilizacyjnych i polityki gospodarczej**, a także od **uwarunkowań związanych z kulturą organizacyjną i kulturą techniczną**. Popyt na nowe mieszkania jest w poważnej części spowodowany przez **brak mieszkań w dużych miastach** i niesatysfakcjonujące warunki w zdekapitalizowanych lub niefunkcjonalnych mieszkaniach. Ogromne znaczenie w przypadku czynników popytowych ma kondycja gospodarcza kraju, z którą bezpośrednio wiąże się **poziom zamożności** jego obywateli. Wraz z powstaniem **klasy średniej** wykształcił się nowy styl życia, którego ważnym elementem jest sposób i standard zamieszkiwania. **Poprawa warunków mieszkaniowych** stała się powszechną aspiracją członków nowej klasy średniej, a

bogata i różnorodna oferta nowych mieszkań i domów pozwala satysfakcjonująco zrealizować te dążenia. Należy wspomnieć, że domy i mieszkania stały się – obok funduszy inwestycyjnych – atrakcyjnym przedmiotem lokowania oszczędności i wolnych środków finansowych przez Polaków oraz **zagranicznych inwestorów**, którzy chętnie nabywają mieszkania w centrach polskich miast. Obserwowane w ostatnim półroczu wahania cen mieszkań w dużych miastach miały po części swoje źródło w zachowaniach inwestorów, lokujących środki na rynku nieruchomości mieszkaniowych.

Opisywane procesy wzmacnia **rozwój mediów elektronicznych**, mających duże znaczenie w procesie **oferowania i promowania domów i mieszkań**. Najważniejszym źródłem informacji o ofercie nowych mieszkań i domów stał się **Internet**. Postępująca profesjonalizacja uczestników rynku mieszkaniowego pozwala bardziej efektywnie wykorzystywać dostępne narzędzia informacji i promocji. Niepokój wciąż budzić mogą nieracjonalne rozwiązania techniczne i organizacyjne w procesie inwestycyjnym, które podnoszą koszty budowy domów i mieszkań.

Obok stymulatorów, na popyt oddziałują także ograniczające go czynniki. Wciąż istnieje bariera cenowa popytu na mieszkania: **siła nabywcza** gospodarstwa domowego nowej klasy średniej jest wciąż niska w stosunku do cen mieszkań. Niekorzystna dla konsumentów **polityka kredytowa banków** utrudnia dostęp do kredytów gospodarstwom domowym o niższych niż średnia dochodach, a rosnąca inflacja i wahania kursowe sprawiają, że koszt kredytu jest coraz wyższy, a sam kredyt – mniej dostępny. Brakuje zdecydowanych posunięć w zakresie pomocy młodym rodzinom, kupującym pierwsze mieszkanie. Mogłyby to być kredyty na preferencyjnych warunkach lub ulgi podatkowe. Tymczasem **niestabilna polityka fiskalna** utrudnia gospodarstwom domowym podejmowanie racjonalnych decyzji, związanych z zakupem mieszkania. Popyt na domy i mieszkania ogranicza **brak korzystnych lokalizacji** nowych siedlisk na terenie miast. Mieszkania w nowych siedliskach budowanych w centrach miast najczęściej osiągają bardzo wysokie ceny, a lokalizacje peryferyjne są nieatrakcyjne z punktu widzenia dostępu do infrastruktury usługowej.

Spośród **czynników kultury organizacji i kultury technicznej**, ograniczających popyt na mieszkania i domy, należy wymienić przede wszystkim wciąż **niekorzystny wizerunek najważniejszych podmiotów, oferujących domy i mieszkania**, czyli deweloperów i pośredników. Brak zaufania i lęk przed utratą poważnych sum

pieniędzy powstrzymują wiele gospodarstw domowych (szczególnie w segmencie starszym) przed decyzją o zakupie nowego lokum. Innym ważnym czynnikiem hamującym popyt są koszty budowy domów i mieszkań, często zawyżone z powodu **nieracjonalnych rozwiązań technicznych i organizacyjnych** w procesie inwestycyjnym.

5.2.2.1. *Potrzeby mieszkaniowe i ich hierarchia*

Potrzeba jest brakiem czegoś, dostrzeżeniem różnicy między stanem faktycznym a oczekiwanym – pożądanym. Uświadomienie potrzeby może być spowodowane fizycznym brakiem produktu, uzyskaniem informacji o nowym, ulepszonym produkcie, powstaniem nowych potrzeb, poprawą sytuacji materialnej lub zmianą oczekiwań w stosunku do już użytkowanego produktu³⁶. Człowiek odczuwa wiele bardzo różnych potrzeb, wiążących się z wszystkimi aspektami istnienia i aktywności, implikujących także motywy – rozumiane jako powiązane bezpośrednio z potrzebami konkretne odczucia i zachowania. Potrzeby najbardziej ogólnie podzielić można na:

- potrzeby wrodzone (podstawowe) – obiektywne i powszechnie zaspokajane, charakteryzujące się stałością preferencji,
- potrzeby nabyte (wyższego rzędu) – zależne od subiektywnych stanów psychologicznych jednostki i relacji jednostka – otoczenie.³⁷

W myśl teorii hierarchii potrzeb obowiązuje naturalna kolejność ich zaspokajania: najpierw zaspokajane są potrzeby biologiczne (podstawowe), warunkujące wyłonienie i realizację tych należących do wyższego rzędu³⁸; potrzeby można więc uszeregować według kryterium ważności, poczynwszy od potrzeb fizjologicznych, poprzez te związane z bezpieczeństwem, następnie społeczne, potrzeby uznania i szacunku i wreszcie, związane ze sferą duchową, potrzeby samorealizacji.

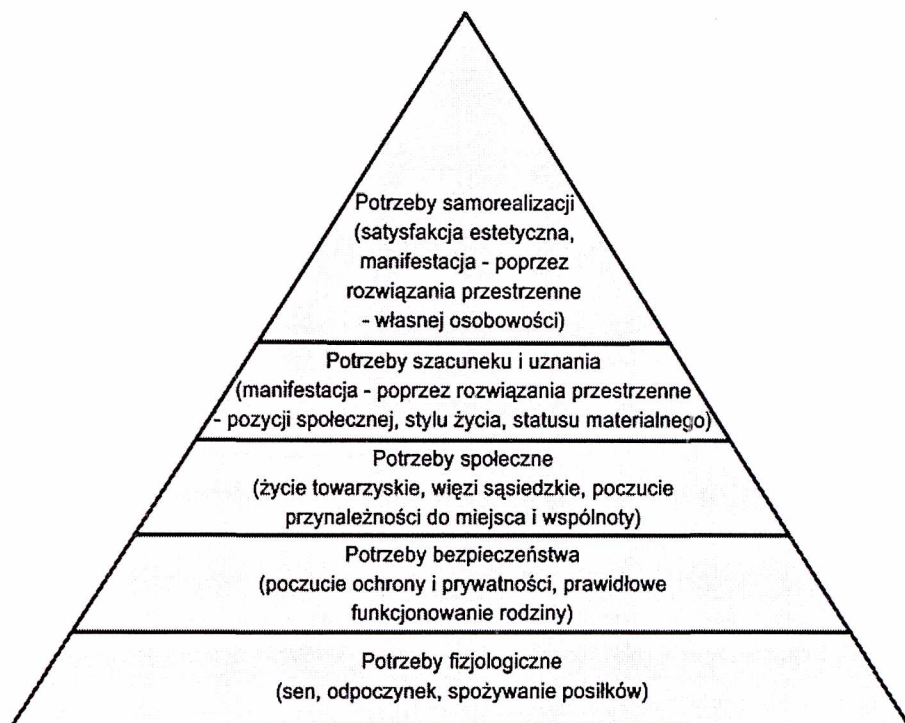
Potrzeby wiążące się w najszerszym rozumieniu z zamieszkiwaniem można uszeregować zgodnie z logiką „piramidy Maslowa” (rys. 121). Własne lokum realizuje przede wszystkim potrzeby fizjologiczne, takie jak sen, odpoczynek, spożywanie posiłków. Spełnia następnie wymogi związane z bezpieczeństwem: przede wszystkim ochrania sferę prywatności, a ład przestrzenny w obrębie domu czy mieszkania to także ramy zapewniającego poczucie bezpieczeństwa prawidłowego

³⁶ L. Garbarski: *Zachowania nabywców*. PWE, Warszawa 1998, s. 44 – 46.

³⁷ S. Smyczek, I. Sowa: *Konsument na rynku, zachowania, modele, aplikacje*. Difin, Warszawa 2005, s. 160-161.

³⁸ Leksykon: op. cit., s. 92.

funkcjonowania rodziny. Dom czy mieszkanie oraz siedlisko, do którego należą, pozwalają na nawiązanie satysfakcjonujących więzi sąsiedzkich³⁹ i prowadzenie życia towarzyskiego, które także budują poczucie bezpieczeństwa człowieka. Istotną rolę w zaspokojeniu potrzeb społecznych (i wyższych w stosunku do nich) zaczyna pełnić kontekst urbanistyczny i społeczny domu lub mieszkania.



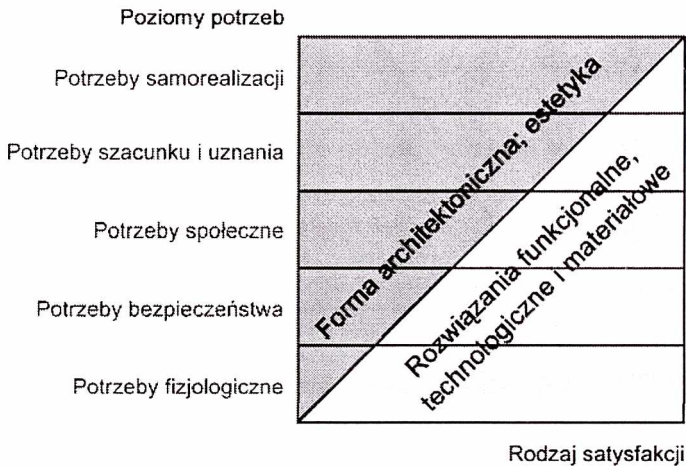
Rys. 121. Hierarchia potrzeb związanych z zamieszkiwaniem na podstawie „piramidy” Maslowa
Fig. 121. Hierarchy of needs connected with inhabitancy based on Maslow "pyramid"

Źródło: E. Stachura: Free market economy – new opening for Polish architecture, [in:] Komar B., Kucharska-Brus B. (eds.): Housing and environmental conditions in post-communist countries. Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice 2007, s. 273

Rozplanowanie siedliska, jego układ komunikacyjny, otoczenie przyrodnicze, wyposażenie w usługi komplementarne z zamieszkiwaniem mają bowiem największe znaczenie dla jakości realizacji tej grupy potrzeb. Dobrze funkcjonujące otoczenie

³⁹ Borowik I.: Blokowska. Miejski habitat w oświadczeniu socjologicznym. Oficyna Wydawnicza Arboretum, Wrocław 2003, s. 87.

umożliwia człowiekowi kontakt z przestrzenią w skali zespołu mieszkaniowego lub większej jednostki, osiedla, tworząc atrakcyjną „życiową scenografię”. Jednocześnie, poprzez atrybuty przestrzeni we wszystkich jej skalach, może się wyrazić osobowość człowieka, zmanifestować jego pozycja społeczna, status materialny czy preferowany styl życia. Przestrzeń jest także ważnym polem doznawania satysfakcji estetycznej (rys. 122).



Rys. 122. Źródła satysfakcji w kontekście hierarchicznie ujętych potrzeb w dziedzinie zamieszkiwania
Fig. 122. Sources of satisfaction in the context of hierarchy of needs connected with inhabitancy

Źródło: E. Stachura: Free market economy – new opening for Polish architecture, [in:] Komar B., Kucharska-Brus B. (eds.): Housing and environmental conditions in post-communist countries. Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice 2007, s. 274

W efekcie postępującego zwiększania się zamożności polskiego społeczeństwa, rosnącego poziomu wykształcenia, kontaktu z fachowymi czasopismami i witrynami internetowymi, wreszcie otwarcia na zagraniczne wzorce, ranga potrzeb związanych z architekturą stale wzrasta. Współczesny Polak jest w stanie (i będzie w stanie w coraz większym stopniu) precyzyjnie formułować postulaty pod adresem rozwiązań funkcjonalnych, materiałowych i technologicznych oraz kontekstu urbanistycznego swojego wymarzonego domu czy mieszkania. To właściwości w większości mierzalne, dające się dość precyzyjnie opisać. Natomiast równolegle coraz większego znaczenia nabierają potrzeby i aspiracje także wiążące się z zamieszkiwaniem, ale dotyczące odczuwania i przeżywania piękna. Ich

wyartykułowanie, w przeciwieństwie do potrzeb w większym stopniu mierzalnych, stanowi dla przeciętnego człowieka duży problem. Związana z szeroko rozumianym zamieszkiwaniem satysfakcja estetyczna należy bowiem do kategorii zjawisk niemierzalnych, wielowymiarowych, subiektywnie odczuwanych, silnie wiążących się z wymiarem duchowym i emocjonalnym. Procedury badania potrzeb związanych z zamieszkiwaniem ulegają więc komplikacji: w zakresie oczekiwań dotyczących funkcji mieszkania, jego szeroko rozumianego wyposażenia, jak i aspiracji estetycznych należy coraz bardziej precyzyjnie definiować atrybuty stanowiące o atrakcyjności lokum oraz trafnie określać kryteria segmentacji konsumentów, noszących się z zamiarem zakupu nieruchomości mieszkaniowej.

5.2.2.2. Preferencje konsumentów na polskim rynku nieruchomości mieszkaniowych

Wyrazem dążenia do zaspokojenia subiektywnie zhierarchizowanych potrzeb i oczekiwań związanych z zamieszkiwaniem jest określenie przez człowieka **preferencji**, w oparciu o które podjęta zostanie decyzja o wyborze konkretnego domu lub mieszkania. Zachowania konsumentów wiążą się bezpośrednio z uświadomieniem sobie potrzeby, jej wyartykułowaniem i dążeniem do jej zaspokojenia, które finalnie wyrażają się preferencjami i mogą się przełożyć na dokonanie zakupu. Sformułowanie preferencji jest efektem uwzględnienia wszystkich warunków, możliwości i okoliczności, które warunkują zakup nieruchomości mieszkaniowej w danym momencie. Na preferencje konkretnych segmentów będzie miało wpływ wiele czynników, ale przede wszystkim możliwości finansowe, faza w cyklu życia rodziny, styl życia, moda, wykonywany zawód. Preferencje dotyczące architektury i jej wartości estetycznej kształtują się natomiast pod wpływem wielu czynników, których siła w medialnym społeczeństwie stale wzrasta (tab. 15). W miarę wzrostu zamożności społeczeństwa będą one miały dla człowieka coraz większe znaczenie i w coraz większym stopniu będą wpływały na decyzje o wyborze architekta, projektu typowego czy wreszcie gotowego domu lub mieszkania oferowanego przez dewelopera.

Preferencje związane z zamieszkiwaniem kształtują się jednak nie tylko w oparciu o zachowania członków społeczności występujących w roli konsumentów – realizujących szeroko rozumianą potrzebę zamieszkiwania, ale także w roli obywateli i pracowników. Sposób wypełniania przez człowieka wszystkich trzech wymienionych

funkcji społecznych będzie miał znaczenie w podejmowaniu decyzji o wyborze nieruchomości mieszkaniowej, przede wszystkim w obszarze szeroko rozumianej lokalizacji planowanego miejsca zamieszkania. Wpłynie na decyzję o wyborze dzielnicy zamieszkania w kontekście realiów dojazdu do pracy, zaangażowania społecznego, preferowanych form rozrywki i wypoczynku czy też uwarunkowań rodzinnych. Dlatego też konsumentów na rynku mieszkaniowym należy badać w związku z przedsięwzięciami projektowymi we wszystkich skalach: o charakterze planistycznym, urbanistycznym i wreszcie, architektonicznym. Szczególne znaczenie ma monitorowanie preferencji związanych z czynnikami lokalizacyjnymi (urbanistycznymi), ponieważ w najbliższej przyszłości ich ranga wzrośnie.

Tabela 15

Czynniki kształtujące preferencje estetyczne w dziedzinie architektury mieszkaniowej i siła ich wpływu

Czynnik	Siła wpływu		
	duża	średnia	mała
edukacja przez media audiowizualne, czasopisma fachowe i popularne, Internet			
katalogi projektów gotowych			
wzorce zagraniczne			
rodzimi „celebrities”, wzorce z sąsiedztwa, ze środowisk stanowiących punkt odniesienia			
profil psychograficzny: potrzeba upodobnienia się lub odróżnienia się			

Źródło: E. Stachura: Free market economy – new opening for Polish architecture, [in:] Komar B., Kucharska-Brus B. (eds.): Housing and environmental conditions in post-communist countries. Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice 2007, s. 275

Jak już wyżej wspomniano, współczesna polska architektura mieszkaniowa powstaje przede wszystkim na obrzeżach miast i składa się z niepowiązanych ze sobą osiedli deweloperskich, wznoszonych na działkach różnej wielkości, o zróżnicowanej

architekturze. Jej powstawaniu nie towarzyszą inwestycje infrastrukturalne, nie buduje się też niezbędnych obiektów usługowych. Urbanizacja, która odbywa się tylko w obszarze jednej funkcji, w skali osiedla lub siedliska, spowoduje w nieodległej przyszłości poważne problemy komunikacyjne i znacznie pogorszy dostępność usług, które powinny się znajdować blisko miejsca zamieszkania (szkół, przedszkoli, terenów sportowych i rekreacyjnych). Wówczas położone niekorzystnie z punktu widzenia dostępności usług i obsługi komunikacyjnej siedliska, nawet jeśli będą się wyróżniać dobrą architekturą, nie będą cenione przez kupujących mieszkania. Brak kompleksowego myślenia o przestrzeni doprowadzić może do poważnej zmiany hierarchii ważności cech opisujących nieruchomość mieszkaniową.

5.3. Uwarunkowania prawne

5.3.1. Najważniejsze ustawy i rozporządzenia dla nowej zabudowy mieszkaniowej

Na architekturę mieszkaniową i na proces inwestycyjny w mieszkalnictwie oraz jego organizację bezpośrednio wpływają dwie ważne ustawy: **ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** oraz **prawo budowlane**. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na szczeblu lokalnym opracowywane są następujące dokumenty: studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, plan miejscowy oraz prognozy skutków oddziaływania ustaleń planu na środowisko przyrodnicze i ład przestrzenny.⁴⁰

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym⁴¹ wprowadziła obowiązek sporządzenia nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ustalających dyspozycję terenów w skali miasta, jego dzielnicy, kwartału zabudowy, gminy lub jej części, w oparciu o nowe, założone w planie zasady. Plany uchwalone przed 1.01.1995 unieważniono, a decyzje o przeznaczeniu terenów na cele inwestycyjne (do czasu sporządzenia nowych planów) mogą zapadać w formie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy spełnieniu określonych w ustawie wymogów. Status terenów nieobjętych planem, do momentu ich opracowania, pozostaje niepewny, co stanowi poważny czynnik ryzyka w przypadku planowania przedsięwzięć inwestycyjnych. Tryb wydawania decyzji o

⁴⁰ J. Kopietz-Unger: op. cit., s. 68.

⁴¹ DzU z dnia 10.05.2003, nr 80, poz. 717.

warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego jest skomplikowany i obwarowany uzyskaniem przez inwestora wielu opinii i uzgodnień.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania. Wydziela się także i oznacza w liniach rozgraniczających tereny przeznaczone na cele publiczne. W dobie korzystania przez polskie miasta i gminy z funduszy strukturalnych Unii Europejskiej rosnące znaczenie mają ustalenia planu związane z infrastrukturą techniczną. Stopień szczegółowości planu miejscowego zależy od potrzeb, a te wiążą się bezpośrednio z lokalizacją: w metropoliach lub w centrach wielkich miast stopień szczegółowości planu będzie większy niż w słabo zaludnionych gminach. Tereny o zróżnicowanych układach przestrzennych, formach własności i pełnionych funkcjach są przedmiotem prac planistycznych o wyższym stopniu skomplikowania.

Dla inwestorów i architektów najważniejszymi zapisami planu są te dotyczące lokalnych warunków i zasad kształtowania zabudowy. Ustalają one linie zabudowy i jej gabaryty, w układach o wartości historycznej formułują zalecenia dotyczące dopuszczalnych form architektonicznych nowej zabudowy. Plan reguluje też zasady i warunki podziału na działki budowlane⁴² i tym samym staje się najważniejszą determinantą formujących się nowych struktur przestrzennych. Ustawa zaostrzyła warunki, jakie spełnić musi działka budowlana przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową, ograniczając lokalizację obiektów mieszkaniowych m.in. do terenów uzbrojonych, przylegających do drogi publicznej i znajdujących się w sąsiedztwie obszarów przynajmniej częściowo zabudowanych oraz takich, które nie wymagają zmiany przeznaczenia (np. z rolniczych na nierolnicze, leśnych na nieleśne). Przedstawione wyżej postanowienia ustawy zmniejszyły w sposób znaczący podaż terenów pod zabudowę mieszkaniową w Polsce, ponieważ zaledwie 1/5 terenów, dla których opracowanie planu jest wymagane, posiada je. Równie mało jest terenów spełniających kryteria umożliwiające uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego. Szereg atrakcyjnych lokalizacji jest aktualnie objętych pracami nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub nad planem. Ich sfinalizowanie i przyjęcie w formie ustawy trwa zazwyczaj od kilku do kilkunastu miesięcy. Inwestorzy w sektorze budownictwa

⁴² Tamże, s. 88.

mieszkaniowego, czyli deweloperzy, spółdzielnie i inwestorzy prywatni w większości przypadków decydują się na wybór takiej działki, na której inwestycję można rozpocząć natychmiast po sporządzeniu dokumentacji i uzyskaniu pozwolenia na budowę – za jej status prawny są gotowi zapłacić wyższą cenę.

Sprawą pierwszorzędną w Polsce jest więc szybkie objęcie planem jak największej powierzchni kraju, a szczególnie takich miast i regionów, które mają duże znaczenie gospodarcze, turystyczne i dynamicznie się rozwijają. Brak planów i decydowanie o nowych inwestycjach w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu może spowodować fatalne skutki przestrzenne. Plany są również pilnie potrzebne, by przyciągnąć inwestorów zagranicznych i szybko przygotować teren pod budowę; bez ustaleń planu trudno rozwijać budownictwo mieszkaniowe, budować czy modernizować sieci uzbrojenia, nie mówiąc już o tworzeniu nowych dzielnic, czy miast.

Zapisy planu miejscowego mogą w zasadniczy sposób zmienić wartość objętych nim nieruchomości. Przeznaczenie nieużytków lub terenów rolniczych pod zabudowę mieszkaniową sprawia, że ich cena rośnie gwałtownie; wzrost ten jest szczególnie widoczny w atrakcyjnych z punktu widzenia inwestowania regionach. Skokowe zmiany cen w górę dotyczą także znajdujących się na obrzeżach miast działek, przeznaczonych w planie pod zabudowę handlowo-usługową o charakterze centrowtórczym, taką jak hipermarket z kompleksem usług towarzyszących, obiekt sportowo-rekreacyjny czy wyższa uczelnia. Na wzrost cen terenów budowlanych mają także wpływ decyzje o planowanych inwestycjach, poprawiających standard obsługi komunikacyjnej. Na obszarach silnie zurbanizowanych decyzje podjęte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oddziałują na ceny nieruchomości, których dotyczą, i na ich szeroko rozumiane otoczenie. Rewitalizacja kompleksu budynków fabrycznych zwiększa atrakcyjność nie tylko objętego inwestycją terenu, ale również bliższego i dalszego sąsiedztwa, zmienia wizerunek całej dzielnicy lub części miasta. Niektóre decyzje planistyczne, ustanawiające przyszłe przeznaczenie terenów, mogą wpłynąć na poważny spadek cen gruntów w ich otoczeniu. Zakłady przemysłowe, spalarnie śmieci, schroniska dla bezdomnych zwierząt, cmentarze i krematoria, więzienia, ośrodki dla narkomanów czy osób chorych na AIDS są faktycznie – lub tylko na skutek uprzedzeń – uciążliwym sąsiedztwem dla obiektów, osiedli i miejscowości, w których mieszkają, pracują lub wypoczywają ludzie. Generują bowiem różnego typu uciążliwości: zanieczyszczenie

powietrza, hałas, zagrożenie przestępczością. Wpływają one na obniżenie jakości życia mieszkańców w sąsiedztwie i pogarszają wizerunek okolicy. Plany wzniesienia dużego kompleksu hotelowego w dzielnicy rezydencjalnej, czy w miejscowości turystycznej, najprawdopodobniej spowodują spadek cen działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i rekreacyjną w otoczeniu. Właściciele nieruchomości, których wartość drastycznie się obniżyła, mają prawo żądać odszkodowania lub wykupienia nieruchomości przez miasto lub gminę. W przypadku znacznego wzrostu ceny nieruchomości, spowodowanego zapisami w planie, sprzedający ją właściciel jest zobowiązany uiścić jednorazową opłatę na rzecz miasta (gminy) w wysokości (ustalonej w tymże planie) określonej w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Podatek ten ma więc znaczenie cenotwórcze.

Filozofia zapisów w polskiej ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wielu aspektach budzi niepokój. Przewidziany ustawą sztywny system sporządzania planów wyłącznie w granicach jednostek terytorialnych nie bierze pod uwagę powszechnego zjawiska powstawania więzi funkcjonalno-przestrzennych i obszarów zainwestowanych, które te granice przekraczają. Nie ma więc w ustawie zapisu o planach dla obszarów funkcjonalnych, w tym dla euroregionów. Ustawa nie tworzy obowiązku wyznaczania i realizowania stref skoncentrowanych inwestycji i nie zabrania rozproszonej zabudowy. Brak planów dla wielu jednostek terytorialnych i obowiązujące w prawie budowlanym przepisy o lokowaniu nowej zabudowy mieszkaniowej sprzyjają chaotycznemu rozrostowi zabudowy jednorodzinnej. Kryterium zabudowanego sąsiedztwa i znajdującego się w najbliższym otoczeniu uzbrojenia sankcjonuje takie lokowanie nowych budynków, które prowadzi do drastycznego kurczenia się terenów otwartych i stopniowego zmniejszania się szansy na uporządkowanie zabudowy jednorodzinnej. Głównym problemem polskiej gospodarki przestrzennej jest właśnie rozpraszanie zabudowy, obudowa nowymi domami i zespołami mieszkaniowymi istniejących dróg i prywatyzacja przestrzeni wspólnej. Krajobraz powstający w efekcie takich działań jest zaprzeczeniem ładu przestrzennego, powoduje wymuszoną nieracjonalną zależność od transportu indywidualnego oraz wyklucza w przyszłości ucywilizowanie takiego osadnictwa (usługi, uzbrojenie terenu).⁴³ W niektórych aspektach zapisy

⁴³ A. Jędraszko: op. cit., s. 81.

planu bywają natomiast zbyt szczegółowe i mogą utrudniać proces projektowy. W planie miejscowym jednego z małych miast wymienione zostały dopuszczalne kształty zadaszeń, nieobejmujące jednak wszystkich możliwych i harmonizujących z otoczeniem form. Zapis w planie ograniczył w tym przypadku inwencję architekta i nie przysłużył się architekturze miasteczka. Plany miejscowe zbyt chętnie ustalają rozległe strefy ochrony konserwatorskiej, powodując konieczność żmudnych uzgodnień z urzędem konserwatora również w sprawach zupełnie obojętnych dla ochrony zabytków.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest ważnym narzędziem, umożliwiającym racjonalne gospodarowanie przestrzenią i nieruchomościami. Okres przejściowy, w czasie którego kształtuje się praktyka zarządzania przestrzenią, powstają miejscowe i wojewódzkie plany zagospodarowania oraz koncepcja przestrzennego zagospodarowania kraju, niesie z sobą nieuchronne – nieraz dynamiczne – zmiany cen nieruchomości, związane przede wszystkim z ich lokalizacją, a także kładzie podwaliny pod kształt przestrzeni zurbanizowanej w przyszłości.

Ważnym aktem prawnym kształtującym ceny domów i mieszkań jest **prawo budowlane**⁴⁴ i rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie⁴⁵. Prawo budowlane reguluje przede wszystkim procedury związane z przebiegiem procesu inwestycyjnego, natomiast rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, wyznacza standardy funkcjonalno-przestrzenne i techniczno-materiałowe dla nowych obiektów.

Wymogi wobec rozwiązań urbanistycznych, które wpływają na kształt planowanej zabudowy mieszkaniowej, związane są przede wszystkim z dopuszczalnymi odległościami między budynkami, obsługą komunikacyjną zespołu mieszkaniowego, rozplanowaniem zieleni. Ograniczają one dążenia inwestorów do nadmiernie intensywnej zabudowy; zmniejszają więc ilość mieszkań, czy domów na działce, co oznacza większy koszt partycypacji przyszłych mieszkańców w cenie gruntu. Prawnie uregulowane są także wymagania dotyczące architektury obiektów mieszkaniowych. Regulacje te mają bardzo szczegółowy charakter i dotyczą wymiarów, powierzchni i gabarytów poszczególnych pomieszczeń i ich wzajemnej

⁴⁴ DzU z 25 sierpnia 1994 roku, Nr 89, poz. 414.

⁴⁵ DzU z 15 czerwca 2002 roku, Nr 75, poz. 690.

relacji. Określają także zalecenia dla rozwiązań komunikacji wewnętrznej, instalacji oraz ilości światła w pomieszczeniach. Na architekturę domów i mieszkań wpływać będą także te przepisy, z których wynika konieczność stosowania wyłącznie materiałów i technologii odpowiadających zapisom rozporządzenia. Dotyczą one przede wszystkim bezpieczeństwa konstrukcyjnego oraz bezpieczeństwa pożarowego, wyposażenia instalacyjnego, zaleceń związanych ze zdrowiem, higieną i oszczędnością energii, a także dostępnością budynku dla osób niepełnosprawnych. Zgodnie z ustawą o wyrobach budowlanych⁴⁶, użyte do wzniesienia budynku materiały muszą posiadać aprobatę techniczną i świadectwa dopuszczenia do stosowania w budownictwie mieszkaniowym. Przepisy rozporządzenia odwołują się do ponad sześćdziesięciu grup norm, wymagania określono więc precyzyjnie.

Określając precyzyjnie wymagania wobec szeroko pojętych rozwiązań projektowych w budynkach mieszkalnych, pośrednio zakreślono ramy dla typów standardu rozwiązań urbanistycznych i architektonicznych nowo powstających domów i mieszkań.

Pozostałe akty prawne, które dotyczą rynku nieruchomości, mają jedynie pośredni wpływ na ceny domów i mieszkań oraz na koszty transakcji z nimi związanych. Stymulują bądź ograniczają popyt i stanowią czynnik modyfikujący zachowania konsumentów. Ustawy i rozporządzenia, o których mowa, są narzędziem realizacji polityki mieszkaniowej państwa i dotyczą szeroko rozumianych zasad gospodarowania nieruchomościami (patrz aneks).

Znajomość relacji między rozwiązaniami architektonicznymi, urbanistycznymi oraz uwarunkowaniami prawnymi a kosztami pozwala podejmować racjonalne decyzje o inwestycji.

Mankamentem obowiązującego obecnie prawa budowlanego jest brak stabilności. Aktualnie obowiązująca ustawa, prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r., była już wielokrotnie zmieniana, co utrudnia jej przestrzeganie przez obywateli i spełnianie wymogów w projektach architektonicznych i branżowych. Stabilność prawa jest ogromnie istotna również ze względu na długość procesów budowlanych. Podkreślenia wymaga także postulat przejrzystości prawa budowlanego, ponieważ część obowiązujących przepisów jest nieczytelna i napisana nieadekwatnym do istoty materii językiem prawniczym.

⁴⁶ DzU z 30 kwietnia 2004 roku, Nr 92, poz. 881.

5.3.2. Warunki wykonywania zawodu architekta

Zawód architekta jest jednym z zawodów licencjonowanych. Weryfikacją kwalifikacji architekta jest najpierw uzyskanie tytułu magistra inżyniera architekta, a następnie uprawnień do pełnienia samodzielnych funkcji w budownictwie. Posiadanie uprawnień jest warunkiem wstąpienia do Izby Architektów. Architekt jest ważnym uczestnikiem procesu inwestycyjnego, którego szeroki wachlarz usług jest świadczony we wszystkich etapach inwestycji, począwszy od jej planowania, aż do oddania obiektów do użytkowania. Projektant jest zobowiązany do opracowania projektu zgodnie z zasadami nakreślonymi przez przepisy prawa budowlanego, co oznacza dopełnienie szeregu warunków merytorycznych i formalnych. Choć zawartość i formę projektu reguluje odpowiednie rozporządzenie⁴⁷, to jego zapisy i tak pozostawiają szerokie pole interpretacji dla urzędów opiniujących dokumentację projektową. Aby ułatwić opracowywanie dokumentacji projektowej, niektóre regionalne Izby Architektów przygotowały stosowne komentarze i standardy opracowań projektowych. Oprócz prowadzenia i koordynowania prac projektowych, architekt ma również obowiązek uzyskania niezbędnych opinii, uzgodnień i sprawdzeń rozwiązań projektowych w zakresie wynikającym z przepisów, a także sprawowania nadzoru autorskiego. Inwestor, zlecający architektowi projekt, w przeciwieństwie do projektanta nie musi znać się na wszelkich uwarunkowaniach projektu i inwestycji, a obowiązkiem projektanta jest udzielenie mu niezbędnych porad i wskazówek.⁴⁸

Architekt ponosi odpowiedzialność za swoje dzieło na wszystkich etapach procesu inwestycyjnego i po jego zakończeniu. W przypadku popełnienia błędu lub zaniedbania najbardziej dotkliwą sankcją karną dla projektanta jest skreślenie z listy członków izby samorządu zawodowego, czyli w praktyce odebranie prawa samodzielnego wykonywania zawodu. Projektant ponosi również odpowiedzialność cywilną, wynikającą z umowy łączącej go z inwestorem. Architektów obowiązuje ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaną przez siebie działalnością.

⁴⁷ Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (DzU Nr 120, poz. 1133).

⁴⁸ R. R. Jarosz, K. Baronowski: Odpowiedzialność uczestników procesu budowlanego. Zawód: Architekt nr 2/2007, s. 46.

Ranga zawodu architekta w Polsce jest relatywnie wysoka, lecz niewystarczająca, by należycie wypełniać ważną społeczną misję, jaką jest działanie na rzecz przestrzeni i jej jak najlepszej jakości. Architekci aspirują do uzyskania statusu zaufania społecznego, ponieważ wykonują zawód, który ma szczególne znaczenie z punktu widzenia zadań publicznych i troski o realizację interesu publicznego. Dotychczasowe rozwiązania prawne takiego statusu jednak nie usankcjonowały. Rola i miejsce architektów w społeczeństwie zależą od wielu czynników, związanych zarówno z gospodarką, jak i polityką. Architekci mają na te czynniki ograniczony wpływ, mogą natomiast lobbować na rzecz przejrzystego i logicznego systemu prawnego, prowadzić działania na rzecz korzystnego wizerunku zawodu i jego przedstawicieli, umacniać tożsamość i solidarność grupy zawodowej oraz wpływać na standard etyczny jej członków. Intensywne i skuteczne prowadzenie takich działań przez dłuższy czas doprowadziłoby do znaczącego wzrostu prestiżu zawodu i przyczyniłoby się do optymalizacji procedur związanych z jego wykonywaniem. Szczególną rolę w działaniach na rzecz grupy zawodowej powinien odgrywać samorząd, czyli Izba Architektów.⁴⁹

⁴⁹ M. Szablowski: Prestiż zawodu a kompetencje architekta. Zawód: Architekt nr 1/2008, s. 18.

6. Społeczno-kulturowe determinanty określające nową architekturę domów i mieszkań

6.1. Wpływ czynników demograficznych na architekturę mieszkaniową

Drugie półwiecze XX wieku było na świecie okresem wielkich zmian społecznych, zdeterminowanych przez dynamiczny rozwój technologiczny. Szybki postęp techniczny doprowadził do przeobrażeń ekonomicznych, instytucjonalnych i politycznych o niespotykanej wcześniej dynamice oraz stał się podłożem istotnych zmian kulturalno-społecznych w skali światowej. Niezwykła intensywność opisywanych zmian, ich tempo i zakres były nieporównanie większe niż w jakimkolwiek z wcześniejszych okresów o zbliżonej długości. W omawianym okresie dokonały się również istotne procesy demograficzne. Także one przebiegały bardziej dynamicznie niż kiedykolwiek na przestrzeni dziejów. W drugim 50-leciu XX w. ludność zamieszkująca Ziemię powiększyła się o 140% i jej liczba wyniosła w 2000 r. 6 mld 56,7 mln. Populacja krajów zaliczanych do bardziej rozwiniętych wzrosła o 45%, mniej rozwiniętych o 185%, a tych o najniższym poziomie rozwoju – aż o 235%. Procentowy udział ludności zamieszkującej najzamożniejsze kraje znacząco się zmniejszył, podobnie jak odsetek ludności zamieszkującej Europę (z 22 do 12%). Radykalnie spadła rozrodczość, najbardziej w krajach mniej i najmniej zamożnych, w krajach najbogatszych zaś współczynnik dzietności obniżył się do poziomu 1,6, co oznacza, że liczba dzieci jest mniejsza niż liczba rodziców. Spadek umieralności niemowląt i zwalczenie szeregu groźnych chorób zaowocowały wydłużeniem życia ludzi. W krajach rozwiniętych do spektakularnego wydłużenia się życia przyczyniła się także zmiana stylu życia i nawyków żywieniowych. Ponad 90% mieszkańców krajów zamożnych dożywa obecnie wieku emerytalnego, a 66% - 75 do 80 lat. W skali globalnej średni wiek człowieka również się podniósł; wyjątek stanowi jedynie kontynent afrykański, na którym granica średniego wieku uległa obniżeniu (z 19 do 18 lat). Liczba krajów, mających ponadstumilionową populację, wzrosła z 4 do 10, wzrosła też znacznie liczba ludności w demograficznych potęgach, czyli w Chinach i

w Indiach. Wzrostowi populacji i rozwojowi cywilizacyjnemu towarzyszyły procesy urbanizacji, manifestujące się rozwojem miast i zwiększaniem się liczby ich ludności. W krajach rozwiniętych odsetek ludności miejskiej podniósł się z 54 aż do 74%. Upowszechniły się na wielką skalę migracje międzynarodowe. Najatrakcyjniejszymi krajami dla emigrantów są kraje bardziej rozwinięte, a szczególnie USA. Na świecie poza macierzystym krajem żyło w 2000 roku ok. 240 milionów ludzi.¹ Opisane zjawiska mają poważne konsekwencje gospodarcze i społeczne. Ludności przybywa przede wszystkim w krajach najuboższych, które nie są w stanie zapewnić swoim obywatelom utrzymania na godziwym poziomie. Powstawaniu na szeroką skalę potrzeb nie towarzyszy powiększanie się rynków zbytu, rośnie za to presja migracyjna, skierowana na najbogatsze kraje, w tym kraje Unii Europejskiej. Frustracja i niezadowolenie uboższej części świata wyzwała niepokoje i sprzyja ruchom radykalnym, w tym fundamentalizmowi islamskiemu. W USA i w sytej części Europy rośnie poczucie zagrożenia, tym bardziej że społeczeństwa bogatych krajów starzeją się w szybkim tempie.

Opisane tu zjawiska przebiegają nierównomiernie w obrębie różnych grup społecznych i społeczeństw. Są one uwarunkowane ekonomicznie, przestrzennie, społecznie i kulturowo, a ich natężenie zależy od siły czynnika. Procesy te dotyczą także Polski, gdzie najważniejszym zbiorem uwarunkowań, które wpłynęły na zjawiska demograficzne, była transformacja gospodarcza.

Pośród czynników o charakterze demograficznym, które wpływają na rozwój architektury mieszkaniowej w Polsce, wymienić należy przede wszystkim:

- strukturę wieku ludności Polski,
- cykl życia rodziny,
- procesy migracji na tle struktury terytorialnej kraju, rozwoju miast i aglomeracji.

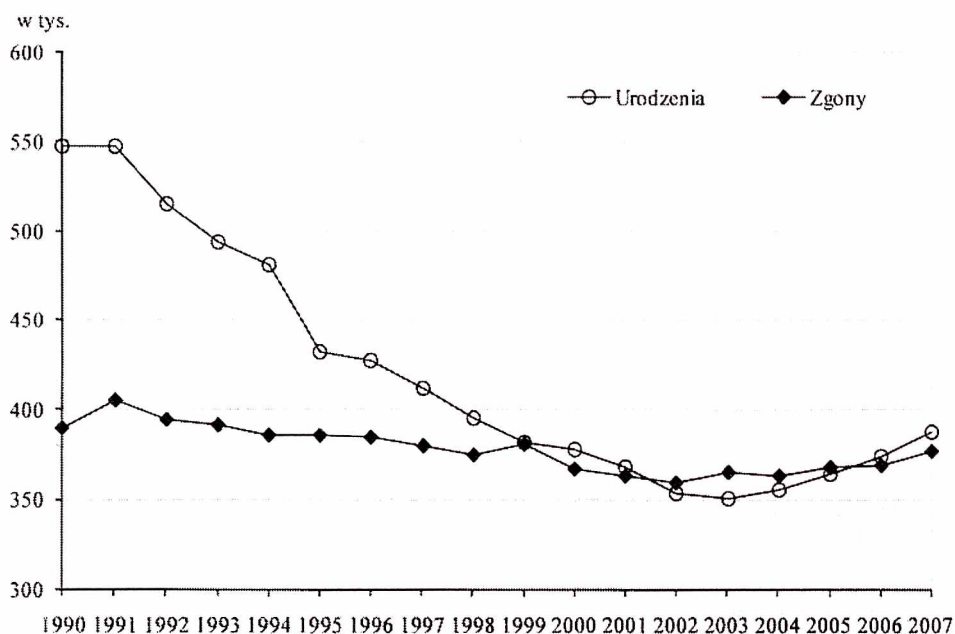
6.1.1. Struktura wieku ludności Polski

Pod względem liczby ludności Polska znajduje się na 31 miejscu w świecie i na 6 miejscu w krajach Unii Europejskiej. W końcu roku 2007 liczba ludności Polski wyniosła 38115 tys. osób. Zmniejszyła się o ponad 10 tys. osób w stosunku do roku ubiegłego, kontynuując tendencję spadkową, notowaną począwszy od połowy lat 90. Bezpośrednią przyczyną zmniejszania się liczby ludności Polski jest zanotowany w

¹ M. Okólski: Demografia zmiany społecznej, Wydawnictwo Naukowe SCHOLAR, Warszawa 2004, s. 12-17.

latach 1984-2003 spadek liczby urodzeń przy prawie nieistotnych zmianach liczby zgonów, chociaż począwszy od 2004 r. liczba urodzeń stopniowo wzrasta (rys. 123). Wzrost ten jest nieznacznie wyższy na wsi niż w mieście. Począwszy od roku 1999 w Polsce utrzymuje się zjawisko głębokiej depresji urodzeniowej. W roku 2006 współczynnik dzietności wynosił 1,27, a to oznacza, że jest on niższy od współczynnika określającego korzystną sytuację demograficzną, wynoszącego 2,1-2,15, tj. gdy w danym roku na jedną kobietę w wieku 15-49 lat przypada średnio 2 dzieci. Okres najwyższej płodności kobiet stopniowo ulega przesunięciu w górę, kobiety coraz częściej decydują się na urodzenie pierwszego dziecka po zdobyciu wykształcenia i ustabilizowaniu sytuacji zawodowej. Średni wiek urodzenia pierwszego dziecka wyniósł 25,6 w 2006 roku. Chociaż ponad 80% dzieci rodzi się w małżeństwach, to od kilkunastu lat systematycznie rośnie także odsetek urodzeń pozamałżeńskich. Obserwuje się tendencję wzrostową liczby zawieranych małżeństw, której towarzyszy stale wysoki odsetek rozwodów. Liczba małżeństw rozwiązanych (na skutek rozwodu lub śmierci jednego ze współmałżonków) od roku 1995 przewyższa liczbę małżeństw zawartych. Formuła separacji natomiast wydaje się być nieatrakcyjna dla Polaków – ich liczba od 2005 stale spada i w 2006 wyniosła 5 tys. wobec 72 tys. rozwodów.

Prowadzone przez demografów badania i analizy wskazują, że trwający od kilkunastu lat spadek rozrodczości jeszcze nie jest procesem zakończonym i dotyczy w coraz większym stopniu kolejnych roczników młodzieży. W najbliższych latach należy się liczyć z dalszym spadkiem współczynnika dzietności z obecnej średniej 1,25 dziecka na kobietę do około 1,1 w 2010 r., po czym w latach 2010-2020 można oczekiwać niewielkiego wzrostu dzietności do wartości około 1,2. W dalszym ciągu będzie następował spadek umieralności i wzrost przeciętnej długości życia, jednak odrabianie zaległości w tej dziedzinie w stosunku do krajów najbardziej rozwiniętych będzie następowało wolniej niż w ostatniej dekadzie.



Rys. 123. Ruch naturalny ludności w latach 1990–2007

Fig. 123. Demographic changes in years 1990–2007

Źródło: Podstawowe informacje o rozwoju demograficznym Polski do 2007 roku, GUS, Materiał na konferencję prasową w dniu 30 stycznia 2008, www.stat.gov.pl/gus, 13.03.2008

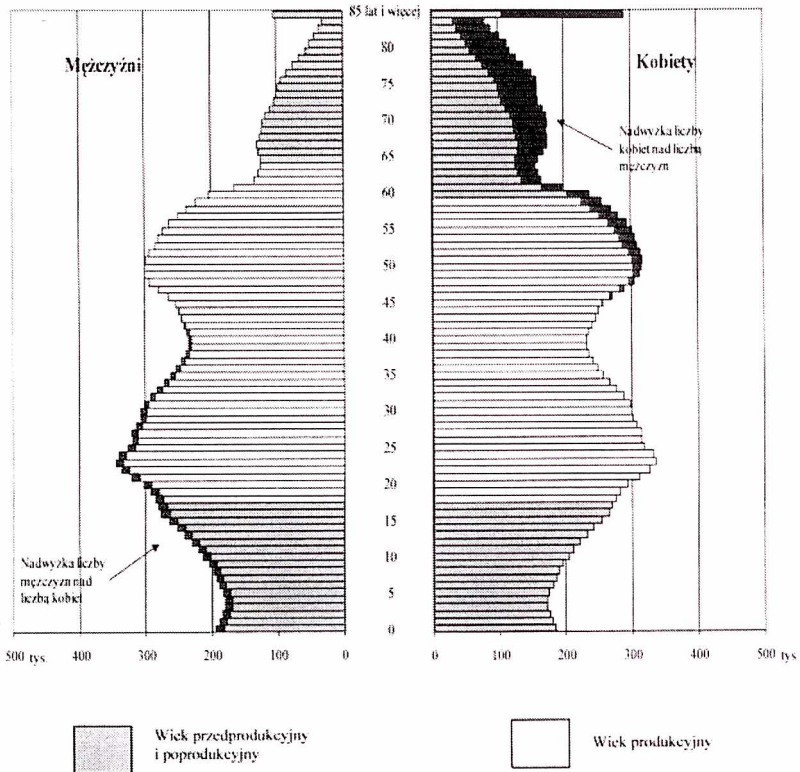
Obserwowane w okresie transformacji w Polsce zmiany płodności i zawierania małżeństw przebiegają analogicznie do zmian obserwowanych już wcześniej w rozwiniętych krajach Europy. Etap przemian demograficznych, charakteryzujący się zasygnalizowanymi wyżej parametrami, zapoczątkowany został w krajach Europy Zachodniej i Północnej na przełomie lat 50. i 60. i trwa do dziś. Nosi on nazwę „drugiego przejścia demograficznego”. Zmiany ekonomiczne, społeczne i kulturowe określiły nowy typ obyczajowości, który zaowocował nową rzeczywistością demograficzną. Zmniejszyło się znaczenie małżeństwa jako formy tworzenia rodziny, wzrosła liczba rozwodów, par bezdzietnych oraz rodzin małodzieńnych. Opóźnieniu zawierania małżeństw towarzyszyło opóźnienie urodzenia pierwszego dziecka, stąd okres największej płodności kobiet przesunął się z wieku 15-24 lata na wiek 30-39 lat.² Zmiany takie zaobserwować można było także w Polsce, lecz ich nasilenie i

² I.E. Kotowska: Drugie przejście demograficzne i jego uwarunkowania, [w:] Kotowska I.E. (red.): Przemiany demograficzne w Polsce w latach 90. w świetle koncepcji drugiego przejścia demograficznego. Szkoła Główna Handlowa, Warszawa 1999, s. 13.

dynamika zdecydowanie wzrosły w okresie transformacji. Przekształceniom w kierunku gospodarki rynkowej towarzyszy bowiem zmiana relacji między podstawowymi uczestnikami procesów gospodarczych i społecznych: państwem, przedsiębiorstwem i gospodarstwem domowym. Polega ona na wycofywaniu się państwa ze świadczeń społecznych, likwidacji socjalnej funkcji przedsiębiorstwa oraz wzroście odpowiedzialności gospodarstwa domowego za własną sytuację materialną. Sytuacja ekonomiczna rodziny w coraz większym stopniu zależy od jej zasobów: dochodów indywidualnych, wykształcenia i kwalifikacji, umiejętności wykorzystywania szans zawodowych stwarzanych na rynku pracy, szczególnie dla ludzi młodych. Właśnie te czynniki mają największe znaczenie dla zmian płodności i liczby zawieranych małżeństw: wyższe wymagania stawiane przez rynek pracy prowadzą do większej konkurencyjności między aktywnością ekonomiczną członków gospodarstw domowych a aktywnością związaną z tworzeniem rodziny.³ Pokolenie w wieku prokreacyjnym znalazło się w trudnej sytuacji społeczno-ekonomicznej. Wzrastającym aspiracjom i poziomowi wykształcenia towarzyszą trudności na rynku pracy, zmniejszenie świadczeń socjalnych na rzecz rodziny oraz brak działań w polityce społecznej na rzecz umacniania rodziny.

Obserwuje się proces stabilizacji poziomu umieralności w Polsce. Główną przyczyną zgonów pozostają choroby krążenia (ok. 45% wszystkich zgonów), których liczba systematycznie spada, oraz choroby nowotworowe (ok. 24,8% wszystkich zgonów), gdzie tendencja jest, niestety, wzrostowa. Na niskim poziomie kształtuje się współczynnik umieralności niemowląt oraz małych dzieci do 1 roku życia. Przeciętne trwanie życia w roku 2006 wyniosło dla mężczyzn 70,9 roku, a dla kobiet 79,6 roku. W porównaniu do początku lat 90. trwanie życia wydłużyło się o ok. 5 lat dla mężczyzn i 4,5 roku dla kobiet. W Polsce występuje zjawisko wysokiej nadumieralności mężczyzn (ponad poziom umieralności kobiet). Jest ono obserwowane we wszystkich grupach wiekowych i zwiększa się wraz z wiekiem. Statystycznie kobiety stanowią ok. 52% ludności w Polsce. Liczebna przewaga mężczyzn występuje w grupie wiekowej do 44 roku życia (97 kobiet na 100 mężczyzn), w grupach osób starszych zaś ma miejsce tendencja odwrotna: w najstarszych rocznikach współczynnik feminizacji rośnie i osiąga poziom 164 kobiet na 100 mężczyzn.

³ I.E. Kotowska: op. cit., s. 27.



Rys. 124. Piramida wieku ludności (stan w dniu 30.06.2007)

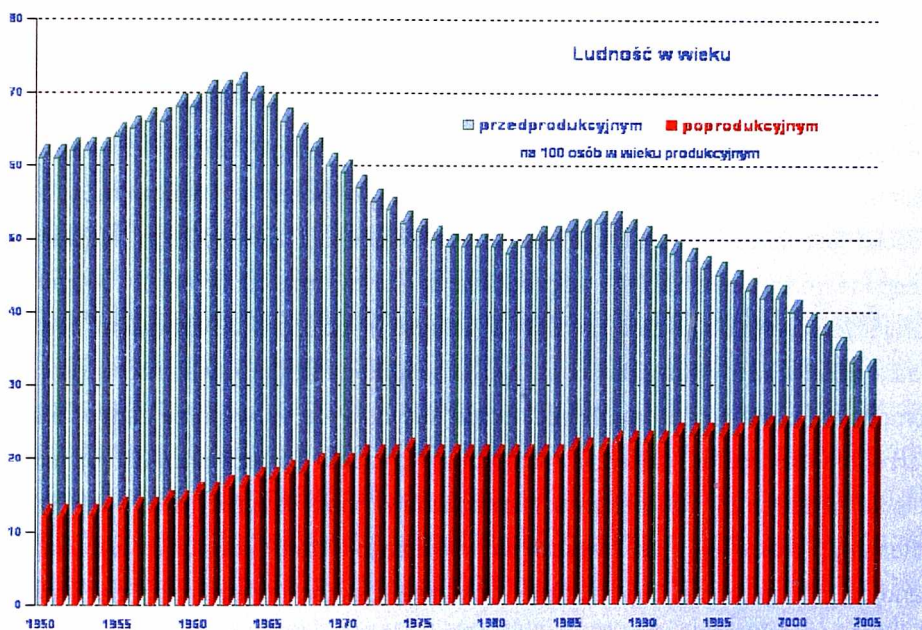
Fig. 124. Pyramid of population age (30.06.2007)

Źródło: Podstawowe informacje o rozwoju demograficznym Polski do 2007 roku, GUS, Materiał na konferencję prasową w dniu 30 stycznia 2008, s. 12, www.stat.gov.pl/gus, 13.03.2008

Rezultatem opisanych przemian jest gwałtowne zmniejszanie się liczby dzieci i młodzieży w relacji do pozostałych grup wiekowych w społeczeństwie polskim. Chociaż nadal notuje się przyrost ludzi w wieku produkcyjnym (18-59 lat dla kobiet i 18-64 dla mężczyzn), to jego tempo jest coraz wolniejsze i towarzyszy mu zjawisko starzenia się zasobów siły roboczej powodowane zwiększaniem się liczby osób w wieku niemobilnym, czyli w wieku powyżej 44 lat (rys. 124). Liczba osób w wieku poprodukcyjnym wzrasta, a w przedprodukcyjnym – spada w stosunku do liczby osób aktywnych zawodowo. Oznacza to, że społeczeństwo, w którym pracować będzie coraz mniejsza liczba obywateli, musi udźwignąć ciężar utrzymania coraz liczniejszej grupy emerytów, których czas życia na emeryturze systematycznie ulega wydłużeniu (rys. 125). Najważniejszymi powodami przejścia na emeryturę są

obecnie: osiągnięty wiek emerytalny, korzystne warunki finansowe przejścia na emeryturę i zagrożenie utratą pracy. Osoby w wieku 50-59 lat są w większości bierne zawodowo; zaledwie co siódmy emeryt łączy pobieranie emerytury z pracą zarobkową.⁴ Po 55 roku życia pracuje zaledwie 28% Polaków.

Wadliwy system emerytalny, dysfunkcyjny rynek pracy i pasywna postawa życiowa starszego segmentu są poważnym zagrożeniem dla rozwoju społecznego i ekonomicznego w Polsce.



Rys. 125. Ludność w wieku przedprodukcyjnym i poprodukcyjnym w relacji do liczby pracujących
Fig. 125. Population in pre-productive and after productive age related to the number of employees

Źródło: www.stat.gov.pl, 11.03.2008

Tendencje rozwoju demograficznego ludności w Polsce mają wpływ na rozwój architektury w sensie ilościowym. Ten bogaty czynnik wpływa na zmiany architektury, lecz bezpośredni i silniejszy wpływ na te zmiany mają niżej przedstawione czynniki cyklu życia rodziny.

⁴ Przejście z pracy na emeryturę. Materiał na konferencję prasową w dniu 24 lipca 2007. www.stat.gov.pl/gus, 13.03.2008, s. 4.

6.1.2. Cykl życia rodziny

Każde gospodarstwo domowe przechodzi przez kilka faz w cyklu życia rodziny. W obrębie każdej z faz potrzeby mieszkaniowe mają inny charakter, różne są także możliwości ekonomiczne ich zaspokajania. Pierwszym etapem cyklu życia rodzinnego jest okres kawalerski – usamodzielniania się i posiadania pierwszego własnego mieszkania. Jest to faza niewielkich potrzeb w kwestii powierzchni i wyposażenia mieszkania, nieznacznych obciążeń finansowych, życia raczej poza domem niż w domu. Pierwsze mieszkania bywają kupowane już w okresie studenckim; służą wtedy jako lokum dla studenta i absolwenta oraz jako lokata kapitału, który przeznaczyć można będzie na mieszkanie docelowe, w kolejnej fazie życia. Powierzchnia takich kawalerek może być różna: zależy od poziomu zamożności właścicieli, a w przypadku młodszych „singli”, także ich rodziców. Własne mieszkanie niezależnych finansowo osób, posiadających dobrą pracę, coraz częściej jest także demonstracją statusu materialnego i zawodowego. Najbardziej pożądane mieszkania „singli” (szczególnie w stolicy) mieszczą się w budynkach oferujących wysoki standard obsługi, w korzystnie położonych względem centrum miasta dzielnicach. W zależności od życiowej strategii status kawalerski w pewnym momencie zostaje zarzucony. Młodzi ludzie decydują się na wspólne zamieszkanie, tworząc młodą rodzinę, czyli tzw. młode puste gniazdo. Ta faza przynosi już istotne zmiany. Młode pary (małżeństwa i konkubinaty) mają lepszy niż „single” status materialny: poszukują już mieszkania większego, które starannie wyposażają. Planując powiększenie się rodziny, dokonują zakupu mieszkania „na wyrost”, zapewniając sobie dodatkową powierzchnię dla planowanego dziecka (lub dzieci) oraz biorąc pod uwagę ewentualność czasowego wykonywania pracy w domu. Kierują się ważnymi w kontekście przyszłości przesłankami, takimi jak piętro, na którym znajduje się mieszkanie w budynku, dostępność terenów rekreacyjnych, bliskość żłobków, przedszkoli, przychodni zdrowia, sklepów i punktów usługowych.

Po urodzeniu się dzieci rodzina wkracza w etap „pełnego gniazda”. Układowi funkcjonalno-przestrzennemu mieszkania dla takiej rodziny stawia się już inne wymagania. Z większą starannością i dbałością o wygodę urządza się kuchnię, więcej miejsca przeznaczają na strefę prywatną, czyli sypialnię i pokój dziecka. „Pełne gniazdo” rozważa inwestycję we własny dom. Planuje go najczęściej jako jednorodzinny, przewiduje jednak ewentualność czasowego wspólnego

zamieszkiwania w przyszłości z innymi członkami rodziny: starzejącymi się rodzicami lub dorastającymi i dorosłymi już dziećmi. Raczej nie zakłada okoliczności, które zmusiłyby rodzinę do sprzedaży domu, choć do przeszłości odchodzi myślenie „o jednym domu na całe życie”. W polskich warunkach, dla większości inwestorów, budowa i urządzenie domu to zbyt duży wysiłek finansowy i organizacyjny, by powtarzać go więcej niż jeden raz. „Pełne gniazdo” z dorastającymi dziećmi jest bardziej zamożne i przyjmuje różne strategie związane z zamieszkiwaniem. Inwestuje w mieszkania, które mają być posagiem, ułatwiającym młodym start w samodzielne życie, a także lokatą kapitału, i (lub) wznosi dla siebie wygodniejszy, większy i lepiej wyposażony dom. Popularne stało się kupowanie kawalerek w miastach uniwersyteckich, nawet zanim domowa młodzież podejmie decyzję o miejscu studiów. Uważa się, że są dobrą lokatą kapitału: nie tracą na wartości i łatwo je sprzedać. Po usamodzielnieniu się dzieci rozpoczyna się etap starszego „pustego gniazda”. Sytuacja życiowa (stan zdrowia, dochody, zaangażowanie zawodowe) wpływają teraz w największym stopniu na decyzje mieszkaniowe. To właśnie w tej fazie życia część par decyduje się na spełnienie życiowych marzeń o własnym domu, inne natomiast chętnie zamieniają czaso- i pracochłonne siedziby na wygodne mieszkania. Ważną przesłanką do podjęcia takiej decyzji jest standard zamieszkiwanej dotychczas nieruchomości: rozwój nowych, energooszczędnych technologii oraz upowszechnienie się lepszych, bardziej estetycznych materiałów budowlanych i wykończeniowych skłaniają raczej do zamiany mieszkania na nowsze i lepiej wyposażone niż do gruntownego remontu starego. Przy okazji zaś dokonuje się wspomniana wyżej korekta sposobu zamieszkiwania. Pozostali przy życiu wdowy i wdowcy chętnie sprzedają swoje domy lub przekazują je dzieciom. Podjęte wówczas decyzje mieszkaniowe traktuje się jako docelowe. Proces starzenia się społeczeństwa stawia przed architekturą mieszkaniową nowe zadania. Starszy wiek nie oznacza niepełnosprawności, ale w większości przypadków, szczególnie po 70 roku życia, zaczynają być odczuwalne bariery architektoniczne. Zmniejszenie się wydolności fizycznej i psychicznej, redukcja kontaktów społecznych i zawodowych powodują, że mieszkanie i najbliższe otoczenie stają się dla człowieka znajdującego się w tej fazie życia podstawowym punktem odniesienia. To właśnie w domu człowiek starszy realizuje niemal wszystkie swoje potrzeby i podejmuje różne formy aktywności, według aktualnych możliwości. W procesie projektowania mieszkań dla ludzi starszych należy więc uwzględnić specyficzny pakiet potrzeb

mieszkańców, eliminować bariery architektoniczne i urbanistyczne oraz przewidywać specyficzne, zmieniające się w czasie, wymogi funkcjonalno-przestrzenne.

Opisywane wyżej postawy i zachowania modyfikowane są przez wykonywany zawód i sytuację ekonomiczną i zdrowotną. Omówione uprzednio zmiany demograficzne mające miejsce w Polsce, będą wpływały na liczebność poszczególnych typów rodzin, a w dłuższej perspektywie także na ich zamożność. Gwałtownie zwiększająca się liczba gospodarstw domowych w segmencie „starsze puste gniazdo” będzie bowiem – jak już wspomniano – coraz poważniejszym obciążeniem dla pracujących i dla budżetu, co odbije się na sytuacji materialnej rodzin we wszystkich segmentach. Wielkość i tak niewysokich emerytur może się jeszcze obniżyć. W efekcie należące do omawianej grupy gospodarstwa domowe będą poszukiwać sposobów zmniejszenia stałych wydatków, między innymi przez zmianę mieszkania na mniejsze i (lub) tańsze w eksploatacji. Zachowania gospodarstw domowych w fazie „pełnego gniazda” będą zależały przede wszystkim od tego, jaki model rodziny ukształtuje się w najbliższej przyszłości. Silnie lansowany tradycyjny patriariat może wpłynąć na zwiększenie się liczby dzieci w rodzinie i wyłączenie kobiety z życia zawodowego na dłuższy okres. Większą popularnością wśród takich rodzin będą się cieszyły rezydencjalne formy zamieszkiwania, we własnym, choćby niewielkim domku z ogródkiem, położonym nawet w znacznej odległości od centrum miasta. Model partnerski (pracujący małżonkowie, mniejsza liczba dzieci w rodzinie) chętniej będzie poszukiwał mieszkania w mieście, zapewniającego szybszy dojazd do pracy i łatwą dostępność usług. Wielkim znakiem zapytania są kształtujące się dopiero wzorce zachowań i sposoby zamieszkiwania „młodych pustych gniazd”, czyli „singli”. Może zwyciężyć model włoski, w ramach którego młodzi mieszkają z rodzicami aż do zaawansowanego wieku średniego, albo niemiecki, dekretujący samodzielność i oddzielne mieszkanie młodzieży już w wieku lat 18. Duże znaczenie dla podejmowanych decyzji mieszkaniowych będą miały też preferencje związane ze wspólnym lub oddzielnym zamieszkiwaniem par czy legalizacją związków.

W Polsce ma miejsce zjawisko coraz większej polaryzacji warunków mieszkaniowych. Skrajności standardowe pogłębiają się wskutek rozwarstwienia dochodów i braku polityki mieszkaniowej państwa. Generują występowanie tzw. „przepełnionego gniazda”, które ma miejsce wówczas, gdy dorosłe dzieci mieszkają z rodzicami ze względu na brak możliwości uzyskania własnego

mieszkania. Duże znaczenie ma też starzenie się zasobów mieszkaniowych i ich rabunkowa eksploatacja. W 2001 roku 26% gospodarstw domowych uznało swoje mieszkanie za zbyt małe, 20% za zbyt ciemne i wilgotne, a aż 44% badanych wskazywało na konieczność przeprowadzenia remontu kapitalnego w zajmowanych przez nie nieruchomościach.⁵

Czynniki cyklu życia rodziny są ściśle związane z czynnikami ekonomicznymi. Czynniki ekonomiczne nie mogłyby wystąpić inaczej niż na tle cyklu życia rodziny. Na tle czynników cyklu życia rodziny następuje bowiem zmiana potrzeb i preferencji związanych z zamieszkiwaniem.

6.1.3. Struktura terytorialna kraju, miasta i aglomeracji, procesy migracji

Demografia stanowi nierozzerwalną całość ze strukturą osiedleńczą i systemem terytorialnym kraju, a procesy migracji korygują strukturę osiedleńczą. Razem stanowią twarde ramy – warunki brzegowe dla rozwoju architektury, którym musi się ona podporządkować. Istniejąca struktura osiedleńcza i system terytorialny kraju stwarzają także istotne szanse dla rozwoju architektury.

Polska zajmuje powierzchnię ponad 312 tys. km² i jest podzielona na 16 województw. Stolica kraju, Warszawa, ma obecnie ok. 1 700 tys. mieszkańców, kolejne wielkie miasta to Łódź (767.6 tys.), Kraków (756.6 tys.), Wrocław (635.9 tys.) i Poznań (567.9 tys.). Największa liczba ludności zamieszkuje województwa: mazowieckie, śląskie, wielkopolskie i małopolskie. W roku 2007 zaledwie w czterech województwach odnotowano przyrost liczby ludności (małopolskie, mazowieckie, pomorskie i wielkopolskie), w pozostałych natomiast nastąpił spadek, największy w opolskim, łódzkim i świętokrzyskim.⁶

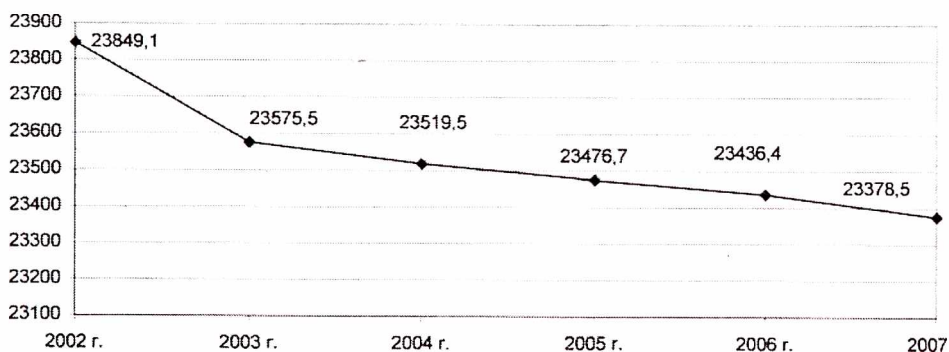
Industrializacja Polski po II wojnie światowej uruchomiła masowe przepływy ludności ze wsi i z małych miasteczek do dużych miast, w których dynamicznie rozwijał się przemysł. Głównym obszarem napływu ludności był Górny Śląsk i duże miasta, takie jak Warszawa, Kraków, Łódź. W latach 70. głównym kierunkiem migracji wieś-miasto stały się miasta wybrzeża. Oszczędzono jednak na urbanizacji, przeznaczając gros środków na rozbudowę przemysłu i mającego być jej efektem

⁵ M. Zralek: Mieszkalnictwo w kontekście poprawy warunków powstawania i funkcjonowania rodziny oraz stanu zdrowia ludności, [w:] Graniewska D. (red.): Sytuacja rodzin i polityka rodzinna w Polsce. Uwarunkowania demograficzne i społeczne. Instytut Pracy i Spraw Socjalnych, Warszawa 2004, s. 183.

⁶ Podstawowe informacje o rozwoju demograficznym..., op. cit., s. 2.

wzrostu produkcji, generując tym samym zjawisko „niedourbanizacji”, czyli niedostatecznego rozwoju szeroko rozumianych funkcji miast w relacji do rozwoju przemysłu. Nadmierne zasoby pracy roboczej ze wsi i z małych miejscowości nie zostały więc przesunięte do dużych ośrodków przemysłowych, pozostając w rozdrobnionych, nierentownych gospodarstwach rolnych.⁷ Rozpowszechniły się na wielką skalę dalekie dojazdy do pracy, czasowe zamieszkiwanie w pobliżu miejsca pracy oraz praca sezonowa. Migracje wewnętrzne ograniczył dopiero kryzys gospodarczy lat 80.

W okresie transformacji i po wejściu do Unii Europejskiej zmienił się charakter wewnętrznych migracji, które objęły przede wszystkim bardziej mobilną część społeczeństwa: młodą i lepiej wykształconą. Migracje wewnętrzne pozostaną przez najbliższe lata na obecnym niskim poziomie. W migracjach między miastem i wsią kontynuowana będzie występująca od kilku lat przewaga przemieszczeń na wieś, związana ze zjawiskiem suburbanizacji.



Rys. 126. Zmiany liczby ludności zamieszkałej w miastach w latach 2002-2007

Fig. 126. Changes of population number living in towns in years 2002-2007

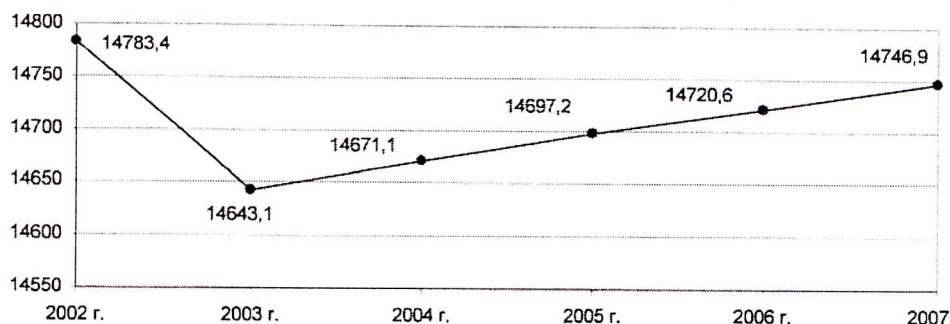
Źródło: Powierzchnia i ludność w przekroju terytorialnym w 2007, GUS, s. 11, www.stat.gov.pl, 14.03.2008

Obecnie w miastach mieszka 62% ludności Polski. W procesie urbanizacji uformowała się konurbacja śląska (bez wyraźnego ośrodka centralnego) oraz duże miasta i związane z nimi aglomeracje, z których największe to: warszawska, łódzka, trójmiejska i krakowska. Niektóre z miast stopniowo przekształcają się w metropolie o znaczeniu regionalnym, co staje się czynnikiem przyspieszającym ich rozwój.

⁷ M. Okólski: op. cit., s. 180.

Metropolie przejmują funkcje kierownicze w zarządzaniu gospodarką, a ich powiązania są silniejsze z innymi metropoliami niż z otaczającym je regionem.⁸

Liczba ludności w polskich miastach nie zmieniła się znacząco w ostatnich latach, nieznacznie przybywa ludności wiejskiej w stosunku do ludności miejskiej (rys. 126, 127).



Rys. 127. Zmiany liczby ludności zamieszkałej na terenach wiejskich w latach 2002-2007

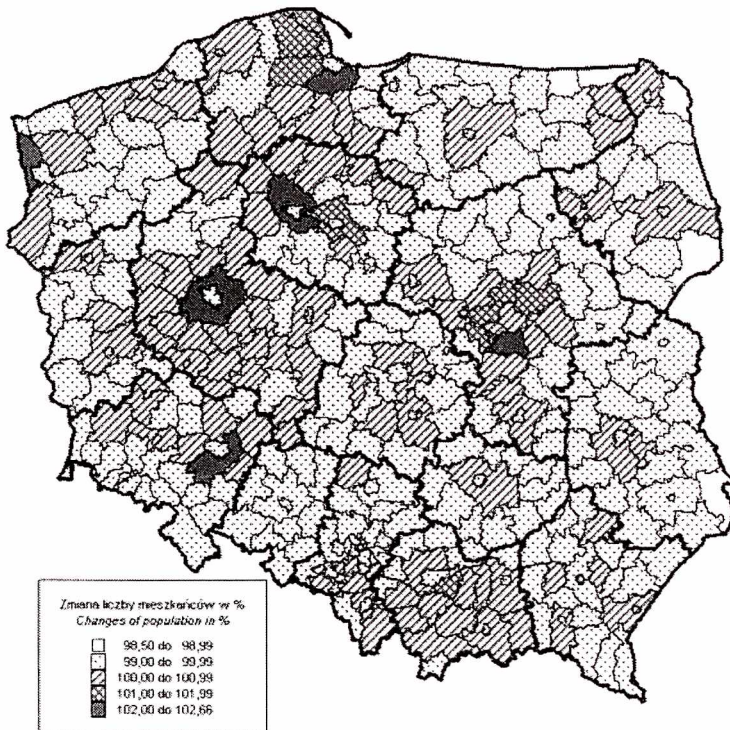
Fig. 127. Changes of population number living in villages in years 2002-2007

Źródło: Powierzchnia i ludność w przekroju terytorialnym w 2007, GUS, s. 12, www.stat.gov.pl, 14.03.2008

Wzrost liczby ludności wiejskiej i spadek liczby ludności zamieszkałej w miastach towarzyszą znacznemu wzrostowi gospodarczemu oraz coraz wyraźniejszemu wykształcaniu się funkcji metropolitalnych najważniejszych miast Polski. W takich warunkach ludność miast powinna rosnać, kontynuując niedokończony proces urbanizacji, tymczasem ma miejsce proces odwrotny, czyli dezurbanizacja. Jedną z przyczyn takiego zjawiska są, oczywiście, migracje zagraniczne: częściej wyjeżdżają z Polski mieszkańcy miast. Bardziej istotne wydają się jednak powszechnie występujące bariery rozwoju miast: brak planów zagospodarowania przestrzennego i brak uzbrojonych terenów pod zabudowę mieszkaniową. Najwartościowsze tereny większości miast są niezbyt gęsto zabudowane, ciągle brakuje też środków, rozwiązań prawnych oraz narzędzi administracyjnych, by wyburzać zdekapitalizowane zasoby mieszkaniowe i zastępować je bardziej nowoczesną, atrakcyjną dla mieszkańców zabudową. W skali kraju złe zagospodarowanie centrów

⁸ B. Jałowiecki., M. Szczepański: Miasto i przestrzeń w perspektywie socjologicznej. Wydawnictwo Naukowe Scholar, Warszawa 2002, s. 218.

miast jest ogromnym marnotrawstwem, które czyni je organizmami w znacznym stopniu dysfunkcyjnymi i osłabia ich atrakcyjność. Próbą zaproponowania atrakcyjnej lokalizacji w centrum miast są wieże mieszkalno-usługowe z szerokim zakresem usług związanych z zamieszkiwaniem. Jest to obecnie oferta dla najuboższych, ponadto wysokie budynki tego typu nie rozwiązują problemów urbanistycznych centrów miast, stanowiąc eksterytorialne enklawy. Dla zamożnych rodzin alternatywą dla miejskiego zamieszkiwania stała się formuła domu, położonego satelitarnie w stosunku do centrum metropolii, czyli najczęściej leżącego na terenie wsi przylegających do aglomeracji. Zjawisko takie potwierdza znaczący przyrost ludności w powiatach przylegających do aglomeracji; jest ono szczególnie nasilone wokół Warszawy, Trójmiasta, Poznania i Wrocławia (rys.128).



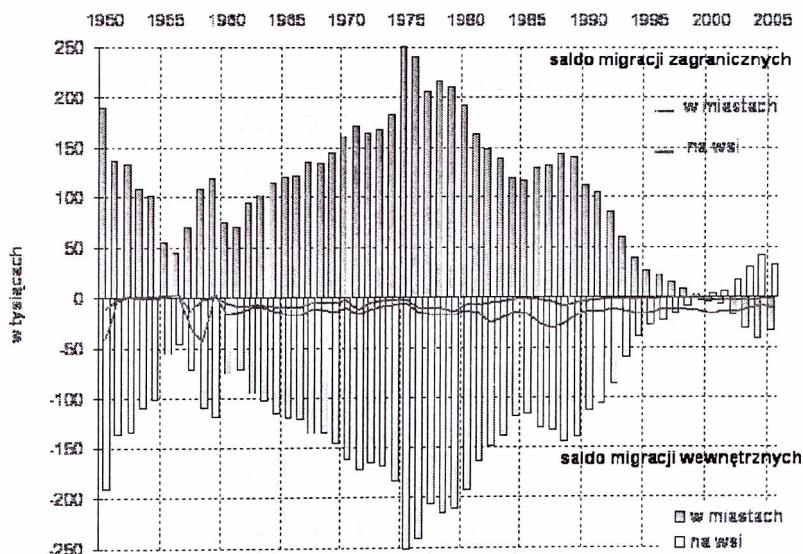
Rys. 128. Zmiana liczby mieszkańców powiatów i miast na prawach powiatu

Fig. 128. Changes of population number of counties and towns with the rights of a county in years 2002-2007

Źródło: Powierzchnia i ludność w przekroju terytorialnym w 2007, GUS, s. 10, www.stat.gov.pl, 14.03.2008

Ekspansja terytorialna wielkich miast poza ich administracyjne granice stanowi poważne wyzwanie dla architektów oraz planistów. Nowe jednostki osiedleńcze, satelitarne w stosunku do wielkich miast, muszą tworzyć spójne struktury o charakterze przestrzennym zgodnym z miejscową tradycją, a jednocześnie reprezentować architekturę o najwyższej (we wszystkich przekrojach) jakości.

Rysunek 128 pokazuje także korelację między rozwojem gospodarczym a kierunkami migracji. Obszary o większym potencjale ekonomicznym i społecznym, korzystnie położone względem ośrodków metropolitalnych oraz znajdujące się w obrębie atrakcyjnych regionów (także euroregionów), powiększają liczbę swoich mieszkańców. Wyludniają się natomiast tereny „bez perspektyw”, nieatrakcyjne pod względem infrastruktury, źle skomunikowane z ważniejszymi ośrodkami. Z czasem na tych terenach rozwinie się turystyka, powstaną gospodarstwa ekologiczne, dokona się komasacja ziemi w ramach wielkotowarowych gospodarstw rolnych. To właśnie w takich warunkach może się dokonać odnowa wartości krajobrazowych i ich ochrona; w warunkach tych powstaną także nowe wyzwania dla architektury, która mogłaby się wpisać w otoczenie o tak cennych wartościach.



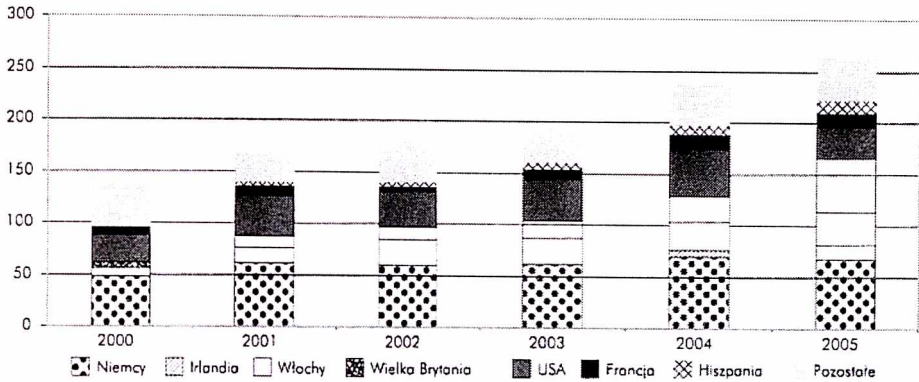
Rys. 129. Migracje ludności na pobyt stały w latach 1950–2005

Fig. 129. Migrations of the population to permanent stay in years 1950–2005

Źródło: www.stat.gov.pl, 11.03.2008

Polska była i pozostaje krajem emigracji netto, co oznacza, że występuje nadwyżka odpływu nad napływem ludności (rys. 129). W okresie powojennym największy odpływ ludności (ok. 1,2 mln osób) miał miejsce w okresie 1980-1989. Po roku 1989 ułatwienia w podróżach nie spowodowały zwiększenia liczby emigrantów, mobilność Polaków wzrosła dość znacznie po przystąpieniu do Unii Europejskiej. Są to w większości migracje zarobkowe, mające charakter czasowy. Zmienił się także główny kierunek migracji: obok utrzymujących się liczebnie wyjazdów do Niemiec, popularna stała się emigracja zarobkowa na Wyspy Brytyjskie oraz do krajów oferujących możliwość podjęcia legalnej pracy (rys. 130). Obserwuje się jednak coraz silniejsze tendencje przekształcania się wyjazdów czasowych w stałe. Tradycyjnie, emigracja z Polski była domeną ludzi lepiej wykształconych (z wyjątkiem emigracji do Niemiec); tendencja ta jest coraz wyraźniejsza, co ma związek z upowszechnieniem się wykształcenia wyższego w Polsce. Ludzie ci jednak docierają w krajach docelowych do drugorzędnych sektorów rynku pracy i w większości podejmują typowo „imigranckie” prace w budownictwie, hotelarstwie czy rolnictwie. Podstawowym motorem emigracji zarobkowej są faktyczne lub wyobrażone różnice w płacach na korzyść krajów docelowych. Obecnie wykształcił się model zarobkowania za granicą i wydawania oszczędności w kraju, choć ze względu na siłę polskiej waluty staje się on coraz mniej opłacalny. Wielu młodych emigrantów deklaruje chęć zakupu domu lub mieszkania po powrocie do Polski, choć perspektywa powrotu bywa dość enigmatycznie określana. W najbliższych latach wzrośnie nieco skala migracji zagranicznych, stąd zwiększy się nieznacznie ujemne saldo migracji – z obecnych kilkunastu tysięcy osób rocznie do 24 tysięcy osób około 2010 r.

Z punktu widzenia rozwoju architektury, migracje są zjawiskiem korzystnym. Polacy, mieszkający czasowo za granicą, zapoznają się z nowymi wzorcami zamieszkiwania, często przechodzą także edukację estetyczną. Obserwują zagraniczne elity, ich style życia, domy i rezydencje. Część z takich informacji dociera też do nich za pośrednictwem mediów. Po powrocie do kraju, ci, którzy osiągnęli największy sukces finansowy, zapragną zamanifestować go poprzez architekturę wybudowanego w Polsce domu lub nową aranżację mieszkania. Zjawiska takie, choć na razie marginalne, mogą się nasilić. Będą wówczas mieć dużą siłę oddziaływania.



Rys. 130. Migranci według krajów docelowych w latach 2000-2005, II kwartał (w tys.)

Fig. 130. Migrants according to countries of destination in years, II quarter (in thousands)

Źródło: P. Kaczmarczyk: Współczesne migracje zagraniczne Polaków – skala, struktura oraz potencjalne skutki dla rynku pracy. Warszawa 2006, www.bezrobocie.org.pl, 17.03.2008

Tabela 16

Wpływ czynników demograficznych na urbanizację i wybrane cechy architektury

Lp.	Procesy i decyzje Czynnik demograficzny	Urbanizacja	Lokalizacja zespołów mieszkaniowych	Wielkość domów i mieszkań	Standard mieszkań
1.	liczebność populacji i struktura wieku	określa dynamikę urbanizacji	jest jednym z kryteriów wyboru lokalizacji	wpływa na zróżnicowanie powierzchni mieszkań	wpływa na zróżnicowanie standardu mieszkań
2.	cykl życia rodziny	przyczynia się do zróżnicowania terenów zurbanizowanych	nakłania do poszukiwania lokalizacji uniwersalnych	wpływa na zróżnicowanie powierzchni mieszkań	wpływa na zróżnicowanie standardu mieszkań

cd. tabeli 16

3.	procesy migracyjne: migracja zewnętrzna	powoduje zahamowanie procesów urbanizacji	nakłania do poszukiwania lokalizacji uniwersalnych	wpływa na zróżnicowanie powierzchni mieszkań	wpływa na zmianę standardu mieszkań
4.	procesy migracyjne: migracja wewnętrzna	powoduje nasilenie procesów urbanizacyjnych wokół wielkich miast	prowołuje do lokalizacji zdekoncentrowanych	wpływa na zmniejszenie powierzchni mieszkań	-

Źródło: opracowanie własne

Czynniki demograficzne będą wpływały w najbliższych dziesięcioleciach zarówno na architekturę, jak i rozwiązania urbanistyczne w Polsce (tab. 16). Zmieni się liczebność poszczególnych grup ludności, z których coraz liczniejszy (choć o niewielkiej sile ekonomicznej) będzie segment ludzi starszych. Preferencje tego segmentu w dziedzinie zamieszkiwania będą raczej konserwatywne, związane z lokalizacjami podmiejskimi, rezydencjalnymi. Sytuacja gospodarcza świata i Polski wpłynie na kierunek i wielkość migracji – zarówno zewnętrznej, jak i wewnętrznej. Problemem mogą się stać również osiedlający się w naszym kraju imigranci. W przypadku dużego napływu tworzyć mogą getta w nieatrakcyjnych dla Polaków lokalizacjach, np. w podmiejskich blokowiskach.

6.2. Psychologiczne determinanty rozwoju architektury

Osobowość człowieka to konstrukcja psychiczna o złożonej, zindywidualizowanej i wielowymiarowej strukturze. Struktura ta organizuje odmienne właściwości i czynniki psychiczne, które są ze sobą powiązane i na siebie oddziałują. Z punktu widzenia niniejszego wywodu, najważniejszymi składnikami osobowości są potrzeby, system wartości, postawy, motywacje i cele działania, inteligencja, emocje i zainteresowania. To także obraz samego siebie, charakter i temperament, mechanizmy samoregulacji i mechanizmy obronne.⁹ Wpływ osobowości człowieka na odbiór i ocenę otaczającej go przestrzeni mieszkaniowej jest wielowymiarowy i trudny do jednoznacznego oszacowania. Można natomiast opisać mechanizmy

⁹ J. Borkowski: op. cit., s. 214-222.

percepcji przestrzeni, kategorie przestrzeni i kryteria jej oceny przez człowieka. Opis taki pozwala lepiej zrozumieć, w jaki sposób uwarunkowania psychologiczne wpływają na rozwój architektury mieszkaniowej.

6.2.1. Percepcja formy architektonicznej

Kompozycja

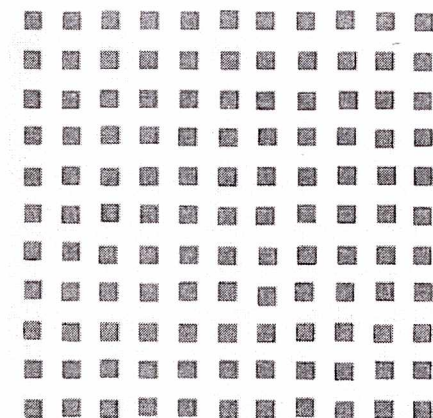
Architektura silnie oddziałuje na człowieka przez swoją formę. Pojęcie formy bywa utożsamiane z kształtem; w tym rozumieniu jest ona określeniem i zaznaczeniem granicy przedmiotu. W bliższym architektonicznym rozumieniu, forma jest sposobem połączenia części w tworzącą określoną kompozycję całość¹⁰. Forma w architekturze dotyczy wszystkich elementów składających się na dzieło, jej kompozycja określa sposób, w jaki poszczególne części podporządkowane zostały całości. Doznawanie form pozostaje w relacji z właściwościami naszego wewnętrznego „ja”, jednak niezależnie od społecznych uwarunkowań czy różnicującego ludzi profilu psychologicznego, można wymienić pewne tendencje i odczucia wspólne wszystkim ludziom – odbiorcom otaczających form: obiektów natury, budowli i przedmiotów. Są to tendencje do: geometryzacji, liczby ograniczonej, formy spójnej i formy silnej.¹¹ **Geometryzacja** polega na próbie powiązania kształtu przedmiotu z najprostszymi formami płaszczyznowymi i bryłami oraz zidentyfikowania relacji między nimi. Geometryzacja ułatwia identyfikację zasad kompozycji formalnej i jej zapamiętanie. Dążenie do linii prostych natomiast jest wyrazem potrzeby rozumienia tego, co widziane. Skłonność do **liczby ograniczonej** oznacza, że odbiorca preferuje takie układy kompozycyjne, których liczbę składowych można łatwo określić. Z badań wynika, że granicą łatwej policzalności jest liczba sześć; kompozycja zawierająca ponad sześć składowych jest postrzegana jako wieloelementowa. Są formy, które narzucają się jednoznacznie i dobitnie, oraz takie, które mogą być pojmowane i odczuwane wieloznacznie. Formy, które swą dobitnością zmuszają odbiorcę do uległości względem nich i do podporządkowania się ich dyscyplinie formalnej, nazywane są **formami spójnymi**; inne, zorganizowane według mniej czytelnego klucza, to formy swobodne (rys. 131). **Formy silne** (mocne) natomiast są łatwo dostrzegalne i dominujące wobec form otaczających. Skupiają na sobie uwagę obserwatora, redukując pozostałe elementy płaszczyzny lub przestrzeni

¹⁰ A. Basista: *Kompozycja dzieła architektury*. Universitas, Kraków 2006, s. 27.

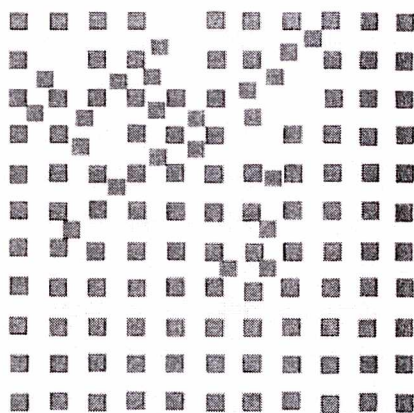
¹¹ J. Zórawski: *O budowie formy architektonicznej*. Arkady, Warszawa 1973, s. 24-29.

do roli tła. Wywołują silne emocje, przez co są zapamiętywane jako elementy charakterystyczne, czyli znaki, pozwalające na jednoznaczną identyfikację określonej przestrzeni. Forma mocna może występować np. w przestrzeni otwartej, we wnętrzu urbanistycznym lub to właśnie wnętrze urbanistyczne może stanowić formę mocną.¹² Często pełni rolę dominanty, wyróżniając się charakterystyczną formą architektoniczną o większej niż formy otaczające sile ekspresji, dynamizmie oraz bogactwie kształtów i detali.¹³ Człowiek ma zdecydowaną skłonność do wyróżniania form silnych i spoistych; są one łatwiejsze w percepcji i bardziej zrozumiałe dla odbiorcy. Jak pisze J. Żórawski,¹⁴ tendencje do spoistości form, geometryzacji, liczby ograniczonej i silnych uformowań są podstawowymi kryteriami kształtowania architektonicznego. Operowanie formą architektoniczną odbywa się na kanwie tych czterech tendencji. Polega na dozowaniu siły i słabości, swobody oraz spoistości w dążeniu do postawionego celu.

a. forma spoista



b. forma swobodna



Rys. 131. Przykłady formy spoistej (a) i swobodnej (b)
Fig. 131. Examples of cohesive (a) and free forms (b)

Źródło: H. Hoffman, B. Łukaszewski, A. Olszewski: *Forma plastyczna, teoria i praktyka*. Wydawnictwo Politechniki Radomskiej, Radom 2007, s. 35

¹² J. Gyurkovich: Znaczenie form charakterystycznych dla kształtowania i percepcji przestrzeni. Wybrane zagadnienia kompozycji w architekturze i urbanistyce. Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, Kraków 1999, s. 7.

¹³ Tamże, s. 50.

¹⁴ J. Żórawski: op. cit., s. 44-49.

Elementami wytycznych formalnych wpływających na uformowanie architektury są wytyczne stylów zawierające w swej treści wszystkie czynniki, które istnieją w formie jako zmienne i zależne od uczucia, intuicji oraz historii grupy społecznej. Zgodność intencji wszystkich wytycznych czyni formę bardziej jednoznaczną i spójną.

Światło

Postrzeganie formy jest modyfikowane przez oświetlenie. Architekturę słusznie nazywa się „grą brył w świetle”, ponieważ w zależności od sposobu oświetlenia każda kompozycja architektoniczna nabiera cech zmieniających się wraz z oświetleniem w następujących po sobie porach dnia i nocy, w zimie i w lecie, przy słonecznej i pochmurnej pogodzie. Zmniejszenie poziomu oświetlenia nie ogranicza rozpoznawalności kształtów, a nawet detali, zmienia natomiast odczuwanie architektury. Siła światła naturalnego czy kierunek jego padania są cechami określającymi architekturę obszarów, leżących na różnych szerokościach geograficznych. Jaskrawe światło południa tworzy silne kontrasty między płaszczyznami oświetlonymi i ukrytymi w cieniu, definiuje kolory w bogatszej skali i lepiej wydobywa faktury. Kreuje też, inne niż w pozbawionych intensywnego światła krajach północy, interakcje architektury z przyrodą, a szczególnie z wodą i niebem. Jest więc budulcem odmiennej rzeczywistości, oferującej odbiorcy większą satysfakcję estetyczną. Upodobanie mieszkańców strefy umiarkowanej do podróży w strefę klimatu śródziemnomorskiego jest (oprócz innych motywacji) wyrazem fascynacji światłem południa. Zmieniające się oświetlenie formy architektonicznej będzie więc podkreślać lub niwelować różne cechy jej kompozycji.

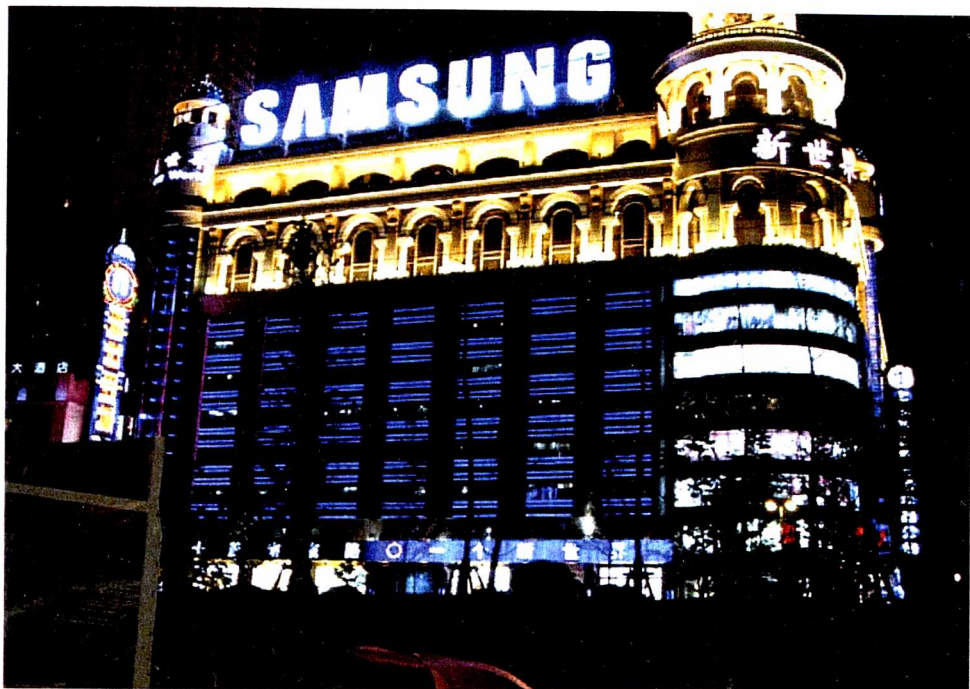
Światło określa architekturę także wewnątrz budowli. Kombinacja kierunków padania światła, wielkości otworów i elementów oświetlenia sztucznego pozwalają nadać wnętrzu zamierzony, całkowicie indywidualny wyraz i nastrój. Operowanie światłem we wnętrzach jest podporządkowane wymogom ergonomii. Miejsca, w których pracuje i odpoczywa człowiek, muszą mieć zapewnioną wystarczającą ilość światła, niezbędną do wykonywania wiążących się z danym zajęciem czynności. W budynkach użyteczności publicznej, a szczególnie w obiektach kultu religijnego, gra światła i cienia ma wymowę symboliczną: wywołuje emocje i służy do podkreślania ważnych miejsc. W związku z globalizacją i procesem przenikania się kultur podejmowane są próby wykorzystywania światła w nieznany dotychczas w

danej kulturze sposób. Europejczycy i Amerykanie coraz chętniej wykorzystują właściwe architekturze Dalekiego Wschodu ruchome przegrody – parawany, które oferują możliwość zaaranżowania i oświetlenia wnętrza na wiele sposobów.

Kolor

Aparat optyczny człowieka pozwala zidentyfikować i nazwać podstawowe kolory oraz wielką liczbę ich odcieni występujących w otoczeniu. Kolor i jego widzenie mają ścisły związek ze światłem: w warunkach słabego oświetlenia kolory tracą swoją intensywność, podobnie jak w przypadku zwiększającej się odległości patrzącego od obserwowanego obiektu. Kolory wchodzą ze sobą w relacje: oddziałują na siebie, powodując, że „kolorystyczna asysta” zmienia postrzegany odcień barwy. Wzajemne relacje kolorów generują też złudzenia optyczne: obiekt i jego tło będą różnie oceniane pod względem wielkości w zależności od relacji ich barw. Z psychologicznego punktu widzenia kolory wywołują odmienne emocje: barwy zimne są postrzegane jako smutne i przygnębiające, barwy ciepłe jako przyjazne i wesole. Zieleń wpływa na człowieka kojąco, czerwień wywołuje silne emocje i je symbolizuje. Symbolika barw jest uwarunkowana kulturowo: najbardziej jaskrawym przykładem jest symboliczna wymowa czerni i bieli – kolorów w różnych kulturach symbolizujących żałobę. We współczesnym świecie niektóre kolory lub ich odcienie zawłaszczane są przez międzynarodowe marki, wówczas każda manifestacja koloru jednoznacznie kojarzy się odbiorcy z marką (np. czekolada Milka w liliowym kolorze opakowania). Kolory kojarzą się także z różnymi grupami produktów.

Kolor zmienia architekturę podobnie jak światło (rys. 132). Może podkreślać kompozycję formalną lub ją zacierać. Czasami za pomocą koloru można tworzyć rytmy, które nie znajdują uzasadnienia w formie czy konstrukcji. Kolorowy obraz służy też do tworzenia iluzji przestrzennych (rys. 133). Każdy budynek ma swój kolor: naturalną barwę użytego materiału lub celowo nadaną mu przez twórców kompozycję kolorystyczną. Na elewacjach budynków mieszkalnych zawsze preferowano kolory naturalne, podobne do tych, które występują w otoczeniu. W każdej kulturze istnieje również podzielane przez ogół poczucie stosowności kolorystyki budynków. Jest ono powiązane z technologią ich wznoszenia.



Rys. 132. Nocne oświetlenie budynku biurowego w Szanghaju

Fig. 132. Artificial lighting at night of Office Block in Shanghai

Źródło: archiwum autorki



Rys. 133. Trinity Residence we Wrocławiu (proj. Maćków Pracownia Projektowa)

Fig. 133. Trinity Residence in Wrocław (designed by Maćków Pracownia Projektowa)

Źródło: www.loftloft.pl, 10.01.2009



Rys. 134. „Kontenerowe miasto” w Leamouth, Wielka Brytania

Fig. 134. „Container Town” in Leamouth, Great Britain

Źródło: www.pl.wikipedia.com, 20.04.2008

Nowe technologie w budownictwie z pewnością dokonają rewolucji w postrzeganiu kolorów architektury mieszkaniowej (rys. 134).

Przestrzeń wewnątrz mieszkania jest szczególnie wrażliwa na operowanie kolorem. Za pomocą koloru można zmienić proporcje pomieszczenia: powiększyć je, zmniejszyć, podwyższyć, obniżyć, skrócić lub wydłużyć. Zróżnicowana kolorystyka pomieszczeń będzie podkreślała odrębne funkcje przez nie pełnione, jednolita natomiast podkreśli spójność przestrzeni. Za pomocą koloru można również korygować właściwości oświetlenia. Pokoje z północnym światłem można ocieplić kolorami o właściwej barwie, a pomieszczenia prześwietlone stonować ciemniejszą kolorystyką, uzyskując w ten sposób bardziej przyjazną przestrzeń. Niezależnie od uwarunkowanej psychologicznie i kulturowo percepcji barw, człowiek ma własne, indywidualne preferencje związane z kolorami, które towarzyszą mu w domu i w mieszkaniu. Czasami kolory stanowią jedynie tło dla mebli, obrazów, zieleni, w innych sytuacjach stają się pełnoprawnym (lub pierwszoplanowym) środkiem wyrazu. Kolory stosowane we wnętrzach mieszkań podlegają także wpływom mody, która

kreuje obowiązujące trendy wnętrzarskie. W Polsce są one przyjmowane z rezerwą; do wnętrza, urządzonego z myślą o przynajmniej kilkunastu latach użytkowania, włącza się modne elementy na podobnej zasadzie jak dodatki do ubrań. Indywidualizm, zamieszkiwanie w pojedynkę, późne zakładanie rodzin sprawiają, że mieszkania stają się coraz ważniejszym obszarem wyrażania własnej osobowości. Kolor jest ważnym środkiem wyrazu realizującym ten cel.

6.2.2. Percepcja cech przestrzeni zurbanizowanej

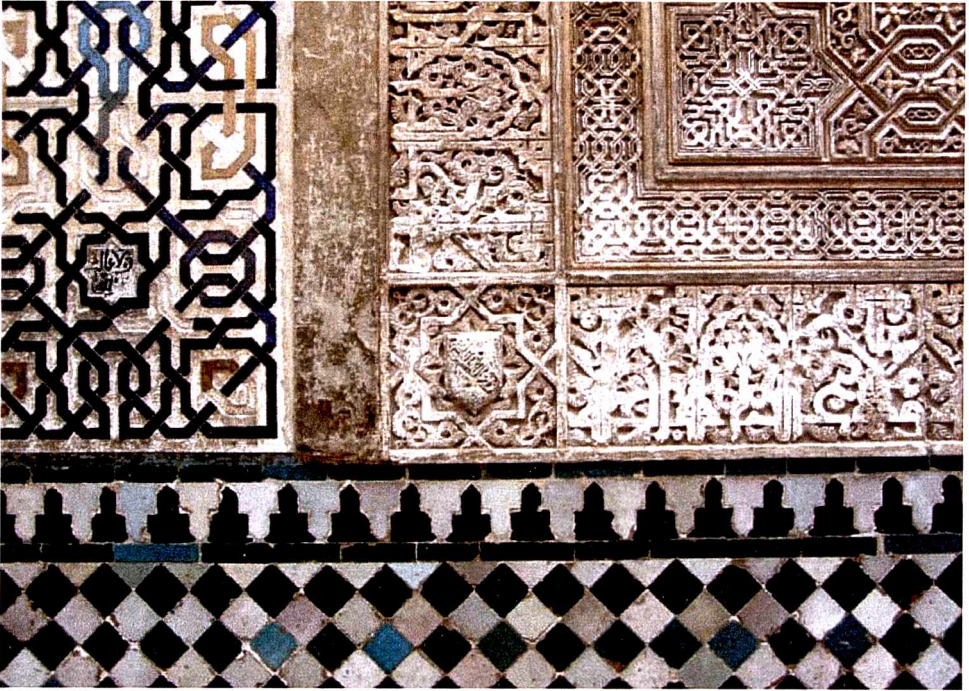
6.2.2.1. Postrzeganie przestrzeni przy użyciu zmysłów

Odbiór przestrzeni może się dokonywać za pomocą wszystkich posiadanych przez człowieka zmysłów. W procesie tym duże znaczenie będą miały zależne od kręgu kulturowego wzorce percepcyjne, które raz ustalone w procesie dorastania utrwalają się u człowieka na całe życie.¹⁵ Dwie osoby nigdy nie widzą dokładnie tej samej rzeczy, przestrzeń percepcyjna reprezentantów różnych kultur różni się jeszcze bardziej niż u przedstawicieli tej samej kultury.¹⁶ Postrzeganie formy za pomocą zmysłu wzroku to najważniejszy, najbardziej skomplikowany, ale nie jedyny sposób odbioru przestrzeni. Dzięki zmysłowi wzroku człowiek rejestruje powstające na siatkówce oka obrazy, które stanowią jego „pole wizualne”. Pole wizualne poszerzone o doświadczenie i doznania innych zmysłów składa się na jego „świat wizualny”. Przestrzeń wizualna i zasady jej percepcji zostały szczegółowo opisane w poprzednim punkcie. Przestrzeń wizualną uzupełniają jednak inne ważne typy przestrzeni, będące efektem percepcji przy użyciu odmiennych niż oczy receptorów. Są to receptory przestrzenne, czyli uszy i nos, oraz receptory bezpośrednie – skóra i mięśnie.¹⁷ Człowiek odbiera i odczuwa **przestrzeń słuchową**, która wpływa w istotny sposób na zdolność koncentracji, możliwość wypoczynku, a także na jakość relacji międzyludzkich, np. w domu czy miejscu pracy. Przestrzeń dźwiękowa jest skorelowana z przestrzenią wizualną: u osób wrażliwych na hałas pomieszczenie ciche, w którym dobrze wytłumiono dochodzące z zewnątrz dźwięki, jest postrzegane jako większe niż pomieszczenie o tych samych rozmiarach, lecz narażone na hałas. Zapach jest potężnym kanałem informacyjnym pozwalającym rozpoznawać i zapamiętywać przestrzeń. W kulturze zachodniej **przestrzeń węchowa** coraz

¹⁵ E. T. Hall: Ukryty wymiar. Warszawskie Wydawnictwo Literackie MUZA SA, Warszawa 2005, s. 63.

¹⁶ Tamże, s. 90.

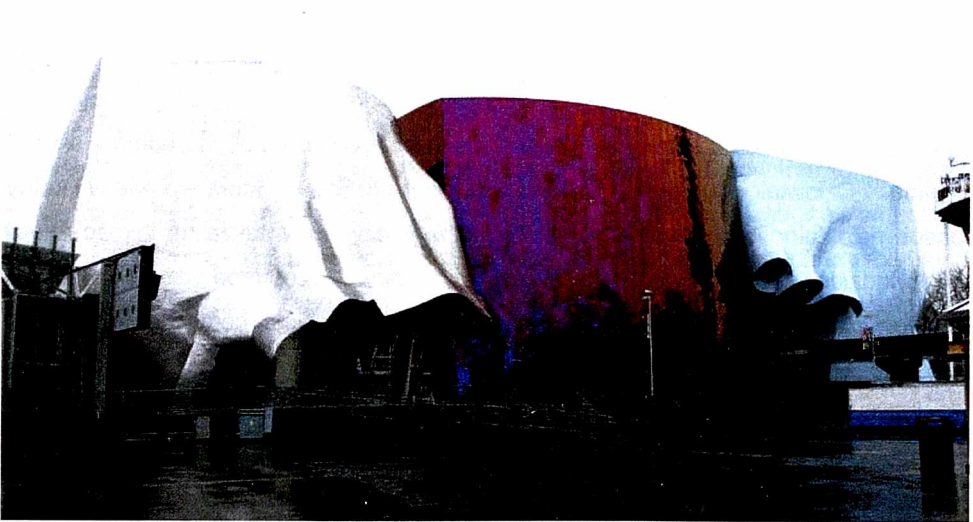
¹⁷ Tamże, s. 59-92.



Rys. 135. Ściana o zróżnicowanej, bogatej fakturze, zespół pałacowy Alhambra w Granadzie, Hiszpania

Fig. 135. Wall with rich, differentiated texture, Palace Complex Alhambra in Granada, Spain

Źródło: archiwum autorki



Rys. 136. Experience Music Museum w Seattle, USA (arch. F. Gehry)

Fig. 136. Experience Music Museum in Seattle, USA (designed by F. Gehry)

Źródło: www.commonswikimedia.org, 10.01.2009

bardziej traci na znaczeniu, utrudniając identyfikację i zapamiętywanie miejsc za pomocą węchu. Proces ten dotyczy przede wszystkim miast klimatu umiarkowanego, w których trudno odebrać zapachy związane z cyklami przyrody, a inne, na przykład związane z przyrządzaniem posiłków, są skutecznie neutralizowane. Standardem cywilizacyjnym stał się także brak naturalnego zapachu człowieka lub zastępowanie go jedną z oferowanych chemicznych wersji. Silnie splecione są ze sobą doznania wzrokowe i dotykowe oraz powstające w ich efekcie **przestrzenie: dotykowa i termiczna**. Doznania dotykowe umożliwiają człowiekowi pobieranie zarówno informacji termicznej, jak i informacji o fakturach przedmiotów oraz materiałach, z których zostały wykonane. Dotyczy to także materiałów użytych w budynkach, z którymi styka się człowiek (rys. 135). Czasami forma architektoniczna, zgodnie z zamysłem autora, sugeruje inne właściwości materiału niż te, których faktycznie użyto w budynku (rys. 136).

Niektóre materiały odbierane są jako ciepłe, przyjazne, inne znów jako zimne, odpychające. Metalowe siedziska zniechęcają do zajęcia na nich miejsca, drewniane wręcz odwrotnie, zapraszają. Faktura otaczających nas przedmiotów jest oceniana i badana przez dotyk nawet wówczas, gdy są one dobrze widoczne. To, co umożliwia człowiekowi ocenę faktury, to właśnie jest pamięć doznań dotykowych. Z percepcją faktury wiąże się także odczucie miękkości i twardości formy architektonicznej. Obiekty o formach miękkich mogą być wznoszone z obiektywnie twardych materiałów, takich jak np. cegła; mimo to będą reprezentowały łagodne kształty, właściwe architekturze organicznej. Budynki „twarde” natomiast są prostokreślne, wykorzystują fakturę materiałów odczuwanych jako twarde, np. boniowane kamienie o ostrych formach. Także lekkość i ciężar są oceniane przez człowieka intuicyjnie. Kamienny mur odczuwamy jest jako cięższy od ceglanego, a jako najlżejszą postrzegamy gładką, tynkowaną ścianę.¹⁸

Realia życia w środowisku zurbanizowanym sprawiają, że współczesny człowiek ma coraz mniej okazji do aktywnego doświadczania swojego ciała i tym samym – otaczającej go przestrzeni we wszystkich opisanych wyżej aspektach. Zubożone doświadczanie przestrzeni prowadzi do spadku satysfakcji w jej odczuwaniu i do potęgujących się trudności z wyartykułowaniem potrzeb z nią związanych.

¹⁸ S.E. Rasmussen: Odczuwanie architektury. Wydawnictwo MURATOR, Warszawa 1999, s. 20-23.

Przestrzeń ma wymiar zarówno materialny, jak i duchowy. Opisane rodzaje przestrzeni, związane z odbiorem przez poszczególne zmysły człowieka, należą do kategorii materialnej, choć wpływają również na sferę duchową, generując doznania estetyczne, pobudzając emocje, czyniąc odniesienia do kultury. Przestrzeń materialna, tzw. **przestrzeń trwała**¹⁹, tworzy ramy dla życia zawodowego i osobistego człowieka. Pozwala na ukrycie bądź ujawnienie części osobowości w stymulującym otoczeniu przestrzennym. Generuje sprzężenia zwrotne oraz determinuje zachowania ludzi w różnych sytuacjach przestrzennych. **Przestrzeń na pół trwała** powstaje wskutek aranżacji wnętrza, przystosowującej je do pełnienia wyznaczonej roli. Przestrzeń taka może być oswojona i satysfakcjonująca, ale także w wysokim stopniu dyskomfortowa. Odczucie to ma jednak bardzo osobisty wymiar i kulturowe uwarunkowania. Przestrzeń na pół trwała ma poważny wpływ na zachowania ludzi. Ustawienie stołów i katedry w sali wykładowej, rozmieszczenie mebli i urządzeń w domowej kuchni czy ustawienie mebli w kawiarni to tylko nieliczne przykłady determinującego wpływu sytuacji przestrzennych na funkcjonowanie ludzi i ich wzajemne relacje. Przestrzeń na pół trwała w niektórych kulturach pełni funkcję przestrzeni trwałej. Charakterystycznym przykładem jest japoński dom, dzielony parawanami w zależności od zmieniających się w codziennym życiu potrzeb i obowiązków. **Przestrzeń nieformalna** natomiast, w odróżnieniu od przestrzeni trwałej i na pół trwałej, jest kategorią obejmującą dystanse, jakie ludzie tworzą i utrzymują między sobą w różnych sytuacjach społecznych. Dystanse te są nieuświadomione i zdeterminowane przez typ osobowości. E.T. Hall wyróżnia **cztery strefy dystansu**: intymny, osobniczy, społeczny i publiczny²⁰. W zależności od charakteru łączących ich relacji, ludzie utrzymują zawsze odpowiednio dobrane odległości gwarantujące optymalny poziom kontaktu dotykowego, węchowego i termicznego, lub jedynie wzrokowego. W sytuacjach intymnych i osobniczych występują wszystkie wymienione rodzaje kontaktu; dystans społeczny i publiczny ogranicza relacje jedynie do kontaktu wzrokowego. **Dystans intymny realizuje** się w ramach odległości do 45 cm. **Dystans osobniczy** ma swoją fazę bliższą (45-75 cm) i dalszą (45-120 cm), odpowiadającą odmiennym rodzajom relacji łączących ludzi. Dystanse te najłatwiej naruszyć w warunkach tłoku, np. w środkach komunikacji masowej, czy w przypadku zgromadzeń w miejscach publicznych. Powstają

¹⁹ E.T. Hall: Ukryty wymiar..., op. cit., s. 134-144.

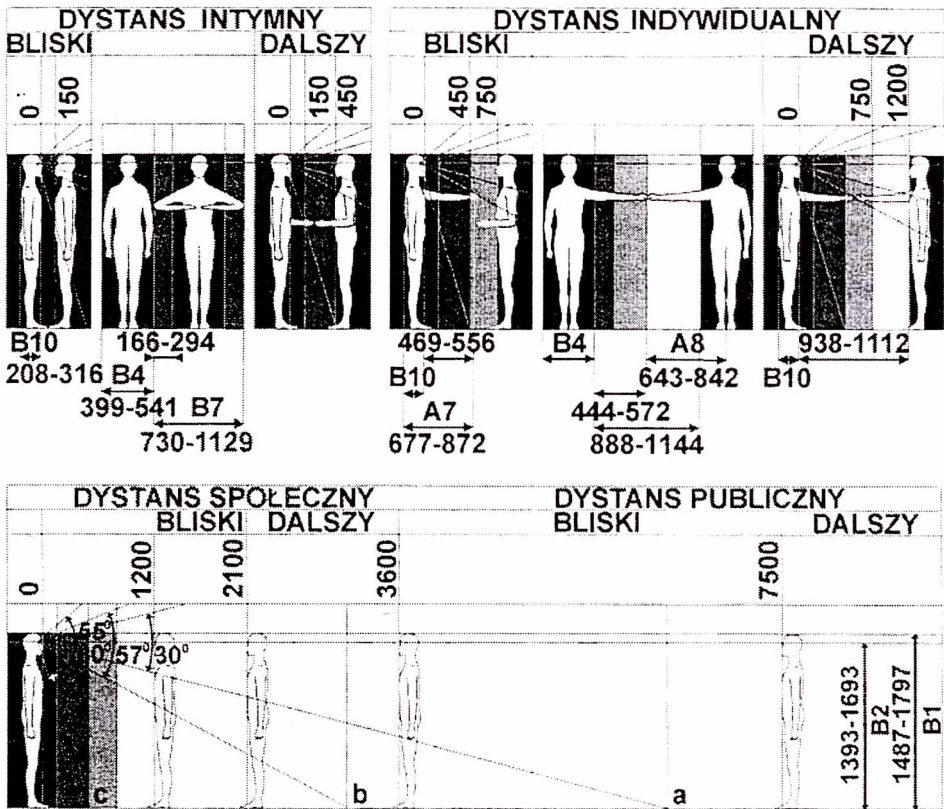
²⁰ Tamże, s. 149-164.

wówczas traumatyczne, silnie stresujące dla człowieka sytuacje wymuszające postawy obronne przed naruszeniem własnego terytorium. **Dystans społeczny** także ma swój wymiar bliższy (1,2-2,1 m) oraz dalszy (2,1-3,6 m); podobnie jak wymiar publiczny, obejmujący odpowiednio fazę bliższą (3,6 do 7,5 m) oraz dalszą, powyżej 7,5 metra. Faza bliższa dystansu społecznego jest właściwa wspólnemu wykonywaniu pracy i spotkaniom towarzyskim. Faza dalsza zapewnia możliwość oddzielenia się od innych, a jednocześnie pozostawia szansę na kontakt. Dotyczy to zarówno wykonywania pracy, jak i odpoczynku. **Dystans publiczny** zapewnia oddzielenie od siebie np. mówcy i jego słuchaczy, czy ważnej osobistości od otoczenia. Jest to kategoria dystansu, która sporadycznie dotyczy przestrzeni mieszkaniowej. Dystanse indywidualny i intymny różnią się w zależności od parametrów ciała człowieka (rys. 137).

Spojrzenie na kwestię niewidzialnych, ale ogromnie ważnych dla człowieka dystansów pozwala stwierdzić, że architektura nie zawsze respektuje suwerenność terytorialną jednostki czy grupy ludzi. Współczesna przestrzeń miejska często tworzy krępujące ramy przestrzenne, zarówno z punktu widzenia pracy, jak i odpoczynku, generując relacje i więzi, które okazują się dla człowieka zbyt męczące i stresujące. Refleksja nad dystansami przestrzennymi powinna zawsze towarzyszyć twórcom architektury w dobie globalizacji: różnice kulturowe uzewnętrzniają się w definiowaniu i odczuwaniu dystansów przestrzennych bardziej niż w innych formach postaw i zachowań.

Uwarunkowane kulturowo reguły funkcjonowania przestrzeni trwałej, na pół formalnej i nieformalnej są ważnymi determinantami rozwoju budownictwa mieszkaniowego, szczególnie w warunkach, gdy ulegają dywersyfikacji formy pracy zawodowej, coraz częściej wykonywanej we własnym domu. Rozwój techniki z pewnością doprowadzi do dalszych zmian w tym zakresie, trudnych dziś do przewidzenia. Wykonywanie pracy w domu lub w mieszkaniu oznacza konieczność umieszczenia w nim dodatkowych funkcji, wymagających nie tylko uwarunkowanego zasadami ergonomii miejsca, ale także pozwalającego realizować odpowiednie kontakty społeczne, wiążące się właśnie z opisywanymi dystansami. Praca wykonywana poza domem, często w warunkach silnego stresu, sprawia, że człowiek oczekuje od użytkowanej przez siebie przestrzeni prywatnej i półprywatnej zagwarantowania optymalnych warunków dla odpoczynku oraz wypełniania rozmaitych obowiązków pozazawodowych. Jest to możliwe jedynie w warunkach

respektowania omówionych wyżej dystansów przestrzennych, właściwych różnym sferom aktywności człowieka.



Rys. 137. Dystanse proksemiczne w kontekście danych antropometrycznych; dystanse nieformalne w przestrzeni kinestetycznej i w polu widzenia: a - dokładnego, b - średniego, c - peryferyjnego; zróżnicowanie dystansów intymnych i indywidualnych ze względu na zmienność parametrów ciała osób niskich i wysokich (w granicach 10-30 cm)

Fig. 137. Proxemic distances in anthropometric data context: non-formal distances in kinesthetic space and in the field of vision: a - precise, b - medium, c - peripheral; differentiation of intimate and individual distances according to variability of body parameters of tall and low persons (between 10-30 cm)

Źródło: M. Czyński: Architektura w przestrzeni ludzkich zachowań. Wybrane zagadnienia bezpieczeństwa w środowisku zbudowanym. Wydawnictwo Uczelniane Politechniki Szczecińskiej, Szczecin 2006, s. 34

6.2.2.2. Waloryzacja i przyswajanie przestrzeni

Badania percepcji i waloryzacji przestrzeni próbują udzielić odpowiedzi na pytanie o to, w jaki sposób dana osoba postrzega i ocenia przestrzeń, a także jakie zmienne

określają ten proces. Proces ten jest bowiem wielowymiarowy, skomplikowany i prowadzi do powstania w świadomości odbiorcy pewnego obrazu przestrzeni. Zachowania przestrzenne są funkcją obrazów, które wiążą człowieka ze środowiskiem. Zgodnie z modelem percepcji przestrzeni A. Bailly'ego²¹, obraz ten kształtuje się w następujący sposób: rzeczywistość realna, bezpośrednio doświadczana przez człowieka, oraz rzeczywistość znana pośrednio z filmów, zdjęć, czy opisów jest odbierana i filtrowana za pomocą aparatu zmysłowego: dotyku, widzenia, słyszenia i odczuwania oraz za pomocą filtra biologicznie zróżnicowanego aparatu percepcji. Tak spreparowane informacje dostają się na poziom świadomości jednostki i są modyfikowane przez czynniki psychologiczne, kulturowe, społeczne i ekonomiczne, po czym zapisują się w pamięci. Na ich bazie powstaje obraz rezydualny, który filtrowany przez właściwe danej kulturze kody komunikacyjne prowadzi do wytworzenia uproszczonego obrazu rzeczywistości. Stąd percepcja przestrzeni pozostaje w silnej relacji z indywidualnym doświadczeniem człowieka i jego właściwościami psychologicznymi. Człowiek, postrzegając przestrzeń, tworzy jej obrazy za pomocą słów, a wartościując – posługuje się różnymi, znanymi sobie pojęciami. Percypując i waloryzując przestrzeń, odbiorca identyfikuje podstawowe archetypy przestrzenne, takie jak krzyż, koło, plan szachownicowy, front, tył, droga itp. W ocenie przestrzeni posługuje się także zbiorem kryteriów użytkowych i estetycznych zawartych w zbiorach modeli i stereotypów. Modele to formy przestrzenne wyrażające określone funkcje, cenione przez współczesnych w danym okresie historycznym. Dawniej były to kościół, rynek, ratusz, zamek, a obecnie: blok mieszkalny, wieżowiec, centrum handlowe, autostrada. Stereotyp natomiast obejmuje te kryteria, które łatwiej podlegają modom charakteryzującym daną epokę. Współcześnie jako stereotypową można uznać wysoką ocenę zabytków i wszelkich „staroci”, wysoki stopień akceptacji dla luźnej zabudowy blokowej czy też odrzuconej niegdyś przez modernistów mieszczańskiej kamienicy.²² Wielowymiarowe i wielokontekstowe postrzeganie przestrzeni oznacza, że jej odbiór i ocena są bardzo indywidualne i subiektywne, uzależnione od profilu psychologicznego odbiorcy i jego doświadczeń społecznych, a nadrzędnym czynnikiem kształtującym obraz rzeczywistości jest osobowość. Osobowość określa w bardzo silnym stopniu preferencje w zakresie zamieszkiwania, będąc wyrazem dążenia do spokoju,

²¹ B. Jałowiecki, M.S. Szczepański: op. cit., s. 324-325.

²² Tamże, s. 330-332.

harmonii i uzyskania optymalnych we własnym odczuciu relacji z przestrzenią. Percepcji, odczuciu i ocenie przestrzeni zamkniętej ścianami domu czy mieszkania towarzyszy silnie zindywidualizowana refleksja dotycząca przestrzeni zewnętrznej – szeroko rozumianego otoczenia, tworzącego kontekst dla zamieszkiwanej przestrzeni prywatnej. W takim ujęciu jakość przestrzeni może być mierzona na skali wartości estetycznych oraz społecznych tworzących omówiony wyżej ład przestrzeni. Taki punkt widzenia skłania więc do wyróżnienia form tegoż ładu będących wyrazem jakości przestrzeni, związanej z zamieszkiwaniem. Ich identyfikacja i opis pozwalają ustalić zależność między profilem psychologicznym człowieka a jego stosunkiem do zamieszkiwanej przestrzeni i oczekiwaniom w stosunku do wznoszonej architektury.

Formy ładu przestrzennego

Przestrzenie kluczowe, z punktu widzenia zamieszkiwania, to dom (mieszkanie) i jego otoczenie, czyli osiedle. Charakteryzują się one wieloma właściwościami, które składają się na szeroko rozumianą jakość zamieszkiwania. Cechy środowiska zamieszkania, o których mowa, podlegają odrębnym kryteriom oceny, chociaż w pewnej części zazębiają się ze sobą. Można je także pogrupować w określone kategorie, co ułatwia waloryzację przestrzeni i identyfikację czynników oddziałujących na poszczególne właściwości architektury, istotne dla jej twórców i odbiorców. Ich klasyfikacja pozwala ponadto zbudować ranking cech najbardziej cenionych przez mieszkańców istniejących osiedli, a tym samym i osób poszukujących własnego lokum. B. Jałowiecki i M.S. Szczepański wyróżniają pięć takich kategorii, zwanych **formami ładu**²³, które składają się na pakiet czynników oddziałujących na rozwój architektury. Pierwszą z nich jest **ład urbanistyczno-architektoniczny**, związany z walorami kompozycyjnymi osiedla, kwartału zabudowy czy zespołu budynków, ich wzajemnym usytuowaniem i relacją z terenami otaczającymi, na których mieszczą się usługi, zieleni, mała architektura. To także poczucie dobrej orientacji w terenie oraz łatwość identyfikacji adresu (rys. 138). Satysfakcja w skali urbanistycznej wzmacnia stopień zadowolenia z mieszkania, położonego w dobrze funkcjonującym otoczeniu. Samo mieszkanie w ramach tej kategorii ładu poddawane jest ocenie pod kątem wartościowego kompozycyjnie i czytelnego rozplanowania oraz stopnia zainwestowania, które stymuluje istotne dla człowieka poczucie stałości.

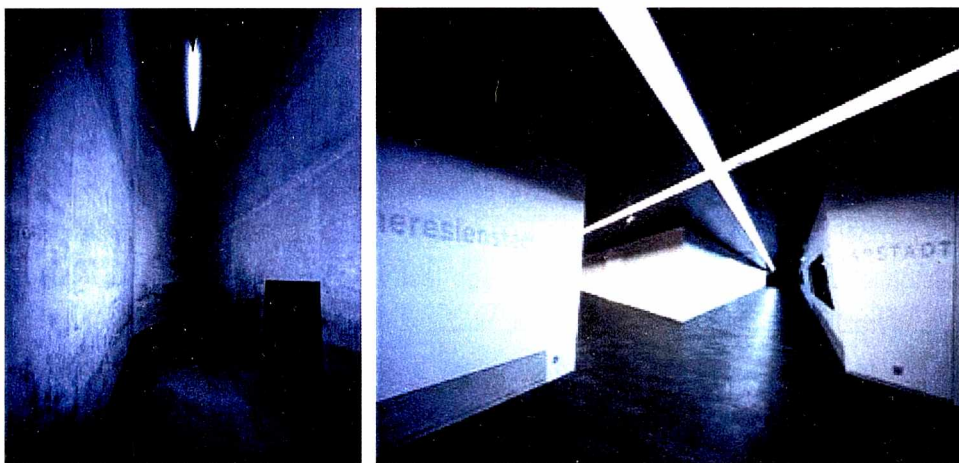
²³ Tamże, s. 363.



Rys. 139, 140. Ulice średniowiecznej starówki w Albi, Francja

Fig. 139, 140. Streets of medieval city centre of Albi, France

Źródło: archiwum autorki



Rys. 141, 142. Przykład świadomego kreowania przestrzeni budzącej poczucie zagrożenia, Muzeum Żydowskie w Berlinie (arch. D. Liebeskind)

Fig. 141, 142. Example of conscious creating the feeling of threat, Jewish Museum in Berlin (designed by D. Liebeskind)

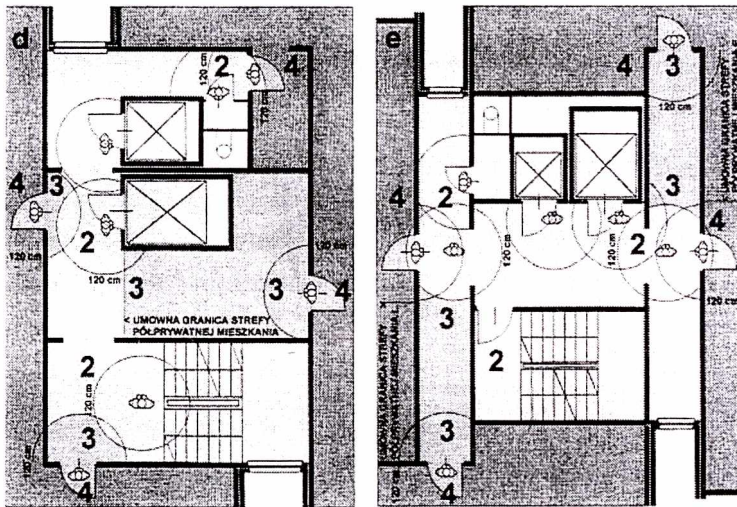
Źródło: www.juedisches-museum-berlin.de, 20. 01. 2009

W domu czy w mieszkaniu natomiast ważnym składnikiem wysokiego poziomu ładu estetycznego jest atrakcyjna aranżacja wnętrza. Wraz ze wzrostem zagrożeń, związanych z zanieczyszczeniem środowiska naturalnego, współczesny człowiek przywiązuje coraz większą wagę do zagadnień ekologii. **Ład ekologiczny** w skali urbanistycznej jest rozpatrywany w kontekście zdrowego, słonecznego położenia osiedla, dostępu do terenów zielonych, oddalenia własnego lokum od źródeł emisji szkodliwych substancji mogących zatruć wodę i powietrze. To także dbałość o zdrowe materiały stosowane we wnętrzach, akceptacja technologii szanujących energię. Satysfakcja z zamieszkiwania nie mogłaby być pełna, gdyby zabrakło elementu dobrych relacji społecznych, określanych ładem psychospołecznym. **Ład psychospołeczny** wyraża się poziomem poczucia bezpieczeństwa w najbliższym otoczeniu mieszkania i w całej dzielnicy, odczuciem spokoju oraz wzajemnego respektowania potrzeb mieszkańców w bliższym i dalszym sąsiedztwie. Należy uznać go za wiodący w omawianym pakiecie czynników, ponieważ brak spełnienia potrzeb w tym zakresie uniemożliwia odczuwanie satysfakcji w którymkolwiek z wymienionych wcześniej obszarów ładu. „Przestrzeń bezpieczna, rozumiana jako zorganizowane środowisko naturalne i kulturowe – zabezpiecza człowieka fizycznie i psychicznie, daje mu możliwość kreatywnego życia. Przestrzeń niebezpieczna, toksyczna, obca – osacza człowieka, alienuje go, zagraża poczuciu jego ego we wszelkich formach oddziaływania”²⁴ (rys. 141, 142).

Truizmem jest twierdzenie, że w przestrzeni mieszkaniowej współczesnych osiedli występuje wiele zagrożeń utrudniających bądź wręcz uniemożliwiających normalną egzystencję. Zagrożenia te pochodzą zarówno ze strony zjawisk fizycznych, jak i (postrzegane jako większe) ze strony innych ludzi. Niebezpieczeństwo agresji i ataku ze strony drugiego człowieka ma związek z zaludnieniem danego terytorium – jest większe zarówno na obszarach zbyt pustych, jak i zbyt zagęszczonych. Pojęcie bezpieczeństwa jest jeszcze szersze: obejmuje możliwość przeżycia na poziomie biologicznym, możliwość swobodnego poruszania się oraz uwolnienie się od stresów, wynikających z niskiej jakości środowiska. Poziom bezpieczeństwa wiąże się ze stopniem otwartości środowiska mieszkaniowego i jej percepcją. Człowiek

²⁴ M. Solska: BB – czyli bezpieczny byt; jedno z kół ratunkowych dla przestrzeni miejskiej; cywilizacyjno-kulturowe implikacje na temat bezpiecznej przestrzeni, [w:] Wehle-Strzelecka S., Wyżykowski A. (red.): Przestrzeń bezpieczna. Urbanistyczne i architektoniczne uwarunkowania kształtowania przestrzeni miejskiej dla zwiększenia bezpieczeństwa mieszkańców, materiały konferencyjne. Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, Kraków 2005, s. 76.

preferuje przestrzeń stwarzającą możliwość ukrycia się, a jednocześnie dającą wizualny dostęp do nich, eksponując widoki i oferującą wielostronne drogi ucieczki.²⁵ Wysoka jakość więzi międzyludzkich w osiedlu czy w budynku ogranicza ten aspekt zagrożeń. Pozostaje ona w ścisłej korelacji z poprawną i czytelną hierarchizacją przestrzeni, począwszy od prywatnej, poprzez półprywatną, społeczną i publiczną. Akceptowane i respektowane przez członków społeczności zamieszkującej osiedle ramy zachowań sprzyjają bezpieczeństwu w poszczególnych typach przestrzeni.



Legenda:

- 1 - przestrzeń na zewnątrz budynku
- 2 - wspólnie użytkowane przestrzenie komunikacyjne
- 3 - półprywatne przestrzenie progowe
- 4 - mieszkania

Rys. 143. Stresory przestrzennej bliskości w rozwiązaniach węzłów komunikacji pionowej w budownictwie wielorodzinnym lat 70. i 80.

Fig. 143. Stressors of space proximity in vertical communications joints in multi-family houses built in 70th and 80th

Źródło: M. Czyński: Architektura w przestrzeni ludzkich zachowań. Wybrane zagadnienia bezpieczeństwa w środowisku zbudowanym. Wydawnictwo Uczelniane Politechniki Szczecińskiej, Szczecin 2006, s. 202

²⁵ G. Schneider-Skalska: Hierarchizacja przestrzeni a bezpieczeństwo w obszarach mieszkaniowych, [w:] Wehle-Strzelecka S., Wyżykowski A. (red.): Przestrzeń bezpieczna. Urbanistyczne i architektoniczne uwarunkowania kształtowania przestrzeni miejskiej dla zwiększenia bezpieczeństwa mieszkańców, materiały konferencyjne. Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, Kraków 2005, s. 103.

Rysunek 143 pokazuje przykłady węzłów komunikacji pionowej w budynku wielorodzinnym, w których brak właściwego zdystansowania mieszkań i półprywatnych przestrzeni progowych od wspólnie użytkowanych przestrzeni komunikacyjnych, a wejścia do mieszkań znajdują się w zbyt małej odległości od dźwigów i urządzeń zsypowych.

W perspektywie własnego lokum, wysoki poziom ładu psychospołecznego to satysfakcja płynąca z udanego życia rodzinnego, poczucie bezpieczeństwa prywatnego i bycia u siebie oraz dobrego najbliższego sąsiedztwa. Opisany „dobrostan” daje człowiekowi szeroko rozumiany przyjazny dom, który zapewnia nie tylko możliwość odczuwania szczęścia, ale także daje energię do pokonywania trudności, rozwiązywania problemów, przetrwania kryzysów. Aby wypełnianie opisanych funkcji było możliwe, konieczne jest wyeliminowanie wszelkich zagrożeń z prywatnej sfery środowiska mieszkaniowego: zarówno technicznych, jak i ergonomicznych, klimatycznych czy funkcjonalno-przestrzennych. Rola ładu psychospołecznego będzie wzrastać równolegle z narastaniem problemów związanych z procesem urbanizacji, zwiększaniem się liczby mieszkańców miast, globalizacją.

Percepcja wspomnianych form ładu jest silnie uwarunkowana zarówno opisanymi już czynnikami psychologicznymi, jak i społecznymi, dotyczącymi użytkowników architektury.

Proces przyswajania przestrzeni

Otoczająca człowieka przestrzeń jest plastyczna, można ją oswajać, kształtować oraz nadawać różne funkcje i znaczenia. W zależności od kategorii przestrzeni możliwości przekształceń, o których mowa, mają różny zakres i sens. Przestrzeń otwarta to w zachodnim świecie synonim wolności; przestrzeń zamknięta i uczłowieczona tworzy natomiast *miejsce*, zapewniające człowiekowi bezpieczeństwo i wyrażające cenione przez niego wartości. *Miejsce*, o którym mowa, to właśnie dom, zawierający się w przestrzeni mieszkania lub budynku jednorodzinnego²⁶. To przestrzeń przyswojona²⁷ i uznana za własną, dobrze znana.²⁸ Dobrze funkcjonujący dom zapewnia bezpieczeństwo i umacnia wyznawane w rodzinie wartości. Przestrzeń obudowująca w sensie fizycznym dom stymuluje kreatywność, wpływając

²⁶ B. Jałowiecki, M.S. Szczepański: op. cit., s. 317.

²⁷ Tamże, s. 336.

²⁸ Y.- F. Tuan: *Przestrzeń i miejsce*. PIW, Warszawa 1987, s. 99.

tym samym na jakość życia rodziny i składających się na nią jednostek, określa ich relacje z innymi rodzajami przestrzeni oraz z otoczeniem społecznym. Wyzwała ono potrzebę tworzenia, nadania architekturze indywidualnego piętna.

Aby przestrzeń mogła zostać przyswojona, musi zostać poznana, zakwalifikowana i oceniona. Przystawianie przestrzeni to odpowiednik „obchodzenia się z przestrzenią”. Człowiek kreuje relacje z przestrzenią własnego mieszkania, klatki schodowej, strefy wejściowej do budynku i najbliższego otoczenia budynku. Przydziela użytkowanym pomieszczeniom różne funkcje, wyposaża je i mebluje. Zagospodarowuje taras, balkon lub loggię. Próbuje także oswoić przestrzeń klatki schodowej czy strefy wejściowej na posesję (w przypadku domu jednorodzinnego). Jeśli jest mieszkańcem parteru, może podjąć próbę urządzenia ogródka na części zieleni wspólnej otaczającej budynek. Efekty tej aktywności ludzi w procesie przyswajania przestrzeni składają się na współczesny pejzaż polskich miast i miasteczek, modyfikując zamierzony standard siedlisk: podnosząc go lub obniżając. Wpływają także na poziom zadowolenia z miejsca zamieszkania i na aspiracje. Tworzą ramy wyobrażeń o zamieszkiwaniu i jednocześnie określają realia, dostępne w ramach poszczególnych form zamieszkiwania. Pozostają więc w ścisłym związku z architekturą mieszkaniową, stymulując bądź ograniczając jej rozwój. Potocznie wydaje się, że czynnikiem determinującym efekty przyswajania przestrzeni jest poziom zamożności. Obserwacja współczesnych polskich siedlisk zdaje się jednak temu przeczyć.

Przystawianie przestrzeni jest uwarunkowane przez biologiczne cechy człowieka oraz kontekst społeczny. Cykl biologiczny życia człowieka określa jego potencjał w procesie przyswajania przestrzeni: jest on niewielki we wczesnym dzieciństwie, powiększa się w miarę dochodzenia do dojrzałości, by ponownie ulec ograniczeniu u schyłku życia. Potencjał ten ma, oczywiście, zindywidualizowany charakter, może także rozwijać się lub ulegać ograniczeniom w zależności od czynników środowiskowych.²⁹

Percepcja formy architektonicznej, światła, koloru, a przede wszystkim przestrzeni, to słabo wyartykułowane, trudne do nazwania wrażenia i odczucia, które wpływają na samopoczucie człowieka w otoczeniu architektury. Przedstawiona wyżej analiza psychologicznych czynników odbioru architektury pozwala na sformułowanie

²⁹ B. Jałowiecki, M.S. Szczepański: op. cit., s. 338-340.

uwarunkowanych psychologicznie oczekiwań i aspiracji mieszkańca współczesnej Polski (tab. 17).

Tabela 17

Preferencje dotyczące formy architektonicznej i kategorii ładu przestrzennego w skali mieszkania, budynku i zespołu mieszkaniowego

Skala Preferencje dotyczące:	Mieszkanie	Budynek mieszkalny	Zespół mieszkaniowy
Formy architektonicznej			
kompozycji architektonicznej	Eliminacja liczby elementów, kompozycja wnętrza o charakterze statycznym	Formy wieloelementowe, rozrzucone, wzbogacone detalem	Formy silne i spójne, czytelność układu przestrzennego, poszukiwanie znaków i dominant
Koloru w architekturze	Wyrażanie osobowości poprzez wybrane kompozycje kolorystyczne, uleganie modom, podkreślanie funkcji pomieszczeń lub części, zmiana proporcji	Kolorystyka elewacji w kolorach pastelowych, podkreślanie lub ukrywanie cech struktury budynku za pomocą kolorów, tworzenie iluzji przestrzennych	Kolor podkreśla formę zespołu mieszkaniowego i pozwala wyodrębnić go z otoczenia, różnicuje należące do niego budynki lub scala je w jednorodną całość
Oświetlenia w architekturze	Zapewnienie warunków do pracy i odpoczynku, podkreślenie światłem wybranych miejsc; lampa jako rzeźba, element dekoracyjny w przestrzeni mieszkania	Bezpieczeństwo i estetyka w strefie wejściowej i w częściach wspólnych budynku, podkreślenie za pomocą światła walorów architektury	Bezpieczeństwo w obrębie zespołu mieszkaniowego, podkreślenie wejść, wjazdów, ciągów pieszych i jezdnych; podkreślenie odrębności siedliska

Form ładu przestrzennego			
Urbanistyczno-architektonicznego	Czytelne i wartościowe kompozycyjnie rozplanowanie mieszkania, stopień zainwestowania stymulujący poczucie stałości	Dobre usytuowanie budynku względem obiektów sąsiednich, łatwa orientacja w przestrzeni oraz identyfikacja miejsca i adresu, usytuowanie w wartościowej architektonicznie przestrzeni	Duże walory kompozycyjne zespołu mieszkaniowego: zwarte, czytelne, uporządkowane, powiązane z terenami rekreacyjnymi i usługami w obrębie zespołu i w jego otoczeniu
Funkcjonalnego	Ergonomia; funkcjonalność rozkładu mieszkania, jego części i poszczególnych pomieszczeń, ich wyposażenie oraz elastyczność – łatwość zmiany funkcji	Ergonomia, funkcjonalność części wspólnych budynku: strefy wejściowej i ciągów komunikacyjnych, dostępność pomieszczeń pomocniczych	Wysoki poziom obsługi oferowany przez miasto i osiedle, dobry dostęp do infrastruktury handlowej i usługowej towarzyszącej zamieszkiwaniu
Estetycznego	Wnętrza budzące odczucie piękna, optymizmu i schludności, atrakcyjna i satysfakcjonująca użytkownika aranżacja wnętrz	Pełnienie przez strefę wejściową i część recepcyjną budynku funkcji wizytówki estetycznej, której kontynuację stanowią mieszkania, skuteczny system informacji w budynku	Powiązanie budynków z zielenią, estetyczne i dobre jakościowo materiały wykorzystane w elementach małej architektury, sprawny system identyfikacji wizualnej w siedlisku i w jego otoczeniu
Ekologicznego	Dobre nasłonecznienie i przewietrzanie mieszkania, ekologiczne materiały wykończeniowe, systemy pozwalające na oszczędzanie wody i energii	Zielone otoczenie, eliminacja zewnętrznych i wewnętrznych źródeł hałasu oraz pól elektromagnetycznych, ekologiczne bezpieczeństwo materiałów konstrukcyjnych, proekologiczne systemy grzewcze	Zdrowe otoczenie, właściwa lokalizacja w obrębie ekosystemu, powiązanie z terenami otwartymi, dobre przewietrzanie, oddalenie od źródeł zanieczyszczeń

Psycho- społecznego	Poczucie dobrego sąsiedztwa w najbliższym otoczeniu, poczucie bezpieczeństwa prywatnego, eliminacja zagrożeń technicznych, zapewnienie wszystkim domownikom przestrzeni prywatnej i półprywatnej	Dobre stosunki sąsiedzkie, bezpieczeństwo, właściwe zdystansowanie mieszkań i przestrzeni progowych od przestrzeni wspólnych, odpowiednie odległości wejść do mieszkań od elementów komunikacji wewnętrznej i zsypów	Dobra, spokojna i bezpieczna dzielnica, spokojne i bezpieczne osiedle, poprawna hierarchizacja przestrzeni w obrębie siedliska, poczucie bycia u siebie
------------------------	--	--	---

Źródło: opracowanie własne

Percepcja przestrzeni ma charakter subiektywny i jest uzależniona od kombinacji cech składających się na profil psychologiczny człowieka. Wśród tych cech określające znaczenie ma osobowość, i to ona różnicuje w następstwie postawy, opinie, dostrzegane ryzyko, motywacje, czy innowacyjność. Na sposób przyswajania przestrzeni prywatnej i sąsiadującej z nią przestrzeni półpublicznej w największym stopniu wpływa status społeczny człowieka. Poszczególne elementy statusu społecznego właścicieli mieszkań i domów pozostają w ścisłej relacji ze stylami zamieszkiwania oraz z aspiracjami, które są z nimi związane. Wymagają więc tu szerszego omówienia.

6.3. Czynniki społeczne

6.3.1. Klasy społeczne

Na status społeczny człowieka składa się wiele elementów: jego pochodzenie, przynależność do klasy społecznej, wykonywany zawód, poziom wykształcenia. Największe znaczenie ma przynależność do **klasy społecznej**. Przez klasę społeczną rozumiemy grupę ludzi znajdujących się w jednakowym położeniu klasowym, definiowanym przez zaopatrzenie w dobra, zewnętrzną pozycję życiową i wewnętrzny los życiowy. Położenie klasowe określa fakt jednakowej (typowej) konstelacji interesów, właściwej danej jednostce i wielu innym osobom.

Przechodzenie między klasami możliwe jest w różnym, zmieniającym się stopniu.³⁰ W rozwiniętych państwach kapitalistycznych Europy Zachodniej, począwszy od lat 70. XX wieku, wystąpił splot warunków ekonomicznych, które zaowocowały ukształtowaniem się nowego podziału klasowego społeczeństw. Szybki rozwój gospodarczy, rewolucja technologiczna i wzrost dobrobytu spowodowały nieznane wcześniej zjawiska społeczne. Uległa zanikowi tradycyjnie rozumiana klasa robotnicza, nastąpiły szybkie zmiany w strukturze gospodarstw domowych. Obok rodzin tradycyjnych, których liczba systematycznie spadała i nadal spada, coraz powszechniejszym typem gospodarstwa domowego stało się gospodarstwo jednoosobowe. Towarzysząca opisywanym procesom zmiana pokoleniowa wykształciła bardziej liberalny model kultury, oparty na idei wyzwolenia osobistego i społecznego jednostki. Tradycyjne więzy społeczne uległy erozji i nastąpił proces atomizacji oraz indywidualizacji jednostek, któremu towarzyszyła i nadal towarzyszy nostalgia za dawnym, bezpiecznym porządkiem świata.³¹ Opisywane zmiany społeczne w jeszcze bardziej gwałtownej formie zachodzą równolegle z procesem transformacji gospodarczej w Polsce. Nowy podział klasowy społeczeństwa polskiego właśnie się dokonuje. W porównaniu np. ze społeczeństwem angielskim jest on jeszcze rozmyty i niezbyt czytelny. Ma również swoją specyfikę, wynikającą z rodzimych uwarunkowań społecznych i kulturowych.

Na skutek wojny i pięćdziesięciu lat funkcjonowania systemu socjalistycznego (kiedy budowano społeczeństwo bezklasowe) niemal zanikła **warstwa wyższa**. Wyróżnikami warstwy wyższej są pochodzenie i status materialny. Przedstawiciele dawnej warstwy wyższej żyją obecnie na emigracji, w Polsce natomiast jest to grupa stosunkowo nieliczna. Zuniformizowana pod względem dochodów i warunków życia **klasa średnia** miała w omawianym okresie bardzo niekorzystne warunki rozwoju. System wolnorynkowy już w fazie transformacji spowodował poważne zmiany własnościowe; reaktywował własność prywatną, umożliwił odzyskanie utraconego mienia oraz wejście w posiadanie aktywów na drodze uwłaszczenia bądź prywatyzacji. W ten sposób powstał załazek klasy średniej w jej najzamożniejszym segmencie, który stanowi niewielki procent społeczeństwa i klasy średniej jako całości. Klasa średnia jest bardzo niejednorodna społecznie. Należą do niej

³⁰ M. Weber: *Gospodarka i społeczeństwo*. PWN, Warszawa 2002, s. 228-229.

³¹ E. Hobsbawm: *Spojrzenie na krótkie dwudzieste stulecie. Wiek skrajności*. Bertelsmann Media, Warszawa 1999, s. 283-308.

właściciele firm produkcyjnych i usługowych, specjaliści i menedżerowie, artyści, urzędnicy. Najliczniejszą jej część stanowi szeroko rozumiana **klasa średnia niższa**, którą w Polsce charakteryzuje stosunkowo niewielkie rozwarstwienie w sferze dochodów i poziomu zamożności. Choć lata 2007 i 2008 przyniosły istotny awans materialny wielu grupom społecznym, to akceptacji statusu materialnego nie sprzyja łatwość emigracji zarobkowej i porównanie z zamożnymi społeczeństwami europejskimi.

W obszarze klasy średniej lokują się także **elity społeczeństwa**. Elita to wyodrębniona – niekoniecznie w sformalizowany sposób – grupa przywódcza, stanowiąca wzór dla reszty społeczeństwa, wpływająca na kierunki jego rozwoju. W języku potocznym oznacza ludzi wyróżniających się z otoczenia pod jakimś względem, np. kultury osobistej, stylu życia, statusu finansowego czy zawodowego.³² Najstarszym typem jest, tracąca już dziś na znaczeniu, elita herbowa, złożona z przedstawicieli starych rodów. Współcześnie w społeczeństwie wyróżnić można **elity władzy**, **elity biurokratyczne**, **elity sukcesu** (np. w obszarze gospodarki, sztuki, nauki, sportu, mass-mediów), wreszcie – **elity intelektualne**, o szczególnie silnej funkcji opiniotwórczej.³³ Do tego typu elity należą środowiska najwyżej wykwalifikowanych i najlepiej opłacanych specjalistów, najczęściej przedstawicieli wolnych zawodów, twórcy, uczeni, dziennikarze. W skład elit wchodzi także rodzimi **celebrities**. Elity polskie są częściowo spauperyzowane (wyjątek stanowią tu elity finansowe), co utrudnia pełnienie funkcji wzorcotwórczej. Trzeba jednak podkreślić, że nawet w opisywanych warunkach elity pełnią ogromną rolę w rozwoju architektury: zamawiają i akceptują awangardowe projekty domów mieszkalnych, kreując alternatywny dla nowobogackiego model zamieszkiwania.

Przynależność do klasy społecznej i wiążące się z nią wartości rodzinne sprawiają, że gospodarstwa domowe odmiennie urządzają i użytkują mieszkania. Badania prowadzone w latach 70. i 80. pokazały, że w Polsce wyróżnić można **trzy typy gospodarstw domowych**, które traktują przestrzeń mieszkania w odmienny sposób. Dla typu pierwszego, **tradycyjno-robotniczego**, najważniejszą wartością jest rodzina, stąd dom zaspokaja przede wszystkim potrzeby biologiczne. **Miejskie warstwy średnie**, które można nazwać drobnomieszczańskimi, cenią sobie sukces

³² T. Słaby (red.): Konsumpcja elit ekonomicznych w Polsce – ujęcie empiryczne. Szkoła Główna Handlowa w Warszawie – Oficyna Wydawnicza, Warszawa 2006, s. 11.

³³ Tamże, s. 12.

ekonomiczny, postrzegany jako miara sukcesów na innych polach. W domach i mieszkaniach przedstawicieli tej grupy dąży się przede wszystkim do demonstracji statusu materialnego; ważnym miejscem w takim domu jest pokój reprezentacyjny, o najbogatszym wystroju. Trzeci typ – to **miejskie nowoczesne rodziny**, preferujące prawo do indywidualizmu i partnerskie relacje. Ich mieszkania będą przede wszystkim spełniać psychospołeczne potrzeby wszystkich członków rodziny.³⁴

Tabela 18

Preferencje dotyczące architektury mieszkaniowej w odniesieniu do klas społecznych

Czynniki społeczne \ Skala	Preferowane lokalizacje i typy architektury	Mieszkanie
Klasy społeczne		
Elita	Wieżowce mieszkalne, lofty i plomby w centrum miasta lub w prestiżowych dzielnicach; domy zlokalizowane w miejscach atrakcyjnych krajobrazowo i turystycznie	Kompleksowo zaprojektowane wnętrza, świadomie wybrana konwencja stylowa, rozwiązania jednoprzestrzenne
Warstwa wyższa	Posiadłości rodowe, rezydencje zlokalizowane w miejscach atrakcyjnych krajobrazowo i turystycznie, wieżowce mieszkalne i plomby w centrum miasta lub w prestiżowych dzielnicach	Duża powierzchnia, zróżnicowane konwencje stylowe zgodne z aktualnymi trendami estetycznymi, efekt pokazowy
Warstwa średnia	Zespoły zabudowy śródmiejskiej oraz zlokalizowane poza centrum, domy jednorodzinne w podmiejskich dzielnicach	Dbłość o racjonalne wykorzystanie powierzchni, jednolity wystrój wszystkich pomieszczeń, estetykę łazienki; otwarta kuchnia, ingerencja w rozwiązania proponowane przez deweloperów
Warstwa niższa	Tanie dzielnice o niskiej atrakcyjności, z wyjątkiem korzystnych lokalizacji TBS	Skromny wystrój, eklektyczne wyposażenie

Źródło: opracowanie własne

³⁴ M. Jewdokimow: Społeczna wielowymiarowość zamieszkiwania, [w:] Zaniewska H., Tokajuk A. (red.): Tendencje w kształtowaniu zabudowy mieszkaniowej współczesnych miast. Wydział Architektury Politechniki Białostockiej, Białystok 2006, s. 49-50.



Rys. 144. Przykład domu – rezydencji dla przedstawicieli elity finansowej, budynek w kompleksie Tesoro Ivory residences w Gdyni

Fig. 144. Example of residential house for members of élite, building in the complex Tesoro Ivory residences in Gdynia

Źródło: www.loftloft.pl, 15.01.2009



Rys. 145. Przykład współczesnej architektury pałacowej: „Rezydencje i Apartamenty przy Ruczaju” w Warszawie

Fig. 145. Example of contemporary palace architecture: „Rezydencje i Apartamenty przy Ruczaju” in Warsaw

Źródło: www.palacewilanow.pl, 20.02.2009

Opisane wyżej dynamiczne zmiany struktury klasowej i towarzyszący im wzrost zamożności polskiego społeczeństwa będą prowadzić do zaniku pierwszego typu rodzin na rzecz dwóch pozostałych, które będą za to ulegać rozwarstwieniu.

Tabela 19

Preferowana organizacja przestrzeni mieszkania w zależności od typu rodziny

Czynniki społeczne	Organizacja przestrzeni mieszkania
Typy rodzin	
Tradycyjno-robotnicza	Zabezpieczenie potrzeb biologicznych, odzwierciedlenie hierarchii rodziny i jej relacji z otoczeniem w rozplanowaniu mieszkania
Drobnomieszczańska	Efekt pokazowy, demonstracja statusu materialnego, wyznaczenie przestrzeni reprezentacyjnej, o bogatszym wystroju niż w pozostałych pomieszczeniach
Nowoczesna miejska rodzina	Dążność do stworzenia równorzędnych warunków mieszkaniowych (praca, odpoczynek) wszystkim członkom rodziny, poszanowanie indywidualizmu

Źródło: opracowanie własne

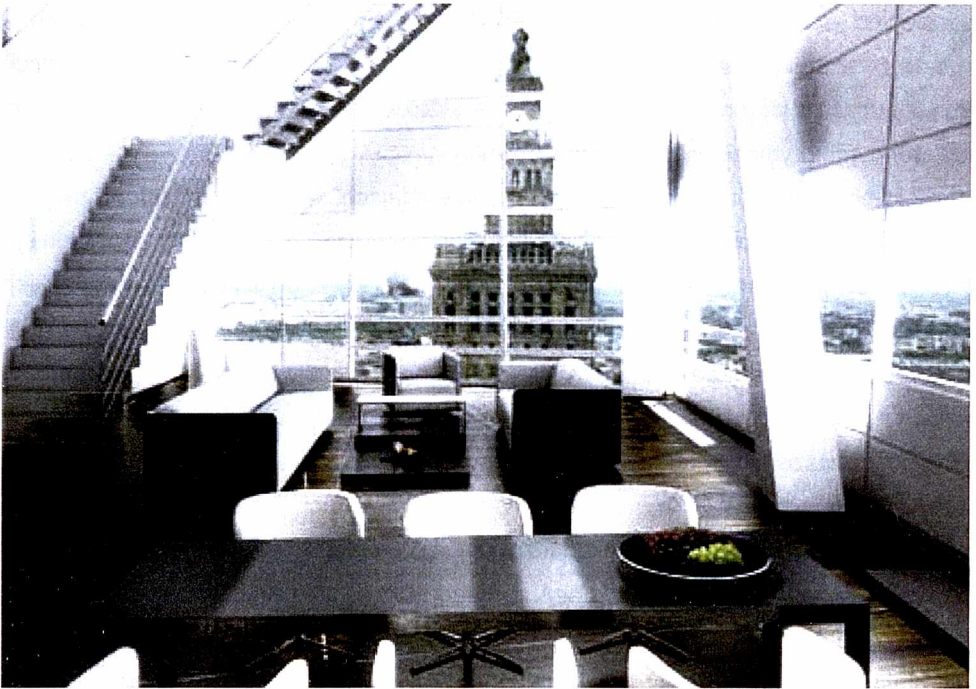
W kraju rozwijającej się gospodarki rynkowej duże znaczenie ma **demonstracja statusu społecznego** za pomocą własnego domu lub mieszkania. To swoisty **efekt pokazowy** zarówno w skali urbanistycznej, jak i architektonicznej. Dzięki nowym mieszkańcom powstają (lub zwiększają swoją rangę) „dobre dzielnice”, modne miasta czy regiony. Ich status znajduje szybko odbicie w cenach nieruchomości. Posiadanie odpowiedniego domu czy mieszkania zajmuje pierwsze miejsce wśród potrzeb polskich elit ekonomicznych. Domy i apartamentowce przeznaczone dla najbogatszych Polaków są zlokalizowane w najlepszych dzielnicach miast, są też znakomicie wyposażone w najnowocześniejsze urządzenia i instalacje³⁵ (rys. 144, 145). Program funkcjonalny takich budynków jest zazwyczaj bogaty, bywa najczęściej poszerzony (w stosunku do przeciętnego domu) o część związaną ze sportem i rekreacją. Dużą wagę przywiązuje się do urządzenia wnętrza (rys. 146, 147). Jakość architektury i rozwiązań urbanistycznych zależy od wykształcenia i

³⁵ Odpowiednikami rezydencji są luksusowe wielkomiejskie apartamenty.

wrażliwości estetycznej zleceniodawców, a także od potrzeby zademonstrowania własnego statusu. Ostentacja i chęć „pokazania się” zazwyczaj szkodzi jakości architektury; ich brak manifestuje się zazwyczaj rozwiązaniami bardziej suwerennymi, oryginalnymi i skromniejszymi.

Efekt pokazowy na szeroką skalę ma także miejsce, w skali architektonicznej, w budynkach wznoszonych przez mniej zamożną niż elity część klasy średniej. Owocuje on fatalnymi skutkami estetycznymi, czyni więc ogromne szkody polskiej architekturze mieszkaniowej, tym bardziej że liczba wznoszonych budynków jednorodzinnych jest bardzo duża. Takie domy powstają zazwyczaj na bardzo małych lub małych działkach, a ich budowniczowie starają się za wszelką cenę nadać im zawsze indywidualny wyraz. W wielu siedliskach sąsiadują więc blisko ze sobą budynki jednorodzinne o różnym gabarycie, kształtach i dachach, udekorowane eklektycznym detalem architektonicznym. To wyraz tęsknoty za własnym, niepowtarzalnym miejscem na ziemi, odreagowanie uniformizacji wielkiej płyty i „kostek” domów jednorodzinnych, ale także chęć zademonstrowania statusu materialnego, preferencji estetycznych, przewagi nad sąsiadami. Krajobraz szpecą również domy jednorodzinne wznoszone przez przedstawicieli mniej zamożnych warstw społecznych. Ich architektura jest przeważnie kompilacją najprostszych projektów typowych, dostosowanych „na siłę” do realiów działki budowlanej, poddanych przeróbkom na własną rękę. Brakuje regulacji prawnych, które umożliwiłyby wprowadzenie ładu urbanistycznego i architektonicznego, ale istnieje też opór społeczny przed ich wprowadzaniem.³⁶ Pozycja poszczególnych klas i grup w społeczeństwie ma więc istotne znaczenie dla rozwoju architektury. Wysoka pozycja elit intelektualnych przyczynia się do rozwoju i rozpowszechnienia nowych idei oraz wartościowych rozwiązań w dziedzinie zamieszkiwania. Ich deprecjacja i jednoczesna fascynacja nowobogackim stylem życia to zapowiedź regresu, ograniczenie wpływu awangardowych projektów i realizacji na świadomość zbiorową, powielanie złych (z punktu widzenia architektury) wzorców. W fazie urbanizacji, gdy podstawowym kierunkiem inwestowania polskich rodzin jest własny dom i mieszkanie, groźba trwałego oszpecenia środowiska zurbanizowanego jest poważna.

³⁶ P. Sarzyński: Wrzask w przestrzeni. w: Polityka nr 5, 02.02.2008, s. 35.



Rys. 146, 147. Przykłady aranżacji wnętrz luksusowych apartamentów: wieżowiec mieszkalny przy ulicy Żłotej 44 w Warszawie

Fig. 146, 147. Examples of interior design in luxury apartments: Highrise Residential Building ul. Żłota 44 in Warsaw

Źródło: www.zakup-mieszkania.pl, 10.02.2009

Przynależność do klasy społecznej wiąże się z wykonywanym zawodem, trybem pracy, stylem życia i wyznawanym systemem wartości. Mimo trudności związanych z opisanymi wyżej dynamicznymi zmianami, badania socjologów i ekonomistów zajmujących się zachowaniami konsumentów pozwalają już wyróżnić określone klasy i ich części, wyznające pewne wartości wspólne, posiadające podobny status, wykonujące podobne zawody i osiągające z tego tytułu mieszczące się w podobnym przedziale dochody. W obrębie tak wyróżnionych klas ujawniają się podobne potrzeby i aspiracje związane z formą zamieszkiwania, stylem zabudowy, standardem wyposażenia domu i mieszkania.

6.3.2. Grupy odniesienia

Życie każdego człowieka jest zależne od bezpośredniej lub pośredniej obecności innych osób oraz wytworów ich pracy. Każda jednostka jest częścią jednej lub kilku małych zbiorowości: rodziny, osiedla, firmy lub kręgu towarzyskiego, wspólnie dzielącego pasje i zainteresowania. Małe grupy społeczne zależne są od większych struktur społecznych, te zaś podlegają wpływom struktur globalnych.³⁷ Najmniejsze grupy społeczne, o których mowa, to **grupy odniesienia**. Każdy człowiek należy i równocześnie aspiruje do różnych grup odniesienia. Jednostka czerpie system wartości z grupy, do której aspiruje, staje się on podstawą jej postaw i zachowań. Aspiracje, o których mowa, wspierają awans społeczny.³⁸

Dom i mieszkanie to ważne środki samookreślenia, a także samorealizacji człowieka. Wybór nieruchomości mieszkaniowej jest rodzajem deklaracji złożonej otoczeniu, informacją o tym, kim jest człowiek i jakie wyznaje wartości. Określa jego stosunek do przyrody, kultury, rodziny i społeczności. Podobne znaczenie ma wybrana lokalizacja nieruchomości mieszkaniowej. Osiedle domków jednorodzinnych ukrytych w dużych ogrodach, na obrzeżach aglomeracji, będzie reprezentować inne wartości niż zespół zwartej zabudowy o miejskim charakterze, oferujący poczucie wspólnoty mieszkańców, nawet wówczas, gdy jego położenie będzie peryferyjne w stosunku do centrum miasta. Podobne funkcje pełni wystrój wnętrz. Fascynacje i tęsknoty mieszkańców wyrażają się w stylu i w formie architektonicznej, określonej ramami możliwości finansowych. Tego rodzaju postawy owocują zaskakującymi

³⁷ J. Borkowski: Socjologia i psychologia społeczna. Zarys wykładu. Wyższa Szkoła Humanistyczna im. A. Gieysztora, Pułtusk 2003, s. 69.

³⁸ B. Jałowiecki, M.S. Szczepański: op. cit., s. 307.

rozwiązaniami wnętrzarskimi: w budynkach poprzemysłowych urządza się na przykład kilkusetmetrowe, jednoprzestrzenne wnętrza umeblowane kopiami antyków, pochodzących z różnych stron świata. W tak pomyślanej eklektycznej przestrzeni nie dziwią surowe ściany byłej fabrycznej hali ani wkomponowany w naroże nowoczesny aneks kuchenny. Trudno jednak doszukać się tu piękna i harmonii. W innym przypadku, wnętrza domu jednorodzinnego zaplanowano „w stylu włoskim” – gospodarzy oczarowała wycieczka do Toskanii. Zapowiadany styl manifestuje się raczej uniwersalną koncepcją kolorystyczną i stylem mebli, w efekcie ogranicza się więc do zastosowania pochodzących z Włoch ceramiki budowlanej, glazury i tkanin.

Dom i mieszkanie to ważne narzędzia manifestacji **statusu materialnego** i preferowanego **stylu życia** wobec grupy odniesienia. Przez budowę czy zakup domu (mieszkania) człowiek nie tylko wyraża swoją osobowość, ale także manifestuje swój stosunek do grup, o których była mowa wyżej. Dopuszcza ich wpływ, słuchając rad lub powielając kreowane przez innych członków grupy wzorce. Podejmuje działania podkreślające własną odrębność i suwerenność lub zorientowane na poprawę pozycji w grupie. W warunkach współczesnej Polski jedną z najważniejszych wartości pozostaje **rodzina**, rozumiana jako bastion poszanowania tradycji, kultu historii, religijności i gościnności. Więzi sąsiedzkie czy wspólnota w skali zespołu mieszkaniowego mają dla współczesnego Polaka ograniczone znaczenie. Decyzja o wyborze i rozplanowaniu mieszkania podejmowana jest najczęściej w obrębie rodziny, z myślą o jak najlepszym zaspokojeniu potrzeb wszystkich jej członków. W zależności od podziału ról w rodzinie wpływ jej członków na decyzję wspólną będzie różny, uwarunkowany aktualnym układem sił. Odzwierciedleniem tego właśnie układu sił będzie rozplanowanie domu czy mieszkania.

Grupy odniesienia to także **krąg znajomych, przyjaciół, sąsiadów**; istotny jest też, szczególnie w niektórych fazach życia, **krąg zawodowy**. Coraz ważniejszą grupą odniesienia staje się środowisko zawodowe. Wyrazem wysokiej pozycji w firmie czy w grupie zawodowej staje się posiadanie odpowiednio prestiżowej nieruchomości mieszkaniowej. W zależności od środowiska może to być luksusowy apartament lub podmiejska rezydencja. Na tym polu następuje więc rywalizacja, która sprzyja akceptacji nowatorskich i innowacyjnych rozwiązań architektonicznych. Dążenie do zademonstrowania sukcesu zawodowego (i materialnego) czasami jednak sprawia, że ważniejsze staje się spełnienie oczekiwań otoczenia niż zaspokojenie własnych potrzeb. Stąd wiele rodzin buduje (lub kupuje) zbyt obszerne

domy o wystawnej architekturze, położone na relatywnie dużych działkach. Za zmianami możliwości finansowych często nie nadąża wrażliwość estetyczna. Szansa na wygodne mieszkanie w pięknym otoczeniu, jaką dają pieniądze, zostaje zaprzepaszczone.³⁹

Ludzie różnią się między sobą w istotny sposób w kwestii odbioru przestrzeni. Odmienne ją postrzegają i nazywają jej elementy, oceniają w sposób intuicyjny. Odczucia takie, występujące nieraz w dużym nasileniu, mogą determinować decyzje o wyborze domu lub mieszkania. Mieszkanie (lub pomieszczenie) oceniane jako wystarczające i wręcz przestronne dla jednych, może być uznane za klaustrofobiczne i ciasne dla innych. Duże połacie okien mogą wywoływać przyjemne uczucie wolności i otwarcia na otaczający krajobraz, ale również wzbudzać stan zagrożenia, wynikający ze zbyt słabego odgródnienia się od świata zewnętrznego. Podobne, spolaryzowane odczucia mogą budzić właściwości akustyczne, zastosowane we wnętrzach materiały, style aranżacji. Urbanizacja, zatłoczenie współczesnego miasta, zmieniające się warunki i formy pracy, a także narastanie problemów ekologicznych sprawiają, że wymogi stawiane domom i mieszkaniom będą się w przyszłości zmieniać w odpowiedzi na szeroko rozumiane, nowe czynniki postępu technicznego i globalizacji.

6.3.3. Style życia i systemy wartości

Jednostki i całe rodziny różnią **style życia**. Style życia dywersyfikują się wraz ze wzrostem poziomu życia i przejmowaniem wzorców zagranicznych. W odniesieniu do zamieszkiwania, style życia wyrażać się będą koncepcją spędzania wolnego czasu, podejmowanymi wyborami zawodowymi, preferencjami w kwestii życia towarzyskiego i rodzinnego, stosunkiem do zdrowego trybu życia, aktywności fizycznej. Każdy z wyrażenie uwidocznionych w postępowaniu stylów życia (np. konserwatywny, awangardowy, sportowy) wpływa na preferencje w zakresie zamieszkiwania: bogate życie rodzinne i towarzyskie owocuje rozbudowaną częścią biesiadną domu i ogrodu, generuje raczej osiadły tryb życia w domostwie wiecznie wypełnionym gwarem ludzi. Aspiracje intelektualne, uprawianie wolnych zawodów i innych profesji, związanych z koniecznością ciągłego dokształcania się, rozwoju i

³⁹ W. Plewako: Mieszkanie zarażone świeżo zdobytym bogactwem. [w:] Współczesna architektura mieszkaniowa: II Konferencja Naukowa „Mieszkanie XXI wieku”, Fundacja Ekonomistów Środowiska i Zasobów Naturalnych w Białymstoku, Białystok 1998, s. 89.

pracy nad sobą, wymuszają życie pustelnicze i ograniczoną aktywność towarzyską. Domy i mieszkania to w takich przypadkach „maszyny do pracy i mieszkania” posiadające w miarę możliwości przestrzennych dobrze izolowane od pozostałych części gabinetu do pracy, zapewniające spokój i umożliwiające koncentrację. Fanatycy zdrowia i urody wyposażają natomiast swoje domy w małe fitness kluby, a przy odpowiednich środkach wznoszą także kryte baseny. Na część sportową przeznaczają się wówczas nawet trzecią część budowanej powierzchni. Widać więc wyraźnie, jak wielki wpływ na decyzję o wyborze domu lub mieszkania może mieć preferowany styl życia.

Rozwojowi cywilizacyjnemu towarzyszy zmiana organizacji pracy coraz liczniejszych grup zawodowych oraz pojawienie się nowych zawodów, związanych z nowoczesnymi technikami informacyjnymi. Aktywni zawodowo ludzie często podejmują decyzję o wykonywaniu pracy lub o usytuowaniu siedziby swojej firmy właśnie w domu. Oprócz informatyków są to specjaliści – usługodawcy rzadko kontaktujący się z klientami i obsługujący ich niewielką liczbę: lekarze, stomatolodzy, architekci, osoby prowadzące biura rachunkowe. Osoby takie chętnie pracują w wydzielonej na ten cel części domu lub mieszkania: zmniejsza to koszty działalności, zwiększa dyspozycyjność wobec klientów, oszczędza czas związany z dojazdami do pracy. Firma w miejscu zamieszkania ułatwia organizację domu i opiekę nad dziećmi. Przenikanie się przestrzeni prywatnej z przestrzenią aktywności zawodowej może zagrażać jakości każdej z wymienionych kategorii przestrzeni. Rozwiązania przestrzenne funkcji mieszkaniowo-zawodowej powinny więc być starannie zaplanowane i zaprojektowane, by uniknąć rozwiązań substandardowych.

Przedstawiciele klasy wyższej średniej (specjaliści osiągający wysokie dochody dzięki kwalifikacjom zawodowym) to najczęściej członkowie **subkultury miejskiej**. Jako miejsce zamieszkania wybierają obszar ścisłego centrum i rezydencjalne dzielnice miasta lub przejawiają takie aspiracje. Zwarta, wielorodzinna zabudowa, charakterystyczna dla miasta, umożliwia jego mieszkańcom korzystanie z bogatej oferty handlowej, usługowej czy kulturalnej bez ponoszenia kosztów czasowych związanych z dojazdami. Zamieszkiwanie w mieście to zwykle także mniejsza do dyspozycji powierzchnia mieszkania, realizacja wielu potrzeb związanych z rekreacją i wypoczynkiem poza domem, łatwy dostęp do całego wachlarza oferty kulturalnej, anonimowość. To wreszcie większa adaptacyjność i mobilność mieszkańców, otwartość na nowe propozycje zawodowe, gotowość do zmiany miejsca

zamieszkania. W dużych miastach, w środowisku młodych, dobrze wykształconych ludzi, wraz z przejmowaniem europejskiego stylu pracy rozpowszechnia się styl życia właściwy wielkim europejskim metropoliom. Wraz z nim rozwija się **model mieszkania miejskiego**, nowocześnie wyposażonego, z zaprojektowaną aranżacją wnętrza, która odpowiada jednemu z obowiązujących na świecie trendów estetycznych. Strefa prestiżowa w takich mieszkaniach składa się z hallu, pokoju dziennego i kuchni, które tworzą jednoprzestrzenną część o jak największej łącznej powierzchni. Przestrzeń ta ma niewielką wartość sentymentalną, nie jest kontynuacją (w sensie emocjonalnym) poprzednich mieszkań inwestora, nie eksponuje pamiątek czy przedmiotów o wartości symbolicznej, które mogłyby nadać indywidualny wyraz projektowanej przestrzeni. Kuchnie są tu ograniczone powierzchniowo i funkcjonalnie; mieszkańcy, o których mowa, spożywają posiłki prawie wyłącznie poza domem. W częściach widocznych, stanowiących integralną część przestrzeni prestiżowej, kuchnie bywają jednak drogo wyposażone. Dużą wagę przywiązuje się do projektu i wyposażenia łazienki, na które inwestor zazwyczaj nie szczędzi pieniędzy. Pomieszczeniem traktowanym „po macoszemu” jest natomiast sypialnia; jej powierzchnię i wyposażenie ogranicza się do minimum. W mieszkaniach tej kategorii często rezygnuje się z pomieszczenia (lub chociaż aneksu) porządkowego: zakłada się, że będą one sprzątane przez pomoce domowe. Właściciele takich mieszkań wprowadzają się do nich wówczas, gdy są już one całkowicie gotowe. Przeprowadzka oznacza wtedy wniesienie i rozpakowanie kilku walizek, zawierających ubrania i przedmioty osobiste. Tak pomyślane mieszkanie przypomina apartament hotelowy. Jest dobrą lokatą kapitału, a ze względu na rozpowszechniający się opisany model zamieszkiwania i brak cech indywidualnych wnętrza łatwo znajduje nowego nabywcę. Największe polskie miasta wkrótce zaoferują dużą liczbę właśnie tak pomyślanych apartamentów w bardzo wysokich wieżowcach; obecnie w lokalizacjach centralnych powstają przeważnie niewielkie zespoły mieszkaniowe lub zabudowa plombowa o bardzo wysokim standardzie. Odbiorcy takich mieszkań i apartamentów tworzą nowy, stale zwiększający się segment mieszkaniowy. Należą do niego ludzie aktywni zawodowo, dla których awans zawodowy ma większą wartość niż rodzina czy dobra osobiste. Są to osoby w wieku 30 – 40 lat, stanu wolnego bądź pozostające w wolnych, bezdzietnych związkach. Mają wysokie kwalifikacje, w pracy spędzają 10 do 12 godzin dziennie. To także ludzie (niezależnie od ich wieku), którzy są silnie związani ze swoim

środowiskiem pracy, w którym obowiązuje wyraźna hierarchia stanowisk. Przedstawiciele tej grupy często przejmują wzorce związane z zamieszkiwaniem charakterystyczne dla grupy, do której aspirują.⁴⁰

Przejawami nieufności wobec państwa, jego instytucji oraz frustracji wywołanej efektami niskiego kapitału społecznego⁴¹ są koncepcje traktowania własnego lokum jako suwerennego, zamkniętego świata, urządnego zgodnie z wyznawanymi wartościami, które nie mają szansy dojść do głosu w otaczającej rzeczywistości. Ważne, by granice własnego świata były precyzyjnie wytyczone, np. płotem posesji. Postawa taka sprawia, że w przestrzeniach wspólnych człowiek nie czuje się gospodarzem i nie poczuwa się do odpowiedzialności za nie. Odpowiedzią na potrzebę jasnego i czytelnego wydzielenia przestrzeni prywatnej oraz jednoznacznego określenia statusu przestrzeni pozostałej jest zamknięte osiedle. Siedliska takie powstają zarówno w miastach, jak i na ich obrzeżach. W lokalizacjach satelitarnych stanowią swoistą protezę tkanki miejskiej. Zabudowa zamkniętych osiedli ma wszelkie znamiona miejskie: jest zwarta, intensywna, nowoczesna. Jej mieszkańcy wracają tu tylko na noc – należą przecież do subkultury miejskiej. Swoistym fenomenem, reprezentującym grupę zamkniętych siedlisk, jest niedawno powstałe „miasto w mieście”, czyli warszawskie osiedle Marina Mokotów zajmujące obszar 32 ha w centrum miasta.

W wieku dojrzałym, po założeniu rodziny, przyjsciu na świat dzieci i nawet po ich usamodzielnieniu się przedstawiciele klasy średniej często przenoszą się na obrzeża miast. Podobnie jak w wielu krajach Europy, dojeżdżają do pracy w *city* – z tym że w Polsce, ze względu na niski poziom transportu publicznego, prawie wyłącznie własnym samochodem. Zjawisko to dotyczy przede wszystkim metropolii warszawskiej, ale także Krakowa, Wrocławia czy miast konurbacji śląskiej. W obrębie **subkultury wiejskiej** zakłada się luźniejsze, rzadsze kontakty człowieka z miastem. To życie blisko natury i w jej rytmie, nawiązujące do staropolskich obyczajów: idei domu otwartego, gościnności i rodzinności. Architektura domu z kręgu subkultury wiejskiej na nizinach nawiązuje najczęściej do kręgu „stylu dworkowego”, a w górach i na pogórzu przybiera uwarunkowane klimatem formy regionalne.

⁴⁰ M. Kłopotowski: Pokaż mi, jak mieszkasz, a powiem ci, kim jesteś. Rzecz o mieszkaniu młodych ludzi sukcesu. [w:] Współczesna architektura mieszkaniowa, materiały II Konferencji Naukowej „Mieszkanie XXI wieku”, Wydział Architektury Politechniki Białostockiej, Białystok 1999, s. 80-82.

⁴¹ Problematyka kapitału społecznego zostanie szerzej omówiona w kolejnym punkcie.

Tabela 20

Architektura mieszkaniowa w obrębie subkultury miejskiej i wiejskiej

Skala Subkultura	Lokalizacja i charakter zabudowy	Mieszkanie	Typ gospodarstwa domowego
Miejska	Obszar ścisłego centrum, dzielnice rezydencjalne miasta, łatwy dostęp do usług i miejsca pracy; wieżowce mieszkalne, lofty, śródmiejskie zespoły mieszkaniowe o wysokiej intensywności	Staranna aranżacja mieszkania, ograniczenie powierzchni sypialni i kuchni, jednoprzestrzenna strefa prestiżowa o możliwie dużej powierzchni, łazienka o wysokich walorach estetycznych	Osoby aktywne zawodowo: single obejmujące pierwsze mieszkanie oraz specjaliści często zmieniający pracę; młode małżeństwa, związki partnerskie w różnych fazach cyklu życia rodziny
Wiejska	Peryferie miast, miasteczka i wsie podmiejskie oddalone od głównych ciągów komunikacyjnych; zabudowa o niskiej intensywności powiązana z terenami otwartymi	Mieszkanie o większej powierzchni niż w przypadku subkultury miejskiej, powiązane z otaczającą zielenią	Tradycyjny model rodziny: z dziećmi lub wielopokoleniowej, emeryci, renciści

Źródło: opracowanie własne

6.4. Kulturowe czynniki rozwoju architektury

6.4.1. Pojęcie i charakterystyka czynników kulturowych

Kultura jest ważnym czynnikiem rozwoju architektury, kreatorem wzorców w zakresie zamieszkiwania. Wyznacza wzorce konsumpcji, normy estetyczne, wpływa na mody i fascynacje. Zwiększa wrażliwość na bodźce estetyczne, a jej rodzimy dorobek przenika się z dokonaniem twórców spoza naszego kraju. Określa też styl życia codziennego i obyczaje. Główne wartości kulturowe obowiązujące w danym społeczeństwie wywierają wpływ na sposób postrzegania przez ludzi: siebie samych, innych osób, środowiska naturalnego, społeczeństwa, instytucji i wreszcie świata

jako całości.⁴² Wzorce, także te związane z zamieszkiwaniem, kreowane są więc przez rodzimą kulturę i tradycję, a także przez wpływy pochodzące z innych kręgów kulturowych. Wraz z rozwojem mediów (a szczególnie Internetu) oraz rosnącą mobilnością polskiego społeczeństwa oddziaływanie wzorców zagranicznych staje się coraz silniejsze.

Przestrzeń zurbanizowana, a także każdy budynek należą do określonego kontekstu kulturowego i historycznego. Odrębność architektury danego kraju czy regionu jest wynikiem odmienności artystycznych dążeń, powiązanych z kulturowym obliczem narodu (obszaru) i lokalnej tradycji budowania. Kulturowa bliskość architektury jest dla człowieka cenną wartością: zapewnia poczucie ciągłości historycznej, integracji i identyfikacji z własnym miastem, regionem oraz grupą społeczną. Budynki mieszkalne pełnią rolę nośnika pewnego zestawu wartości, podtrzymują tradycję i pamięć społeczną. Jego oddziaływanie jest ściśle związane z określonym obszarem. Ma to związek z powtarzającą się w danym rejonie kompozycją brył, form i detali, odczytywanych przez mieszkańców jako bezpieczne i swojskie. Czytelność kompozycji architektonicznej czy zrozumiała symbolika form pozwalają odbiorcy – dzięki znajomości kodów właściwych danej kulturze – na odczucie satysfakcji i więzi z własną kulturą. Należy wspomnieć, że kulturowa przynależność budowli, a szczególnie budynku mieszkalnego, będzie różnie odbierana i odczuwana: w zależności od środowiska, z jakiego wywodzi się obserwator, jego społecznej pozycji i wrażliwości estetycznej. Będzie więc wpływać z niejednakową siłą na powstającą architekturę.⁴³

Według A. Kłoskowskiej, poziom uczestnictwa w kulturze poszczególnych warstw społecznych zależy od dwóch grup uwarunkowań: kapitału ekonomicznego oraz kapitału kulturalnego. Ten pierwszy mierzony jest wysokością dochodu, określanego przez dodatkowe czynniki, takie jak źródło utrzymania, czas pracy, charakter zawodowy, liczbę dzieci. Kapitał kulturalny warunkowany przez dziedzictwo rodzinne, charakter studiów, typ zawodu wyraża się w dokonywanych przez ludzi wyborach kulturalnych.⁴⁴ Można dodać, że w wyborach kulturalnych odgrywają dużą rolę także niewymienione wyżej czynniki kapitału społecznego, takie jak: zaufanie, wzajemność

⁴² Ph. Kotler: *Marketing. Analiza, planowanie, wdrażanie i kontrola*. Gebethner i Ska, Warszawa 1994, s. 156.

⁴³ A. Błażko, M. Skrzypek-Łachinińska: *Architektura mieszkaniowa. Współczesne trendy projektowe w kształtowaniu domów mieszkalnych*. Wydawnictwo Politechniki Gdańskiej, Gdańsk 2004, s. 142-148.

⁴⁴ A. Kłoskowska: *Socjologia kultury*. PWN, Warszawa 1983, s. 453.

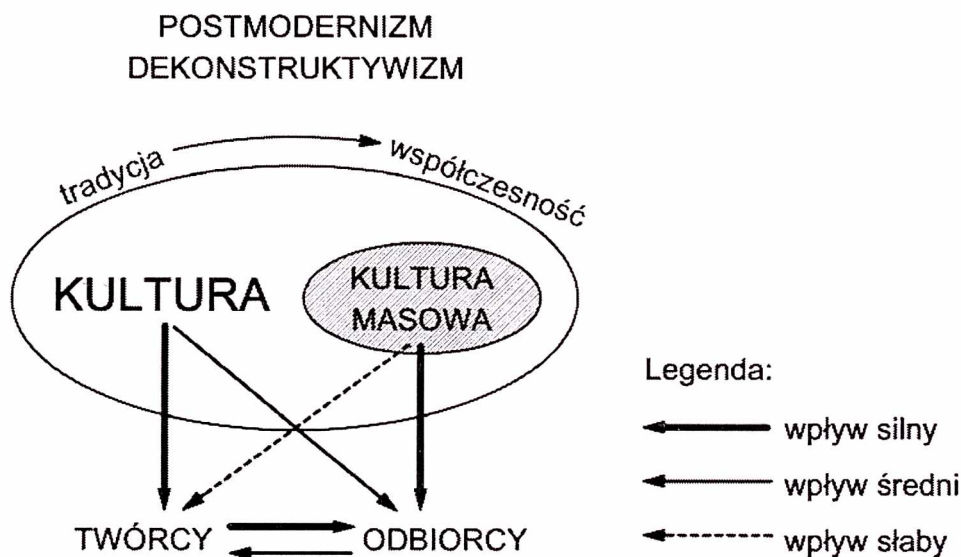
i zwyczajowe oraz prawne, ogólnie przestrzegane normy. Badania prowadzone przez badaczy w różnych społeczeństwach pozwalają uchwycić zależność między uczestnictwem w kulturze i preferencjami dotyczącymi oferty kulturalnej a różną konfiguracją opisanych wyżej czynników. Najwyższe jakościowe i ilościowe wskaźniki uczestnictwa w kulturze osiągają przedstawiciele społeczności akademickich, wolnych zawodów, finansjery. Dla pozostałych grup społecznych, wraz ze spadkiem zamożności i kapitału kulturalnego i społecznego, coraz bardziej atrakcyjną ofertą staje się kultura masowa.

Kultura masowa nie jest zjawiskiem ostatniej doby, narastała od 200 lat, osiągając wyjątkowe nasilenie w ostatnim 50-leciu. Jest wtórnym produktem rewolucji przemysłowej, industrializmu i urbanizacji. Pojęcie kultury masowej odnosi się do zjawisk współczesnego przekazywania wielkim masom odbiorców identycznych lub analogicznych treści, płynących z nielicznych źródeł oraz do jednolitych form rozrywkowej i zabawowej aktywności wielkich mas ludzkich. Kultura masowa charakteryzuje się sformalizowaniem i urzeczowieniem dróg przekazywania. W jej ramach artysta nie ma możliwości bezpośredniego kontaktu z odbiorcą, reakcja na dzieło może zostać przekazana mu korespondencyjnie lub przez badania audytorium. Publiczność masowej kultury jest przeważnie rozproszona przestrzennie, heterogeniczna, kształtuje się pod wpływem oddziaływania tych samych podmiotów, takich jak Internet, prasa, radio i telewizja, a nie w wyniku fizycznego zbliżenia, właściwego wspólnemu odbiorowi utworu, wzajemnemu kontaktowi, współnocie doświadczenia. Stąd publiczność kultury masowej określa się jako „pośrednią”.⁴⁵ Jeśli pojęcie kultury masowej oznacza ogół treści przekazywanych przez środki masowego komunikowania o najszerszym obiegu, to nazwę kultury popularnej można odnosić do tej części przekazów (stanowiących zresztą dominującą jej część), które uzyskują powszechną aprobatę m. in. dzięki łatwości odbioru. W ramach kultury popularnej wyróżnić można ponadto nurt kultury ludowej, wywodzącej się z warstw ludowych, która uzyskuje dużą popularność dzięki przekazywanym treściom, odpowiadającym wyznawanym wartościom i interesom tych warstw.⁴⁶

⁴⁵ A. Kłoskowska: *Kultura masowa...*, op. cit., s. 94-97.

⁴⁶ A. Kłoskowska: *Socjologia kultury...*, op. cit., s. 461.

Przedstawiony wyżej wywód pokazuje, że architektura nie jest wolna od wpływów kultury masowej. W sposób pośredni kultura masowa wywiera znaczący wpływ na rozwój architektury (rys.148).



Rys. 148. Związki architektury z kulturą i kulturą masową
Fig. 148. Relations between culture and mass-culture

Źródło: opracowanie własne

6.4.2. Nawiązanie do tradycji w architekturze domów mieszkalnych

6.4.2.1. Inspiracje tradycją w rozwiązaniach formalnych domów jednorodzinnych

Nawiązanie do tradycji w architekturze domów mieszkalnych ma charakter i bezpośredni, i pośredni. Bezpośredni – polega na dosłownym przenoszeniu wzorców z wybranych obiektów historycznych, pośredni zaś dokonuje się pod wpływem współczesnych koncepcji stylowych dopuszczających dialog formy architektonicznej z przeszłością. Nawiązanie takie ma charakter bardziej przetworzony, luźny i niezobowiązujący.

Mieszkanie w domu wielorodzinnym jest w stanie tylko w niewielkim stopniu zapewnić realizację zamieszkiwania zgodnego z tak wysoko cenionymi wartościami jak w przypadku domów jednorodzinnych. Dlatego też w polskim społeczeństwie

dąży się do posiadania własnego domu nawet wówczas, gdy koszt jego zdobycia jest bardzo wysoki, a związany z zamieszkiwaniem w nim styl życia niekoniecznie odpowiada właścicielom (przeszkadza uciążliwość drobnych i niestety dość częstych prac naprawczych i konserwacyjnych, ujawnia się brak pasji ogrodnika jednocześnie u wszystkich domowników, męczy czasochłonność prac porządkowych mierzona liczbą okien do umycia i pomieszczeń do posprzątania). W okresie transformacji dla wielu Polaków zaistniały ekonomiczne przesłanki do budowy domów jednorodzinnych zgodnych z marzeniami i oczekiwaniami. Wolny rynek materiałów i technologii oraz liberalna polityka wobec inwestorów sprawiły, że nowo wznoszonych budynków jednorodzinnych nie ogranicza się limitami powierzchni, gabarytów czy precyzyjnymi zaleceniami wobec ich formy. Dlatego też domy jednorodzinne powstałe w ostatnim dwudziestoleciu charakteryzuje duże bogactwo form. W przeciwieństwie do różnorodnych form architektonicznych, charakteryzujących współcześnie powstające domy jednorodzinne, w ich układach funkcjonalno-przestrzennych daje się zauważyć wyraźną tendencję do stosowania rozwiązań zaczerpniętych właśnie z tradycji. W kręgu kultury europejskiej, której część stanowi kultura polska, ukształtował się w przeciągu stuleci **model domu – siedliska** ściśle powiązanego z uznawanymi za najważniejsze (szczególnie w Polsce) wartościami, takimi jak: rodzina, kultywowanie tradycji, szacunek dla przeszłości, ale także - komfort materialny, otwartość na nowe wzorce i pochodzące z zewnątrz wpływy. Opisane wyżej wartości tradycyjne stara się kontynuować współczesny dom jednorodzinny, hołdując tradycji (także w sferze architektury) zarówno w swej skromnej, jak i bardziej okazałej wersji. Rezydencje, domki średnie i małe, także domy letniskowe, zapożyczają elementy formalne i układy funkcjonalno-przestrzenne wprost z obiektów zabytkowych lub opracowań i fotografii, które ich dotyczą. To wyraz sentymentu, a jednocześnie manifestacja potrzeby ciągłości i przynależności do kultury, próba pozycjonowania się w hierarchii społecznej, tak jak ludzie zamieszkujący niegdyś będącą wzorem nieruchomości. Nie oznacza to wcale, że najbardziej pożądanym wzorcem zamieszkiwania jest ziemiański pałac: często to zaledwie skromny dworek, wiejska chałupa czy dom wiejski w stylu regionalnym. Tego rodzaju **cytaty z przeszłości** charakteryzują się dużą dosłownością i starannością w odtworzeniu formy i detalu historycznego. Mają one jednak w większości charakter wybiórczy: wiernie kopiuje się niektóre elementy formalne, układy funkcjonalne zaś zostają zmodernizowane zgodnie ze współczesnymi

wymaganiami i standardami. Takie zapożyczenia są częste w budynkach wzorujących się na **stylach regionalnych**, szczególnie zaś na stylu zakopiańskim, i dotyczą przede wszystkim wykonanego w drewnie detalu architektonicznego (rys. 149). Stworzony przez Stanisława Ignacego Witkiewicza na przełomie XIX i XX wieku „styl zakopiański” z sukcesem połączył w całość regionalną tradycję budowlaną i elementy sztuki ludowej, przystosowując rozwiązania architektoniczne do wymogów współczesności, czyli do wznoszenia obiektów o zróżnicowanych funkcjach i kubaturach. Za nizinny odpowiednik „stylu zakopiańskiego” uznać można opracowany także przez modernistów wspomniany wyżej „styl dworski”. Nawiązuje on do formy tradycyjnego dworu polskiego i podobnie jak „styl zakopiański” redefiniuje historyczną formę domostwa na potrzeby współczesności. Dzięki dokonaniu przez modernistów przystosowaniu form regionalnych do wymogów współczesności są one obecnie cennym źródłem inspiracji dla inwestorów i projektantów.

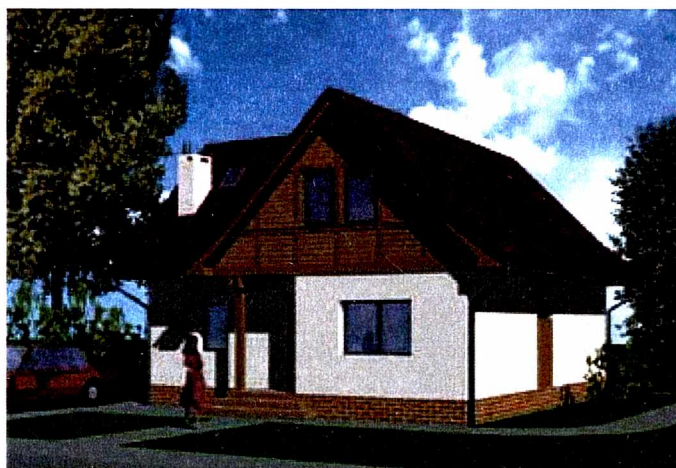
Na budowniczych współczesnych domów mieszkalnych inspirująco wpłynęły rozwiązania powstałe w XX wieku w kręgu **modernizmu i funkcjonalizmu**. W wersji popularnej oferta modernistyczna jest szczególnie atrakcyjna dla mniejszych domów jednorodzinnych, w przypadku których gabaryty wymuszają skromną i syntetyczną formę. Ważnym głosem w kwestii architektury takich domów stał się dorobek konkursu „Dom Dostępny” ogłoszonego w roku 1995 przez czasopismo „Murator”. Konkurs nawiązywał do wystawy „Tani Dom Własny” z 1932 roku, którego owocem były projekty skromnych domów jednorodzinnych o nowatorskiej formie i dobrych rozwiązaniach funkcjonalnych. Współczesna wersja taniego domu nawiązuje do architektury z kręgu funkcjonalizmu, ale również do formy wiejskiej chałupy czy skromnego dworu. Organizatorom konkursu zależało na stworzeniu standardowego rozwiązania domu jednorodzinnego dla klasy średniej. Taki dom miał zapewnić możliwość życia w pewnej odległości od centrum miasta, w otoczeniu natury, najlepiej w miejscu, gdzie można było zakupić taną działkę budowlaną. Pierwszą edycję Konkursu „**Dom Dostępny**” zorganizowano w 1995 roku. Konkurs „Dom Dostępny” był i jest częścią prowadzonego przez Wydawnictwo Murator i Fundację



Rys. 149. Budynek jednorodzinny w Witowie-Płazówce (arch. arch. K. Gądek, K. Gądek jr., A. Rączka-Gądek)

Fig. 149. Detached house in Witówka-Płazówka (designed by K. Gądek, K. Gądek jr., A. Rączka-Gądek)

Źródło: www.malopolskie.pl, 15.03.2008



Rys. 150. Dom w systemie *Techbud* (proj. Biuro Architektoniczne PROJEKT), wyróżniony w konkursie Dom Dostępny 1996

Fig. 150. Detached house in *Techbud* system (designed by Biuro Architektoniczne PROJEKT), price in competition Dom Dostępny 1996

Źródło: www.techbud.com.pl/dom-dostepny-projekt, 15.01.2008

Dom Dostępny Programu o tej samej nazwie. Społeczna ranga i sukces Programu potwierdzone zostały przez liczne wyróżnienia o dużej randze społecznej. Założenia Programu Dom Dostępny przyczyniły się do zmiany myślenia o nowoczesnym domu jednorodzinnym. Uczestnikom Konkursu zadawane są limity cenowe, stąd konieczność dokładnej kalkulacji kosztów budowy przy projektowaniu.

Założono, że dostępność domu to nie tylko cena – to także możliwość wygodnego mieszkania i swobodnego korzystania z pomieszczeń przez osoby o ograniczonej sprawności ruchowej – starsze, chore, niepełnosprawne. Zdaniem organizatorów nowoczesny, niewielki, funkcjonalny, energooszczędny dom dla klasy średniej powinien mieć wielkość odpowiadającą ściśle potrzebom danej rodziny, bez nadprogramowych, zbędnych powierzchni – drogich w budowie i utrzymaniu (rys. 150). Konkurs Dom Dostępny stał się z biegiem lat ogólnopolską debatą nad formułą domów jednorodzinnych dla klasy średniej, możliwościami i sposobami stosowania nowoczesnych rozwiązań technologicznych i materiałowych. Stał się poligonem doświadczalnym dla rozwiązań projektowych domów energooszczędnych, a następnie pasywnych. Odegrał i odgrywa stale znaczącą rolę w kształtowaniu preferencji inwestorów, kontynuuje najlepsze wzorce polskiej architektury i inspiruje do poszukiwania nowych rozwiązań.⁴⁷ Otworzył też drogę dla profesjonalnego budowania w tzw. systemie gospodarczym, ucząc inwestorów elementów sztuki budowlanej.

Rozwiązania proponujące różne warianty domów w formie stypizowanej trafiły w Polsce na podatny grunt. Podpowiedziały inwestorom wiele funkcjonalnych i estetycznych rozwiązań, urealniły myślenie o kosztach budowy i wyposażenia domu. W latach 90. odegrały wielką edukacyjną rolę dla tysięcy budujących lub rozważających budowę własnych domów. Równolegle z ofertą dla najmniej zamożnych inwestorów zaczęto opracowywać **katalogi budynków jednorodzinnych** o zróżnicowanej powierzchni, od ok. 80 do kilkuset m², a także około tysiącmetrowych rezydencji o bardziej okazałej formie architektonicznej (rys. 151,152). Pracownie architektoniczne oferują coraz większą liczbę katalogów zawierających projekty typowe, są one też równolegle umieszczane w Internecie. Prezentowane w katalogach domy mniejsze najczęściej nawiązują do formy dworku.

⁴⁷ www.wydawnictwo.murator.pl, 25.02.08.

Są to budynki parterowe, niepodpiwniczone, z dachem o skomplikowanej geometrii, krytym dachówką ceramiczną.



Rys. 151. Projekt domu jednorodzinnego o powierzchni ok. 80 m² (arch. arch. L. Juchniewicz-Lipińska, M. Lipiński)

Fig. 151. Detached house, 80 Sq meters (designed by L. Juchniewicz-Lipińska, M. Lipiński)

Źródło: www.projekty.muratordom.pl, 24.02.08



Rys. 152. Projekt domu jednorodzinnego o powierzchni ok. 390 m² (arch. L. Kalandyk), elewacja frontowa

Fig. 152. Detached house, 390 Sq meters (designed by L. Kalandyk)

Źródło: www.dom-jednorodzinny.pl, 24.02.08

Ważnym atrybutem domu reprezentującego taką konwencję jest wyróżniony ganek, obramienia okienne, starannie zaprojektowana stolarka, zróżnicowanie zastosowanych na elewacjach materiałów. Domy większe w przeważającej liczbie nie odbiegają od opisanej konwencji formalnej. Częściej są piętrowe, mają bardziej skomplikowane rzuty, czasem nawiązują do architektury pałacowej. Opracowania katalogowe stały się z czasem najważniejszą lekturą budujących. Na wielu inwestorów prezentowane w nich propozycje działały i nadal działają niezwykle inspirująco, architekci proszeni są o „zaprojektowanie czegoś podobnego” lub przystosowanie wskazanego projektu do warunków terenu, na którym ma stanąć budynek. Podobną rolę odegrały projekty i zdjęcia budynków zamieszczane w zagranicznych katalogach i czasopismach poświęconych architekturze. Takie inspiracje traktowano jednak z większym dystansem, wybiórczo implementując akceptowane rozwiązania, dotyczące np. małej architektury czy łączenia materiałów na fasadzie. Do wzorowania się na zagranicznych domach i rezydencjach przyczyniły się także podróże Polaków, szczególnie za ocean. Fascynacja amerykańskimi rezydencjami, eklektycznymi budynkami o dużej kubaturze, silnie zmotywowała wielu najzamożniejszych inwestorów do powtórzenia takiego typu architektury na rodzimym gruncie. Architektom zadawano zaprojektowanie domu „takiego jak ten na zdjęciu”. W kilku znanych mi przypadkach nad takimi projektami pracowało wielu projektantów, nie uzyskując oczekiwanego przez zlecniodawcę rezultatu.

Zapożyczone wzorce kulturowe

Czasami **zapożyczone wzorce kulturowe** dotyczą tylko niektórych fragmentów domu, np. kompleksu kuchnia – jadalnia – salon, czy łazienki. Pomieszczeniem, które przeżywa prawdziwy renesans w polskich domach, jest łazienka. Nastąpił on po wielu latach deprecjacji i manifestuje się wzrostem aspiracji związanych z programem, wyposażeniem i estetyką łazienek. W rozwiązaniach współczesnych łazienek daje się zaobserwować wpływ dwóch wzorców: amerykańskiego oraz skandynawskiego. Amerykanie uznają łazienkę za pomieszczenie osobiste i intymne, najlepiej jeśli towarzyszy ono każdej sypialni. Liczba łazienek w domu jest więc traktowana jako wyznacznik standardu. Wzorzec amerykański zakłada tworzenie zespołów pomieszczeń składających się z łazienki, garderoby, pokoju (lub pokoi) ćwiczeń, eliminację funkcji gospodarczych z łazienki, wreszcie, swoistą hierarchię

łazienek w domu, w której ta przeznaczona wyłącznie dla rodziców jest przestronna i najlepiej wyposażona. Wzorzec skandynawski natomiast koncentruje się na zapewnieniu mieszkańcom komfortowej części sanitarno- wypoczynkowej, której osią jest sauna, a towarzyszą jej łazienka z hydromasażem oraz pokój rekreacyjny i pokój do ćwiczeń.⁴⁸ W większych domach część ta połączona jest z basenem, choć Skandynawowie preferują po wizycie w saunie – niezależnie od pory roku – kąpiel w morzu bądź jeziorze, a w ostateczności w zewnętrznym basenie. Łazienka o najbogatszym wyposażeniu towarzyszy więc zespołowi odnowy biologicznej, który usytuowany jest najczęściej w przyziemi. Zainspirowane skandynawskim modelem polskie rozwiązania mają zazwyczaj skromniejszą część rekreacyjną obejmującą saunę, niewielką łazienkę i pomieszczenie do ćwiczeń fizycznych. W Polsce towarzysząca saunie łazienka nigdy nie jest tą najważniejszą w domu.

Projekty typowe niekorzystnie wpłynęły na rynek usług projektowych. Ich niska cena jest bardzo atrakcyjna dla inwestora, który zlecić musi architektowi „jedynie” przystosowanie gotowego rozwiązania do warunków działki i realiów dostawy mediów. Nieuwzględnianie kontekstu otaczającej zabudowy czy otoczenia przyrodniczego prowadzi w wielu przypadkach realizacji domów typowych do dalszej degradacji krajobrazu. Architekt zaangażowany w „dwudzielny proces projektowy” traci swoją autonomię, przestaje być ekspertem i doradcą, gdyż funkcje te przejęły już media i katalogi. W takich warunkach pozycja i prestiż zawodu doznają poważnego uszczerbku.

Przejmowanie wzorców pochodzących z zagranicy, a szczególnie z innych stron świata, i przenoszenie ich na polski grunt w wielu przypadkach może być ryzykowne. Przykładem jest „dom kanadyjski”, czyli budynek w lekkiej, drewnianej konstrukcji szkieletowej, łatwy i szybki w montażu. Przez pewien czas taki system budowy był promowany na łamach polskich czasopism poświęconych architekturze i budownictwu. Upowszechnieniu się domu kanadyjskiego stało jednak na przeszkodzie kilka ważnych powodów. Część z nich miała charakter technologiczny, a część kulturowy. System budowy szkieletowej wymagał drewna wysokiej jakości, zachowania rygorów technologicznych podczas montażu, wreszcie, instalowania urządzeń klimatyzacyjnych. Wymogi te utrudniały, a czasem wręcz uniemożliwiały

⁴⁸ G. Dąbrowska-Milewska: Awans kulturowy polskiej łazienki, w: Współczesna architektura mieszkaniowa, materiały II Konferencji Naukowej „Mieszkanie XXI wieku”. Wydział Architektury Politechniki Białostockiej, Białystok 1999, s. 75.

budowę. Nie gwarantował też trwałości porównywalnej z budynkami murowanymi, nie oferował więc tak ważnej dla Polaków stabilności domu – siedliska.

6.4.2.2. *Wpływ tradycji na architekturę domów wielorodzinnych*

Na architekturę wznoszonych współcześnie domów wielorodzinnych także oddziałują historycznie wykształcone wzorce. Formą cenioną i uznawaną za miastotwórczą jest **miejska kamienica**, wbudowana w ciąg zwartej zabudowy, pierzei ulicy lub placu. Zamieszkiwanie w starych kamienicach stało się modne, szczególnie wśród lepiej wykształconych młodych ludzi. Wartościami, które pozwalają zaakceptować utrudniony dojazd i parkowanie, niezadowalający stan techniczny czy brak zieleni w otoczeniu, są dające satysfakcję odczucia ciągłości historycznej oraz kulturowej bliskości. To także walor zamieszkiwania w centrum miasta, w otoczeniu architektury podobnego typu. Kamienica i jej miejskie otoczenie oferują konteksty i wartości pożądane przez inteligencję. Imitacją dawnej kamienicy czynszowej jest plomba, uzupełniająca pierzeję lub kwartał zabudowy. Jest to zazwyczaj budynek frontowy, rzadziej spotyka się rozwiązania, w których wszystkie fasady traktowano by równorzędnie. W zabudowie plombowej wszystkie mieszkania projektuje się w zbliżonym do siebie standardzie z wykorzystaniem nowoczesnych materiałów i technologii. Nie ma już mowy o dyskryminacji poszczególnych mieszkań czy części budynku; współcześni nie pamiętają drastycznie złych warunków, panujących np. w suterenach czy na strychach dawnych kamienic czynszowych. W architekturze domów jednorodzinnych szeregowych spotyka się nawiązania do kamienic miejskich. Zespoły tak kształtowanej zabudowy spotyka się w zabytkowych centrach miast, ich skala nie jest jednak wówczas zbyt duża. Architektura takich zespołów jest zróżnicowana, zarówno pod względem formy architektonicznej, jak i układów funkcjonalno-przestrzennych. Atrakcyjność miejskich wzorców zamieszkiwania sprawia, że architektoniczne i urbanistyczne rozwiązania nowych siedlisk – nawet tych peryferyjnie położonych – naśladują wielkomiejską zabudowę centrów miast. Długie elewacje formowane są na kształt ciągów kamienic. Stosuje się wówczas podziały całości na tworzące powtarzalny rytm sektory. Stanowią one tworzywo pierzei, które obudowują nowo zaprojektowane place i ulice. Nawet jeżeli rozwiązanie urbanistyczne zakłada luźniejsze rozmieszczenie zabudowy, to ułożenie

budynków często akcentuje przestrzeń wyobrażonego **placu** lub **ulicy**.⁴⁹ Ważną inspiracją dla projektantów współczesnych domów mieszkalnych jest blok modernistyczny. Na koncepcji bloku modernistycznego oparto ideę typizacji i prefabrykacji, które w warunkach biedy i braku rynku w krajach Europy Wschodniej przyniosły dramatyczne skutki przestrzenne oraz estetyczne, zostały więc całkowicie odrzucone i skompromitowane. Współczesny problem głodu mieszkaniowego i konieczność wzniesienia w krótkim czasie dużej liczby mieszkań nieuchronnie doprowadziły do sformułowania pytania o formę urbanistyczną i architektoniczną nowych osiedli. W nowych warunkach projektanci chętnie sięgają do wzorów architektury dwudziestolecia międzywojennego, szczególnie inspirujących dla wielkomiejskich lokalizacji o dużej skali. **Nowy blok modernistyczny** ma oszczędną formę architektoniczną, starannie zaplanowane mieszkania, na elewacjach stosowane są nowoczesne materiały: dobrej jakości okładziny kamienne lub tynki, balustrady balkonów ze stali nierdzewnej. Duża intensywność zabudowy sprawia, że we wnętrzach kwartałów powracają znane z zabudowy czynszowej podwórka – studnie. Pojawia się więc przestrzeń półprywatna, choć jest ona zazwyczaj starannie zaprojektowana i wykonana.

6.4.3. Czynniki kultury postmodernistycznej i kultury masowej

Równolegle z konwencją bezpośredniego czerpania z dorobku architektury, polegającego na cytowaniu bądź przetworzeniu będących inspiracją elementów architektury budynków, szczególnie mieszkaniowych, w ostatnich dziesięcioleciach w polskiej architekturze mieszkaniowej pojawiły się i **wątki postmodernistyczne**. Postmodernizm jest nie tylko prądem stylowym, ale także ważnym nurtem w kulturze znakomicie odpowiadającym na potrzeby i tęsknoty nowego społeczeństwa z jego kultem indywidualizmu. Zjawisko postmodernizmu ma dla architektury i budownictwa mieszkaniowego ogromne znaczenie. Postmodernizm zrewolucjonizował formę architektoniczną rozluźniając sztywne zasady jej budowy, wzbogacając budynki o detal architektoniczny, zezwalając na żart, cytaty, pomieszanie stylów, niepokojące i dynamiczne układy kompozycyjne oraz na przypisywanie formie skomplikowanych, a czasami już w zamierzeniu niejasnych znaczeń (rys. 153, 154).

⁴⁹ A. Błażko, M. Skrzypek-Łachińska: op. cit., s. 137-140.



Rys. 153. „Dom do góry nogami”, w Szymbarku na Kaszubach
Fig. 153. „Upside-down House” in Szymbark, Kaszuby, Poland

Źródło: www.joemonster.org, 28.02.2009



Rys. 154. Dom-But w Hellam, Pennsylvania, USA
Fig. 154. House-Shoe in Hellam, Pennsylvania, USA

Źródło: www.joemonster.org, 28.02.2009

Realizacje obiektów mieszkaniowych z kręgu postmodernizmu zaproponowały szereg nowych koncepcji urządzenia przestrzeni, zarówno w skali urbanistycznej, jak i architektonicznej. Dostrzegły i podkreśliły również (przez zakwestionowanie obowiązujących dotąd sztywnych zasad) zdecydowanie odrębne i wyjątkowe, a nie zunifikowane – jak je traktowano dotychczas – potrzeby w zakresie zamieszkiwania.

Postmodernizm w szerszym sensie natomiast to **kult indywidualizmu, mozaika stylów życia, afirmacja wielokulturowości**. Właśnie te wartości, w powiązaniu ze wspomnianą wyżej nową ofertą architektoniczną, zainspirowały zarówno twórców, jak i odbiorców architektury do bardziej otwartego i kreatywnego myślenia o przestrzeni, szczególnie tej związanej z zamieszkiwaniem oraz do odważniejszego artykułowania własnych potrzeb z nią związanych. Na rynku mieszkaniowym narodził się nowy, bardziej wymagający i często już wyrafinowany odbiorca. W odpowiedzi na jego potrzeby zaczęto projektować i urządzać przestrzenie mieszkalne w różnych stylach: japońskim, włoskim, czy bardziej lub mniej dosłownego „Ludwika XVI”. Rozpowszechniła się konwencja eklektyczna, dopuszczająca zestawianie kontrastujących ze sobą form: np. kredensu z XIX-wiecznego saloniku prababci z awangardową rzeźbą, obrazem czy nowoczesnym meblem. Można zaryzykować tezę, iż dzięki nowym możliwościom wyrażenia siebie i swej osobowości za pomocą przestrzeni oraz suwerenne podejmowanie związanych z nią decyzji estetycznych, człowiek zacieśnił i zmienił w sensie jakościowym związku ze swoim siedliskiem. Podniósł się poziom szeroko pojętych wymagań stawianych domom i mieszkaniom, ale uległy one też znacznej dywersyfikacji.

Jedną z ofert postmodernizmu w architekturze mieszkaniowej jest **styl neorodzimym**⁵⁰. Pozwala on połączyć **modernistyczne rozwiązania urbanistyczne** z **eklektyczną formą architektoniczną**. Budynek reprezentujący styl neorodzimym zawsze ma spadziste dachy, jego bryła jest malownicza i udekorowana bogatym detalem, niepodporządkowanym żadnym rygorom (rys. 154). Na elewacjach pojawiają się materiały uznane za „tradycyjne”: cegła i kamień. W jednym budynku sąsiadują często ze sobą formy reprezentujące różne konwencje stylowe. Części budynku (np. podpory, wykusze czy portyki) – lub detal – często bywają uproszczone, przystosowane do możliwości wykonawczych lub wyobrażeń inwestora.

⁵⁰ Ch. Jencks: Architektura postmodernistyczna, op. cit., s. 104.



Rys. 155. Budynek jednorodzinny przykład stylu neorodzimego (proj. Pracownia Pro-Arte)

Fig. 155. Detached house, an example of Neo-Vernacular style (designed by Pracownia Pro-Arte)

Źródło: www.domy.podbeskidzie.com.pl, 16.03.2008

Wiele budynków wielorodzinnych z opisywanego kręgu to „przebrane” bloki modernistyczne. Ich forma, całkowicie oderwana od konstrukcji, stanowi imitację. Należy podkreślić, że prawdziwie wartościowym realizacjom budynków mieszkaniowych z kręgu postmodernizmu w Polsce towarzyszy bardzo liczna reprezentacja obiektów czerpiących jedynie w opisany tu, naskórkowy sposób z inspiracji postmodernistycznej. Formy postmodernistyczne – eklektyczne bądź regionalizujące – oferują oderwanie od brzydoty szarych blokowisk, ale często schlebnią niewybrednym gustom i zadowolają najmniej wymagającego odbiorcę. W takiej wersji architektura rezygnuje z kreowania wartościowych wzorców i nie podejmuje swej roli edukacyjnej. Staje się więc elementem kultury masowej w wersji popularnej z wszystkimi tego faktu konsekwencjami. Dopuszczenie do realizacji budynków pseudopostmodernistycznych oznacza przyzwolenie na niski standard estetyczny przestrzeni, obniża także w niebezpieczny sposób wymogi stawiane mieszkańcom kreującym swoje otoczenie. Stąd krasnale, muchomory i żaby w centralnych punktach ogródków przydomowych, „radosna twórczość” w zakresie domków letnich, brzydkie ogrodzenia i elementy małej architektury. Afirmacja tak rozumianej niepowtarzalności i indywidualizmu prowadzi do zaniku wrażliwości na kontekst powstającej architektury, potęgując bałagan przestrzenny.

Niewykorzystaną szansą na przekształcenie polskich siedlisk i osiedli mających historyczny kontekst pozostał mieszczący się w nurcie postmodernistycznym

adhocyzm.⁵¹ W zagranicznych realizacjach tego nurtu sztandarowym przykładem jest opisane w rozdziale 1 osiedle „Byker Wall” Ralpa Erskina w Newcastle.⁵² Udało się w nim z sukcesem powiązać istniejącą zabudowę z nowo projektowaną, włączyć w proces projektowania dotychczasowych i nowych mieszkańców, wykreować nową jakość funkcjonowania wspólnoty mieszkańców. Przyszli mieszkańcy siedliska pozostawali w ścisłej relacji ze sobą nawzajem i z architektami, wspólnie nadając nowy kształt przebudowywanemu osiedlu. Uwzględniono historycznie utrwalone znaczenia, nadano poszczególnym mieszkaniom indywidualne piętno, stworzono warunki do zawiązania się wartościowych wzajemnych więzi i powstania identyfikacji mieszkańców ze swoim siedliskiem. Proces projektowania zyskał więc wysoką rangę. To inspirujące doświadczenie pozwala ujrzeć w nowym świetle relację architekt – klient (przyszli mieszkańcy) i zrewidować powierzchownie rozumiane cele rewitalizacji. Potrzeba rewitalizacji miast, ich dzielnic (najczęściej centrów) czy zabytkowych zespołów mieszkalnych i przemysłowych staje się w Polsce coraz bardziej pilna. Powstały ku temu przesłanki ekonomiczne i społeczne. Moda na mieszkanie w loftach czy odnowionych starówkach jest wyrazem tęsknoty za unikalnym, bogatym w konteksty miejscem. **Partycypacja użytkowników w projektowaniu** architektury mieszkaniowej może przybierać różne formy: partycypacji aktywnej bądź interaktywnej. W drugim przypadku użytkownicy pełnią rolę twórców, mogą być zaangażowani w proces projektowania przy wykorzystaniu tych narzędzi, technik i form, które do tej pory były zarezerwowane dla architektów.⁵³ Warto wykorzystać partycypację mieszkańców w procesie projektowania i realizacji rewitalizowanych budynków oraz całych fragmentów miast w Polsce. Mogłyby się one okazać szczególnie użyteczne w procesie odnowy przestrzeni obcych kulturowo, które zasiedlone w czasie wielkich powojennych migracji do dziś – mimo upływu 60 lat – w znacznej części nie zostały oswojone przez „nowych” mieszkańców. Czas nie przełamał bowiem silnych psychologicznych barier odczuwanych przez mieszkańców, wynikających z poczucia obcości otaczającej przestrzeni i trudności z identyfikacją z miejscem.

⁵¹ Tamże, s. 98.

⁵² Ch. Jencks: The language of post-modern architecture. Academy Editions, London 1978, s. 104-105.

⁵³ A. Kwiatkowska: Partycypacja użytkowników w projektowaniu architektury mieszkaniowej. Architectus, r. 2003, nr 1-2 (13-14), s. 116.

Rozwój architektury mieszkaniowej na świecie manifestuje się coraz to nowymi rozwiązaniami. Dzięki szybkiemu obiegowi informacji dostęp do projektów, zdjęć realizacji, a nawet samych obiektów jest bardzo prosty. **Wiedza o współcześnie powstających budynkach mieszkalnych** jest ważną inspiracją i stymulatorem w procesie rozwoju osobowości twórczej architekta.

Nurt kultury, wytwarzający najwybitniejsze dzieła i inspirujący jej twórców, jest ofertą dla niewielkiej części społeczeństwa. Należą do niej architekci z racji odebranego wykształcenia, pełnionej roli społecznej i wykonywanego zawodu. Wielu z nich jest twórcami dzieł wpisujących się w dorobek kultury. Im wyższy prestiż zawodu architekta, tym większa jest jego autonomia wobec inwestorów i decydentów, a tym samym – większy wpływ na kształt przestrzeni. Obniżenie rangi zawodu architekta powoduje, że inwestorzy kształtują swoje wyobrażenia o mających powstać budynkach w oparciu o przypadkowo dobrane, wyrwane z kontekstu wzorce, a także obrazy pochodzące z zasobu kultury masowej.

Media wizualne, będące nośnikami przekazów z kręgu kultury masowej, rozwijają się bardzo intensywnie od stu lat, czyli od momentu powstania kina. Współczesny człowiek zminimalizował komunikację werbalną na rzecz wizualnej jako tej, która w bardziej efektywny sposób jest w stanie przenosić abstrakcyjne treści i właściwe danej kulturze symbole.⁵⁴ Styl przekazu w telewizji, w prasie, na plakatach i bilbordach czy w Internecie kreuje obowiązujący język współczesności. Za jego pomocą przekazywane są także bezpośrednio i pośrednio komunikaty kształtujące wyobrażenia o sposobach i stylach zamieszkiwania. Inspiracją dla masowego odbiorcy o bezpośrednim charakterze są medialne informacje i komentarze „z życia gwiazd”, pokazujące rezydencje i apartamenty należące do **celebrities**. To prezentacja pożądaney życiowej scenografii, materializacja sukcesu i powodzenia. Wzorce zamieszkiwania (szczególnie urządzenie wnętrz) są także prezentowane pośrednio, jako scenografia, w filmach, serialach czy *sitcomach*. Odbiorcy chętnie przejmują wzorce od swoich ulubionych bohaterów lub postaci, z którymi się utożsamiają. Dla młodego pokolenia mogą to być np. ich rówieśnicy, młodzi ludzie sukcesu mieszkający w wielkim, amerykańskim mieście. Wzorce takie są stosunkowo proste do zastosowania, powstały bowiem w oparciu o realia życia

⁵⁴ E. Stachura: Kreowanie wizerunku przedsiębiorstwa w warunkach globalizacji gospodarki światowej, [w:] W.M. Grudzewski (red.): Rozwój i funkcjonowanie przedsiębiorstw w warunkach globalnej gospodarki światowej. Wyższa Szkoła Zarządzania Marketingowego i Języków Obcych w Katowicach, Katowice 2007, s. 132.

faktycznie istniejącej grupy społecznej. Na uwagę zasługują silnie oddziałujące na wyobraźnię scenografie filmów i gier komputerowych science-fiction. Animowane przestrzenie o zupełnie innej formie i właściwościach niż te, których doświadcza się w realnym życiu, rozwijają wyobraźnię odbiorcy. Coraz większa ilość czasu spędzana przez współczesnego człowieka w Internecie, prowadzenie za pomocą gier równoległego, wirtualnego życia sprawiają, że świat realny przenika się ze światem wirtualnym. Sytuacja taka z pewnością wpłynie już w najbliższej przyszłości zarówno na twórców, jak i na odbiorców architektury.

Tabela 21

Wpływ czynników kultury na architekturę mieszkaniową

Czynniki kulturowe	Zjawiska w architekturze mieszkaniowej
Inspiracje tradycją	
historyzm	kultywowanie tradycyjnego modelu domu-siedliska opartego na wzorcach dworku, dosłowność w odtwarzaniu form i detalu historycznego; nawiązanie do dawnej wielorodzinnej zabudowy miejskiej: kamienicy, ulicy i placu
regionalizm	cytowanie form architektury regionalnej w formie dosłownej lub zmodernizowanej, także poza obszarami występowania danego stylu; nowy „styl zakopiański”
modernizm i funkcjonalizm	Program Dom Dostępny – poszukiwanie współczesnej wersji taniego domu jednorodzinnego, nowy blok modernistyczny: realizacja zasad Karty Ateńskiej w nowych realiach technicznych i społecznych
Czynniki kultury postmodernistycznej i masowej	
nobilitacja form historycznych i eklektycznych	styl neorodzimny: swobodne łączenie eklektycznych wątków w architekturze mieszkaniowej z modernistycznymi rozwiązaniami urbanistycznymi, stosowanie uproszczonych form architektonicznych i detalu

afirmacja wielokulturowości	zapożyczenia wzorców zamieszkiwania i elementów formalnych z innych kręgów kulturowych, w mieszkaniach łączenie mebli i wyposażenia pochodzących z różnych kręgów kulturowych
indywidualizm	adhocyzm, partycypacja użytkowników w procesie projektowania, nadawanie budynkom i wnętrzom mieszkalnym indywidualnego piętna, wyrażanie osobowości przez architekturę i wnętrza mieszkalne
kultura masowa i media wizualne	kreowanie i upowszechnianie europejskich i amerykańskich wzorców zamieszkiwania poprzez scenografię filmów, sitcomów, promocję <i>celebrities</i> , edukacja i oferowanie dostępu do najnowszych osiągnięć w dziedzinie architektury, katalogi domów typowych

Źródło: opracowanie własne

Kultura inspiruje zarówno **twórców**, jak i **odbiorców architektury** (tab. 21). Na architektów oddziałują **współcześnie powstające wytwory kultury**, jak i **dziedzictwo przeszłości**. Twórcy architektury śledzą rozwój myśli architektonicznej na świecie oraz dzieła powstające w innych obszarach kultury: przede wszystkim sztuk plastycznych i muzyki. **Odbiorcy** natomiast w swej większości ulegają wpływom **kultury masowej**, która kształtuje ich gusty i wyobraźnię. Modeluje wzorce zamieszkiwania i pełni wtórną ekspercką funkcję. W przypadku architektury mieszkaniowej i dla twórców, i dla odbiorców rolę stymulującą o szczególnym znaczeniu odgrywa **tradycja**, która pozwala kultywować (w określonych przestrzennych ramach) cenne dla danej społeczności wartości związane z zamieszkiwaniem. Na rozwój architektury oddziałuje więc dynamiczna kombinacja czynników związanych z kulturą, kulturą masową i tradycją.

6.5. Rola kapitału społecznego w procesie kształtowania i funkcjonowania nowych siedlisk

Zamieszkiwanie w przestrzeni zurbanizowanej jest jednym z ważnych aspektów życia społecznego i funkcjonowania w społeczeństwie. Na satysfakcję życiową i szeroko rozumianą jakość życia człowieka w ogromnym stopniu wpływa właśnie jakość zamieszkiwania. Składa się na nią stopień zadowolenia osiąganego w relacji z

przestrzenią w różnych jej wymiarach: prywatnym, półprywatnym i publicznym. Niezależnie od architektonicznej czy urbanistycznej jakości przestrzeni, ważnym czynnikiem wpływającym na satysfakcję z obcowania z przestrzenią są relacje z ludźmi: sąsiadami użytkującymi tę samą przestrzeń półprywatną lub publiczną. Mieszkanie w mieście rodzi bowiem konieczność współegzystencji z jego mieszkańcami. Może być ona źródłem konfliktów, przestrzeń jest bowiem polem nieuniknionego ścierania się rozbieżnych interesów jednostek, rodzin czy małych społeczności. Począwszy od lat 20. ubiegłego wieku, architekci i urbaniści tworzą i realizują wizje siedlisk przyjaznych człowiekowi, wierząc, że dobrze zaplanowana przestrzeń – niejako automatycznie – stanie się kreatorem nowych, jakościowo lepszych więzi społecznych. Idealistyczna wiara w społeczną moc sprawczą przestrzeni: wewnątrz architektonicznych i urbanistycznych doprowadziła do powstania silnie dysfunkcyjnych, a czasem nawet kryminogennych osiedli. W odpowiedzi na te zjawiska nastąpiła rewizja modernistycznych idei, która pozwoliła dostrzec w nowej perspektywie funkcjonowanie społeczności w ramach małych i większych osiedli. Analizując siedliska w krajach należących do kręgu cywilizacji zachodniej, nietrudno zauważyć, że na jakość zamieszkiwania wpływa nie tylko poziom rozwoju gospodarczego czy korzystne warunki przyrodnicze. To także konglomerat wartości, nazywanych **kapitałem społecznym**.

6.5.1. Kapitał społeczny i jego wyznaczniki

Sprawne funkcjonowanie współczesnego społeczeństwa wraz z jego wszystkimi instytucjami politycznymi i gospodarczymi musi opierać się na zdrowym, dynamicznym społeczeństwie obywatelskim. Na społeczeństwo obywatelskie składa się cała sieć przedsiębiorstw, dobrowolnych stowarzyszeń, instytucji edukacyjnych, klubów, związków, mediów, organizacji religijnych i dobroczynnych. Sieć tę buduje się przy znacznym udziale rodziny, dzięki której jednostki nawiązują kontakt ze swoją kulturą i zdobywają umiejętności do życia w społeczeństwie.⁵⁵ Wartości kulturowe stają się więc kreatorem wartości w zakresie gospodarki i życia społecznego, a podstawą identyfikacji jednostki nie są już (tak jak jeszcze niedawno, w okresie zimnej wojny) wartości ideologiczne, lecz wartości kulturowe. To właśnie one określają poziom zaufania i kapitału społecznego, które z kolej współtworzą potencjał

⁵⁵ F. Fukuyama: Zaufanie. Kapitał społeczny a droga do dobrobytu. PWN, Warszawa-Wrocław 1997, s. 14.

umożliwiający rozwój gospodarczy i społeczny, przekładające się w efekcie na jakość życia społeczeństwa. **Zaufanie** jest mechanizmem opartym na założeniu, że wszystkich członków danej społeczności cechuje uczciwe i kooperatywne zachowanie, które opiera się na wspólnie wyznawanych normach. Normy te należą do świeckich lub religijnych systemów wartości, które tworzą określone standardy i normy zachowania. Wysoki poziom zaufania w społeczeństwie ułatwia jednostkom wchodzenie w bezpośrednie zależności bez uciekania się do odpowiednich norm i formalnych procedur. Jeśli natomiast zaufanie odplacone zostanie zdradą interesów lub wyzyskiem, może się narodzić **spiralą nieufności**. Owocuje ona zazwyczaj wzrostem przestępczości, w tym także korupcją, nadużywaniem systemu legislacyjnego, umocnieniem więzi rodzinnych i ograniczeniem relacji sąsiedzkich. W takich warunkach więzi społeczne ulegają rozpadowi i zostają zastąpione indywidualizmem o destrukcyjnym obliczu. Kapitał społeczny jest zatem potencjałem powstałym w wyniku rozpowszechnienia zaufania w obrębie określonych grup społecznych.⁵⁶ Tradycyjne religie lub systemy etyczne stanowią zinstytucjonalizowane źródło przyjętych wzorców zachowań, tworzą także tzw. wspólnoty moralne, których członkowie ufają sobie nawzajem w większym stopniu, aniżeli osobom spoza wspólnoty. Na płaszczyźnie kultury wspomniane normy etyczne bądź światopoglądowe przekształcają się w części w zbiór działań zwyczajowych, które nie stanowią dla danej społeczności przedmiotu refleksji. Bardziej zaawansowane normy moralne są przekazywane i utrwalane w obrębie społeczności przez powtarzanie, tradycję i przykład. Surowe normy systemu etycznego i wysokie wymagania względem członków społeczności sprzyjają wzajemnej solidarności i zaufaniu. Odwrotnie – relatywizm etyczny przyczynia się do rozpadu funkcjonujących w oparciu o nie więzi społecznych.

Kapitał społeczny oznacza zdolność do nawiązywania różnorodnych **więzi społecznych** w ramach danej społeczności oraz określa ich jakość. Najbardziej rozpowszechnioną formą więzi społecznej jest rodzina oraz występujące w jej ramach więzy krwi. W niektórych społeczeństwach istnieje silna skłonność do spontanicznego tworzenia organizacji wykraczających poza pokrewieństwo. Dzięki tak nakierowanej aktywności powstają szkoły, kluby, koła zainteresowań, stowarzyszenia zawodowe. Innym jeszcze sposobem kreowania więzi społecznych

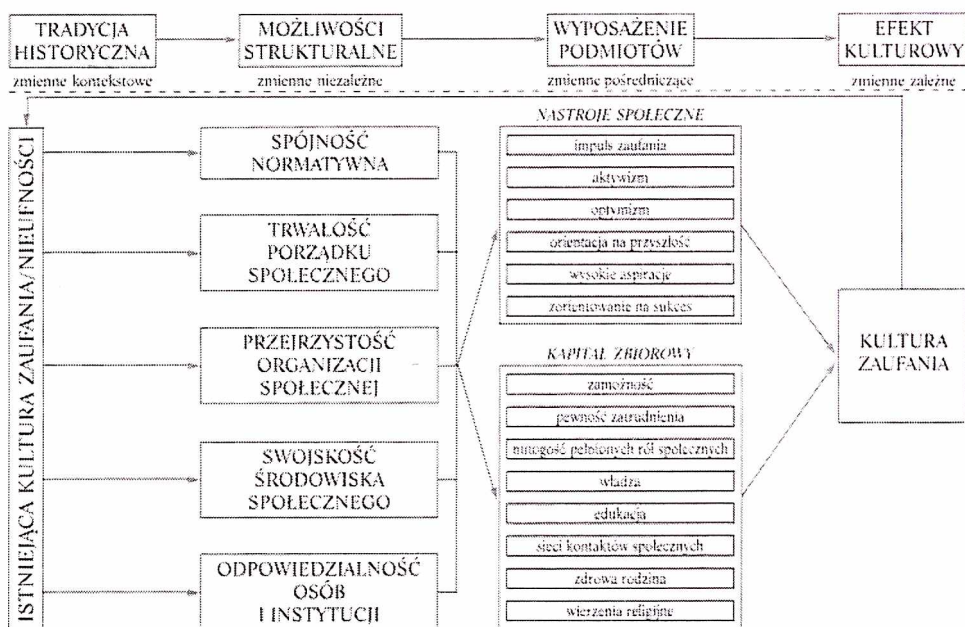
⁵⁶ Tamże, s. 39.

jest odgórna inicjatywa państwa. W społecznościach, w których dominują silne więzi rodzinne, panuje imperatyw bezwzględnego zaufania i lojalności w stosunku do członków rodziny oraz przekonanie, że pozostali członkowie społeczeństwa wyznają dokładnie takie same wartości i przestrzegają podobnych norm zachowania. Postawom takim towarzyszy zawsze podporządkowanie się zewnętrznym, scentralizowanym źródłom władzy przy jednoczesnym paraliżu inicjatyw samorządowych. Może to być np. kościół lub/i administracja centralna. W społecznościach takich nie ma miejsca na różnorodność postaw, tolerancję czy spontaniczną aktywność. Spontaniczna aktywność społeczna w największym stopniu sprzyja konsumpcji zbiorowej. Członkowie tak zorientowanej społeczności są wrażliwi na dobra publiczne, ich poszanowanie oraz przestrzeganie sprawiedliwego udziału w ich wytwarzaniu. W większości kultur zachodzi zależność między siłą więzi rodzinnych i siłą innych form organizacji społecznych. Łatwość zrzeszania się w dobrowolnych organizacjach społecznych idzie w parze z zepchnięciem więzi rodzinnych na dalszy plan.⁵⁷ We współczesnych państwach liberalnych działania administracyjne są ściśle podporządkowane prawom wolności jednostki. Szerokiemu zakresowi wolności osobistej musi więc towarzyszyć sprawny system struktur społecznych pośredniego szczebla, dzięki którym zostają łatwiej zaakceptowane ramy wolności jednostki i wyegzekwowane zachowania zgodne z powszechnie przyjętymi zasadami. Decentralizacja możliwa jest jedynie w społeczeństwach o wysokim poziomie spontanicznych zachowań społecznych, dzięki którym powstają sprawne struktury samorządowe. Kraje o niskich zasobach kapitału społecznego muszą się posiłkować silnym państwem dla wyegzekwowania przestrzegania pożądanых norm. Tworzą zazwyczaj słabe i niewydajne struktury gospodarcze, są także narażone na korupcję i niewydolną administrację, a zjawiskom tym towarzyszy pogłębiająca się atomizacja społeczeństwa.

Kapitał społeczny jest uwarunkowany kulturowo, ale na jego poziom mają również wpływ działania polityczne. Mogą się one przekształcić w zwyczaj kulturowy, który trudno zmienić nawet pod wpływem spektakularnej zmiany ideologicznej. Gospodarka nakazowo-rozdzielcza w krajach Europy Wschodniej w powojennym pięćdziesięcioleciu wykształciła pewne trudne do zmiany nawyki społeczne, takie jak: nadmierna zależność obywateli od państwa, niechęć do zrzeszania się i

⁵⁷ Tamże, s. 379.

stowarzyszania, niezdolność do kompromisu, kwestionowanie autorytetów, dystans w stosunku do instytucji.⁵⁸ Silne propagowanie kontraktu: praca na całe życie w zamian za jak najlepsze słuźenie przedsiębiorstwu nie tylko nie zadziałało motywujaco, ale przyczyniło się do wykształcenia postaw cynicznych, które uniemożliwiają jeszcze dziś rozwinięcie się etosu pracy i blokują rozwój życia społecznego. Tendencje takie wystąpiły także w byłej NRD, gdzie zostały zatracone postrzegane w Polsce za typowo niemieckie cnoty, takie jak dyscyplina, etyka pracy i zamiłowanie do porządku.



Rys. 156. Społeczne stawanie się kultury zaufania

Fig. 156. Social growing of culture of confidence

Źródło: P. Sztompka: Zaufanie. Fundament społeczeństwa. Wydawnictwo Znak, Kraków 2007, s. 292

W świetle powyższego wywodu, do głównych składowych kapitału społecznego zaliczyć należy przede wszystkim **zaufanie** i powstającą na jego bazie **wiarygodność**. Są to także **przyjęte normy wzajemności**, które określają zasady ekwiwalentnej wymiany dóbr i świadczeń oraz wszelkie **regulatory** i **zasoby społeczne**. To również wiedza, **kwalifikacje** członków społeczności, szeroko

⁵⁸ Tamże, s. 54.

rozumiana **innowacyjność**, **zaradność** i **solidarność społeczna** oraz **odpowiedzialność** i **lojalność** wraz z powszechnie akceptowanym **kodeksem dobrych obyczajów**. Wyznacznikiem kapitału społecznego jest działanie w złożonej sieci powiązań między jednostkami i grupami o zinstytucjonalizowanym charakterze.⁵⁹ Wysoki kapitał społeczny oznacza gotowość członków społeczności do angażowania się we wspólne działania, którym sprzyjają ramy instytucjonalne i prawne oraz wysoki poziom akceptacji społecznej (rys. 156).

Polska jest krajem o niskim kapitale społecznym. Do takiego stanu rzeczy przyczyniła się rozbiorowa przeszłość i długi okres braku państwowości oraz wspomniana już spuścizna powojennego pięćdziesięciolecia. Niski kapitał społeczny charakteryzuje także kraje, w których silną pozycję posiada Kościół rzymskokatolicki, który przez stulecia stanowił ważny ośrodek władzy centralnej. Splot powyższych okoliczności sprawił, że czynniki kapitału społecznego stanowią poważną barierę rozwoju kraju we wszystkich jego aspektach, w tym także rozwoju architektury.

6.5.2. Wpływ kapitału społecznego na architekturę

Przeprowadzony wyżej wywód pokazuje, jak wielki potencjał zawiera się w kapitale społecznym. Kapitał społeczny rozpatrywany jest przede wszystkim jako **ważny zbiór uwarunkowań dla rozwoju gospodarczego**, szczególnie w warunkach szybkiego postępu technicznego i rozwoju nowoczesnych technologii. Jego ważną częścią jest **kapitał konsumencki**, na który składa się **kapitał materialny** (finansowy i rzeczowy) oraz **kapitał intelektualny**.⁶⁰ W takim rozumieniu kapitał materialny gwarantuje możliwość dokonywania transakcji rynkowych w celu zaspokajania potrzeb konsumentów, intelektualny kapitał konsumencki obejmuje natomiast kompetencje intelektualne i społeczne decydujące o kierunkach podejmowanych decyzji rynkowych. Wpływa też na modele konsumpcji indywidualnej oraz zbiorowej. Wysoki poziom kapitału konsumenckiego sprzyja osiągnięciu jak najwyższej – w danych warunkach – jakości życia członków społeczności.

Kapitał społeczny stwarza ramy dla projektowania obiektów architektury, realizacji procesu inwestycyjnego oraz później, użytkowania już gotowych budynków. Są to ramy zarówno o charakterze prawnym, jak i społecznym. Mają one szczególne

⁵⁹ J. Rachocka: Kapitał konsumencki jako kapitał społeczny, [w:] Kusińska A. (red.): Konsumpcja a rozwój gospodarczy. Instytut Badań Rynku, Konsumpcji i Koniunktur, Warszawa 2007, s. 53.

⁶⁰ Tamże, s. 55.

znaczenie dla architektury mieszkaniowej, gdyż poziom kapitału społecznego wpływa na jakość zamieszkiwania w już wzniesionych siedliskach oraz tworzy istotne uwarunkowania dla projektowanych osiedli.

6.5.2.1. Jakość zamieszkiwania w świetle czynników kapitału społecznego

Niezależnie od jakości architektury, na jakość zamieszkiwania oraz związaną z nią satysfakcję i wygodę wpływają instytucjonalne i społeczne relacje mieszkańców z otoczeniem. Transformacja i wprowadzenie gospodarki rynkowej stworzyły unikalną szansę na sformułowanie i wprowadzenie w życie zupełnie nowego systemu prawnego, sprzyjającego sprawnemu funkcjonowaniu osiedli mieszkaniowych, odpowiedniego w nowych warunkach, gdy urynkowiono większość zasobów powstałych przed 1990 rokiem, a w wyniku dynamicznego rozwoju budownictwa deweloperskiego powstała duża liczba prywatnych mieszkań w domach wielorodzinnych. Ustawa o wspólnotach mieszkaniowych otworzyła drogę do zaistnienia samorządu mieszkańców zamieszkujących budynek lub osiedle mieszkaniowe wspartego (lub nie) przez fachowego opiekuna – licencjonowanego zarządcę. Wspólnoty mieszkaniowe uzyskały osobowość prawną, nadano im prawa i obowiązki. Niemal od początku swego istnienia wspólnoty mieszkaniowe stały się polem ostrych konfliktów między mieszkańcami. Dotyczyły one i dotyczą przede wszystkim sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu należącego do wspólnoty. Najpoważniejszym problemem jest zazwyczaj parkowanie. Gospodarstwa domowe miewają więcej niż jeden samochód, budynek odwiedzają goście, parkują też samochody służbowe rezydentów. Mieszkańcy parteru walczą o niedopuszczenie do parkowania w pobliżu budynku (odległość od okien), pojawiają się też tendencje do swoistego „rozliczania” mieszkańców (łącznie z grożeniem sądem) z poprawnego parkowania i niszczenia zieleni. Zagospodarowanie należących do wspólnoty terenów zielonych często wywołuje konflikt pokoleń. Młodzi rodzice chcieliby wygospodarować choćby niewielki skrawek terenu przeznaczony dla najmłodszych, wyposażony w piaskownicę i np. huśtawkę. Inicjatywy takie są blokowane (skutecznie!) przez starszych mieszkańców, którzy życzą sobie ciszy, spokoju i porządku oraz minimalizacji kosztów związanych z utrzymaniem zieleni. Nie pomaga argumentacja, że w projekcie plac zabaw dla dzieci przewidziano i chodzi wyłącznie o jego urządzenie. Ofiarą tej samej argumentacji pada także pomysł wspólnej altanki czy miejsca do grillowania, które rozpatruje się wyłącznie w kontekście potencjalnych

zagrożeń: zniszczeń, naruszenia porządku i ciszy. Polem konfliktu jest także znajdująca się na działce zieleń wysoka. Duże drzewa przeszkadzają części mieszkańców, jako że „zasłaniają słońce”. Bywają więc wycinane i okaleczane, pogarszając w efekcie warunki mieszkaniowe wszystkich. Zastępuje się je chętnie niskimi, wolno rosnącymi krzewami. Kuriozalnym obszarem sporów jest także przynależność poszczególnych fragmentów budynku, np. balkonów lub tarasów, do części wspólnych, mimo że uregulowania prawne są w tym zakresie jednoznaczne. Konflikty na tym polu będą z czasem narastać, ponieważ kwoty gromadzone na funduszu remontowym są zbyt niskie w stosunku do potrzeb i nie wystarczają nawet na bieżące usuwanie drobnych usterek. Członkowie wspólnot dążą raczej do minimalizacji niż optymalizacji nakładów na remonty, mimo że zaniżanie nakładów może się w dłuższej perspektywie niekorzystnie odbić na stanie technicznym budynku i w rezultacie doprowadzić do konieczności sfinansowania większego zakresu prac. Godzą się także na rozmaite dyskomforty związane z niedostatecznym standardem części wspólnych. Jest regułą, że wnętrza mieszkań są o wiele lepiej i drożej wyposażone niż części wspólne. Brakuje wspólnych inicjatyw zagospodarowania wolnych pomieszczeń w budynku, np. na saunę czy mały klub fitness. Z obserwacji dokonanych przez zarządców wynika, że obszar konfliktów jest podobny zarówno we wspólnotach zawiązanych w nowych osiedlach, jak i we wspólnotach, które przekształciły się z osiedli zakładowych. We wspólnotach małych jest więcej konfliktów między mieszkańcami, w większych natomiast mieszkańcy są raczej bierni, większą aktywność przejawia natomiast będący reprezentacją mieszkańców zarząd. Wszystkie opisane przykłady są dowodem na poważny brak zaufania najbliższych sąsiadów względem siebie, przypisywanie innym złych (choć trudnych do zidentyfikowania) intencji, brak wiary w działania wspólne i możliwość harmonijnej koegzystencji sąsiedzkiej. Mieszkańcy wspólnot są gotowi na obniżenie standardu życia w zamian za uniknięcie ryzyka podjęcia wspólnych działań.

Przykładem potwierdzającym niski kapitał społeczny w Polsce jest dążność do ogradzania osiedli mieszkaniowych. Motywacją do tworzenia ogrodzonych enklaw jest nie tylko obawa przed przestępcami: wandalami, rabusiami i mordercami. To także chęć uniknięcia obecności obcych na swoim terenie, wyznaczania przebiegających przez osiedle ciągów pieszych czy parkowania samochodów spoza siedliska. Ogrodzone osiedla są jednak bardziej reakcją na rzeczywistość powstałą już wcześniej w warunkach niskiego kapitału społecznego, aniżeli jego wynikiem. Tak

długo, jak nowe osiedla będą otoczone chaotyczną, dysfunkcyjną przestrzenią, nowe siedliska będą dążyły do ochrony swego wyższego standardu.

Niski kapitał społeczny odciska także swoje piętno na architekturze osiedli domów jednorodzinnych, zarówno tych, które są planowane i wznoszone jednocześnie, jak i na podmiejskich dzielnicach stopniowo obrastających domami jednorodzinnymi i rezydencjami (rys. 157 i 158). Domy wybudowane jednocześnie, według spójnego rozwiązania architektonicznego, w pierwszej fazie użytkowania prezentują się zazwyczaj bardzo dobrze. Są estetyczne: nowe, w dobrym stanie technicznym, o tej samej fakturze tynku i jednolitym formalnie detalu (choć mogącym się różnić, w poszczególnych domach). Wraz z upływem czasu, gdy konieczne stają się remonty, takie jak odnowa dachu czy elewacji, domy zyskują nowe, zaskakujące oblicze: po przeprowadzeniu odnowy na elewacjach pojawiają się niepasujące do siebie kolory, a remontowane dachy otrzymują różne rodzaje pokrycia, o zróżnicowanych barwach i fakturach. Cierpi na tym estetyka siedliska, pogarsza się jego wizerunek i spada cena rynkowa poszczególnych nieruchomości. Mimo zagrożenia tak poważnymi stratami, umówienie się sąsiadów w sprawie wspólnych rozwiązań estetycznych należy do rzadkości.

Nowo wznoszone domy rzadko dopasowują się swoją architekturą do otaczającej zabudowy, inwestorzy za wszelką cenę starają się nadać im zindywidualizowaną formę architektoniczną. Różnorodność dotyczy także ogrodzeń: najczęściej bardzo wysokich, masywnych, dobrze izolujących mieszkańców (także optycznie) od otoczenia, ale zupełnie różnych w sąsiadujących ze sobą nieruchomościach. Nie powiodły się próby usankcjonowania zaleceń formalnych i materiałowych dla planowanej na danym obszarze zabudowy, takich jak np. jednakowy kąt nachylenia połaci dachowych czy materiał pokrycia dachowego. Zagospodarowanie poszczególnych działek najczęściej nie uwzględnia sąsiedztwa. Przygraniczne części posesji w większości przypadków służą celom gospodarczym i magazynowym, nie ma też mowy o wydzielaniu części wspólnej dla kilku działek, która mogłaby służyć np. celom rekreacyjnym. Posesji strzegą coraz częściej duże, hałaśliwe, niewyszkolone psy, które zakłócają spokój i stwarzają realne zagrożenie, szczególnie dla dzieci. Także w przypadku zabudowy jednorodzinnej zarzewiem konfliktów jest zieleń wysoka, która zacienia lub zasypuje liśćmi działkę sąsiadów. Ze starannie utrzymanymi ogrodami kontrastują (większe lub mniejsze) skrawki „ziemi niczyjej”, należącej najczęściej do miasta lub gminy. Wiele nowych siedlisk nie posiada

utwardzonych dróg, a ich mieszkańcy nie potrafią skutecznie lobbować na rzecz ich powstania.



Rys. 157. Osiedle „Demokratka” w Baranowie (arch. P.W. Kowalski), przykład zaprzepaszczenia walorów projektu w trakcie realizacji - „zindywidualizowane” położenie kalenic i daszków nad drzwiami

Fig. 157. Housing Estate „Demokratka” in Baranów (designed by P.W.Kowalski), the example of wasting of the value of architectural design during the developing process – different position of apexes and little roofs above the doors in adjoining houses

Źródło: A.T. Papiński: Bądź mądry przed szkodą. W Baranowie nie wyszło, Murator, nr 5 (289), maj 2008, s. 64

Wysoka jakość architektury i rozwiązań urbanistycznych tworzy warunki do satysfakcjonującego zamieszkiwania: identyfikacji z miejscem, nawiązania wartościowych więzi sąsiedzkich, rozwoju postaw kreatywnych. Ponadto, funkcjonująca od kilku lat formuła wspólnot mieszkaniowych otworzyła drogę do powstawania małych, samorządnych społeczności, tworzących mieszkańcom dobre warunki życia. Szanse te w znacznej części pozostają jednak niewykorzystane, a przyczyną tego stanu rzeczy jest właśnie niski kapitał społeczny, który przejawia się brakiem zaufania członków małych społeczności mieszkaniowych wobec siebie, podejrzliwością, agresją i brakiem asertywności. To także kwestionowanie autorytetów, podważanie kompetencji ekspertów, nastawienie na konieczność zabezpieczenia się przed oszustwem. Postawy takie, w ramach reakcji, faktycznie

wywołują budzące obawy zachowania i niekorzystne zjawiska ulegają pogłębieniu. Architekt pozostaje wobec tych zjawisk niemal całkowicie bezradny. Jego rola eksperta i autorytetu jest systematycznie kwestionowana.



Rys. 158. Osiedle „Demokratka” w Baranowie (arch. P.W. Kowalski), przykład zaprzepaszczenia walorów projektu w trakcie realizacji - dowolna interpretacja projektu przez inwestorów: zmiany układu elewacji, rodzaju pokrycia i kolorystyki dachów

Fig. 158. Housing Estate „Demokratka” in Baranów (designed by P.W. Kowalski), the example of wasting of the value of architectural design during the developing process – free interpreting of the design by investors: changes in facade composition, type of cover and colour of the roof

Źródło: A.T. Papiński: Bądź mądry przed szkodą. W Baranowie nie wyszło, Murator, nr 5 (289), maj 2008, s. 64

6.5.2.2. *Uwarunkowania procesu projektowania i wznoszenia budynków przez kapitał społeczny*

Planowanie przestrzenne i urbanistyczne oraz gospodarowanie przestrzenią są domeną samorządów lokalnych. Na szczeblu lokalnym podejmowane są kluczowe decyzje, dotyczące urbanizacji i dyspozycji przestrzennej poszczególnych terenów, znajdujących się we władaniu gminy lub miasta, powstają plany zagospodarowania. Administracja terenowa opiniuje i zatwierdza projekty budowlane i określa warunki zabudowy. W ramach miast i gmin realizowane są także inwestycje o znaczeniu

ogólnokrajowym, np. sieć dróg i autostrad, urządzenia wojskowe. Architektura mieszkaniowa jest w wielu krajach poligonem badań i współpracy specjalistów z zakresu wielu dyscyplin, inicjowanych właśnie przez samorządy lokalne. Dzięki interdyscyplinarnym projektom finansowanym przez samorządy mają szansę powstać osiedla dobrze realizujące potrzeby swoich przyszłych mieszkańców, właściwie zlokalizowane i wyposażone w usługi towarzyszące, wykorzystujące najnowsze technologie oraz respektujące wymogi ochrony środowiska. Podstawą sprawnego zarządzania przestrzenią jest także zunifikowany, łatwo dostępny i stale aktualizowany system ewidencji gruntów, który wpływa zarówno na sprawne przygotowanie i zatwierdzenie projektu, jak i na jego realizację. Opisany system zarządzania przestrzenią i realizacji inwestycji stosowany jest w wielu krajach, lepiej jednak sprawdza się w tych, które dysponują wyższym kapitałem społecznym. Analizując kolejne etapy procesu inwestycyjnego, mającego miejsce w Polsce, można zauważyć wiele utrudnień i dysfunkcji, wynikających właśnie z niskiego kapitału społecznego.

Projektowanie

W Polsce brakuje szerszego forum dyskusji o bieżących zadaniach zawodowych architektów. Mają one miejsce jedynie w przypadku konkursów ogłaszanych przez SARP lub prezentacji dzieł wybitnych architektów. Czasopismo fachowe „Architektura-Murator” jest zaledwie miesięcznikiem, stąd dostęp do informacji o bieżących dokonaniach kolegów – architektów, zarówno w kraju, jak i za granicą, jest ograniczony. Jeśli chodzi o projekty, realizacje i konkursy zagraniczne, to nieocenionym źródłem informacji jest Internet. Alienacja architekta utrudnia mu obronę swoich idei wobec inwestora i osłabia jego głos w społecznej dyskusji o przestrzeni, uniemożliwia inspirujący wpływ środowiska. W warunkach wyższego kapitału społecznego można by wyobrazić sobie wiele niewielkich stowarzyszeń, skupiających np. architektów specjalizujących się w różnych obszarach projektowania, w ramach których wspieraliby się oni wzajemnie w zakresie swojej działalności.

Osobnym problemem jest uwikłanie architekta w czasochłonny proces zatwierdzania dokumentacji projektowej. Na etapie projektowania architekt jest zobowiązany do pozyskania map ewidencyjnych i wyrysów z planu miejscowego. Mapa w skali 1:500 lub 1:1000 zawsze wymaga aktualizacji. Proces ten trwa kilka

tygodni i niesie z sobą określone koszty. Oczekuje się także na udostępnienie wyrysu z planu miejscowego (jeżeli taki istnieje), z którego wynikają obowiązki architekta dotyczące np. charakteru uzgodnień konserwatorskich. Zapisy planów zagospodarowania (często powstających w pośpiechu) bywają ogólnikowe i niejasne. Architekt jest więc petentem urzędów już na etapie pozyskiwania informacji niezbędnych do projektowania. Wspomnieć należy, że urzędy tworzą zindywidualizowane procedury, które sprawiają, że pozyskiwanie informacji i zatwierdzanie projektu przebiega odmiennie w każdym mieście czy gminie. Uzyskiwanie pozwolenia na budowę jest także niezwykle zbiurokratyzowaną procedurą. W jej trakcie sprawdza się kompletność opracowania w zakresie wszystkich wymaganych dokumentów, nie zajmując się w ogóle merytoryczną stroną projektu. Także w tym przypadku czas potrzebny do uzyskania pozwolenia jest trudny do oszacowania. Architekt ma więc trudności z udzieleniem informacji inwestorowi o czasie trwania procedur administracyjnych, co bywa przez inwestora źle przyjęte. Wiarygodność i wizerunek architekta (lub pracowni) ulegają pogorszeniu.

Wiele do życzenia pozostawia współpraca architektów z organami opiniującymi projekt, np. z konserwatorami zabytków. Konserwatorzy często nie są rzecznikami powstającego projektu: stawiają nierealne wymagania, nie ponosząc w tej materii żadnej odpowiedzialności. Sytuacja taka podważa autorytet zarówno architektów, jak i samych konserwatorów, a w rezultacie uniemożliwia efektywną ochronę zabytków. W niektórych przypadkach projektowanie i uzgadnianie projektów utrudniają restrykcyjne przepisy, np. prawa budowlanego bądź sanitarne. W świetle polskich przepisów sanitarnych wszystkie greckie czy włoskie knajpki i tawerny musiałyby zostać zamknięte, choćby ze względu na niezgodne z wymiarami sanitariatu czy też krzyżujące się drogi brudnych i czystych naczyń.

Mając miejsce w ostatnim piętnastoleciu wielokrotne zmiany prawne dotyczące procesu projektowania i opiniowania dokumentacji projektowej przyczyniły się do dalszego skomplikowania, utrudnienia i podrożenia procedury zatwierdzania projektów. Jej obecny przebieg został opisany powyżej. Instytucjonalne ramy projektowania zostały stworzone w warunkach niskiego kapitału społecznego. Rozwiązania prawne zakładają brak kwalifikacji, odpowiedzialności, a także uczciwości projektantów. System prawny jest skonstruowany w taki sposób, by nie można było określić, jaka instytucja i kto w jej ramach ponosi faktyczną, personalną i

jasno przypisaną do pełnionej funkcji odpowiedzialność za przestrzenny (funkcjonalny, społeczny i estetyczny) efekt działań projektowych. Odpowiedzialność taką powinien wziąć na siebie architekt. Do takiej roli predestynowałyby go wykształcenie, doświadczenie zawodowe (poświadczane wieloma certyfikatami) oraz charakter wykonywanego zawodu. Na przeszkodzie stoi jednak brak zaufania oraz niechęć w stosunku do respektowania autorytetu – eksperta, czyli klasyczne składowe niskiego kapitału społecznego.

Realizacja procesu inwestycyjnego

Jednym z największych zagrożeń dla procesu urbanizacji i jakości architektury jest obowiązujące prawo w zakresie organizowania i rozstrzygania przetargów. Prawo to często opóźnia, a czasami wręcz uniemożliwia rozpoczęcie inwestycji, eliminuje dobrych wykonawców, narusza wolnorynkowe reguły konkurencji. Procedurom tym poddają się także architekci, chcąc podjąć się większych zleceń ze strony państwowego inwestora. Mają one jednak o wiele poważniejsze konsekwencje dla wykonawstwa budowlanego. Oferty zgłaszane na przetarg wymagają szczegółowego opracowania. Nawet niewielka pomyłka w kosztorysie ofertowym otwiera konkurentom drogę do zaskarżenia oferty. Procedury przetargowe mogą więc trwać wiele miesięcy, po których bywają unieważniane i rozpoczynają się od nowa. Sytuacja taka zagraża inwestycji, szczególnie wówczas, gdy jest ona finansowana z wykorzystaniem funduszy unijnych. Najistotniejszym kryterium oceny zgłaszanej na przetarg oferty pozostaje cena. Przetargi często wygrywają firmy mierne, posiadające niewielkie zasoby rzeczowe i kiepsko opłacanych pracowników. Przedsiębiorstwa takie niejednokrotnie upadają podczas realizacji zadania (nie mogąc się zmieścić w karykaturalnie zaniżonym kosztorysie) bądź podpisują aneksy cenowe, budzące raczej uzasadnione podejrzenia o korupcję. Skomplikowane przepisy, które w zamiśle miały uniemożliwić korupcję, przyczyniają się więc do jej rozwoju i raczej zagrażają, aniżeli chronią jakość prac objętych przetargiem.

W trakcie realizacji procesu inwestycyjnego obudowany opracowaniami wykonawczymi projekt bywa modyfikowany wbrew opinii architekta. O wiele większy wpływ na przebieg realizacji inwestycji mają inwestor oraz wykonawca. Architekt bywa wzywany do dokonywania stosownych wpisów w dzienniku budowy i do akceptowania zmian już wdrożonych, ogranicza się także zakres nadzorów autorskich. Obecność architekta nie jest też wymagana w trakcie ostatecznego

odbioru obiektu. Opisane praktyki oznaczają ograniczenie roli architekta w procesie powstawania budynków. Są one bardzo niekorzystne dla jakości architektury, autorytetu architekta i jego odpowiedzialności za projekt.

Niski kapitał społeczny zagraża architekturze i jej rozwojowi na wiele sposobów, w większym stopniu niż wielu innym dziedzinom aktywności gospodarczej i społecznej. Wpływa niekorzystnie na instytucjonalne rozwiązania dotyczące całego procesu inwestycyjnego, deprecjonuje zawód architekta oraz utrudnia jego twórcze i odpowiedzialne wykonywanie, ogranicza wyobraźnię architekta. Wycofanie się państwa z prowadzenia aktywnej polityki mieszkaniowej uniemożliwia prowadzenie interdyscyplinarnych badań i projektów na rzecz architektury mieszkaniowej. Na skutek -niskiego konsumenckiego kapitału społecznego Polacy odczuwają ograniczoną satysfakcję z zamieszkiwania, a poziom zamożności nie przekłada się w pełni na wysoką jakość życia. Wraz z umacnianiem się gospodarki rynkowej i demokratycznych instytucji państwa kapitał społeczny powinien stopniowo rosnąć. Jednocześnie jednak niski kapitał społeczny będzie barierą rozwoju kraju.

Podsumowanie

Polska architektura mieszkaniowa po 1990 roku i jej determinanty

Ostatnie dwudziestolecie było okresem dynamicznych zmian w architekturze, także mieszkaniowej, które nastąpiły w odpowiedzi na nowe warunki społeczne i ekonomiczne po 1990 roku. Nowy ustrój gospodarczy, rozwój cywilizacyjny Polski i wzrost zamożności obywateli w powiązaniu z szeroką grupą czynników społecznych i kulturowych spowodowały radykalną zmianę obrazu architektury mieszkaniowej – zarówno w zakresie rozwiązań urbanistycznych, jak i funkcjonalno-przestrzennych. Wpłynęły także na sformułowanie zupełnie nowych potrzeb i preferencji związanych z zamieszkiwaniem przez szeroką grupę Polaków. W porównaniu do okresu sprzed 1990 roku uległy one znaczącej dywersyfikacji i pozwalają już na wyodrębnienie grup odbiorców mieszkań i domów o sprecyzowanych oczekiwaniach.

Zmiana ustroju w Polsce była częścią procesu przeobrażeń politycznych i społecznych, dokonujących się zarówno w skali regionalnej (europejskiej), jak i globalnej. Wraz z grupą innych krajów, określanych mianem „postkomunistycznych”, Polska z determinacją dążyła do zmiany ustrojowej i integracji europejskiej. Sprzyjające warunki międzynarodowe i wielki potencjał społeczny sprawiły, że okres ten zaliczyć można do wyjątkowych w naszej historii. Dzięki nim zmiana w polskiej architekturze mieszkaniowej mogła mieć tak szeroki zasięg i dokonać się tak szybko. Zmianom sprzyjały także postawy kreatywne: otwartość na idee architektury światowej, zdolność do implementacji nowych rozwiązań technologicznych i materiałowych. Warunki do wykorzystania takiej wiedzy i umiejętności przez specjalistów zaangażowanych w proces budowlany, a przede wszystkim przez architektów, powstały dzięki nowym rozwiązaniom instytucjonalnym na szczeblu państwowym i samorządowym. Dlatego też ważne jest badanie architektury omawianego okresu w kontekście warunków jej rozwoju. Problematyce tej poświęcona została niniejsza praca.

W pracy zostały zrealizowane założone następujące **cele poznawcze**:

1. opis i analiza najbardziej charakterystycznych cech polskiej architektury mieszkaniowej powstałej w latach 1989 – 2008 (rozdział 2);
2. identyfikacja czynników:
 - architektonicznych i urbanistycznych oddziałujących na architekturę mieszkaniową (rozdziały: 1, 2, 3, 4);
 - ekonomiczno-prawnych (rozdział 5);
 - społeczno-kulturowych (rozdział 6);
3. ogólna analiza wpływu czynników na kształt polskiej architektury mieszkaniowej po roku 1989 (rozdziały: 1 – 6).

Współczesna architektura mieszkaniowa w Polsce, rozwijając się bardzo dynamicznie, zaowocowała w ostatnim dwudziestoleciu wieloma wybitnymi dziełami. Poddając ją badaniom, można zaobserwować rozmaite wątki, tendencje i prawidłowości, co zostało zasygnalizowane w mojej pracy. Powinny one w najbliższym czasie zostać poddane szerszemu opisowi i analizie w ramach kompleksowego ujęcia monograficznego. Na potrzeby pracy dokonano klasyfikacji powstałej po 1990 roku architektury mieszkaniowej według kryterium lokalizacji. Nowe zespoły mieszkaniowe podzielono na trzy grupy: śródmiejską zabudowę uzupełniającą, zespoły mieszkaniowe wbudowane w istniejące osiedla oraz zespoły mieszkaniowe wpisane w zabudowę o niskiej intensywności. Podział taki pozwolił zidentyfikować cechy charakterystyczne architektury mieszkaniowej wznoszonej w różnych lokalizacjach oraz opisać jej relacje z otoczeniem.

W niniejszej pracy determinanty określające rozwój architektury mieszkaniowej zostały zidentyfikowane i szczegółowo opisane w taki sposób, by podkreślić ich faktyczny wpływ na architekturę mieszkaniową i na decyzje podejmowane w procesie projektowania. Ważnym celem pracy było ujawnienie czynników architektonicznych i urbanistycznych oddziałujących na polską współczesną architekturę mieszkaniową. Omówiono wpływ najważniejszych idei występujących w architekturze począwszy od modernizmu aż po współczesne nurty stylowe, wiele miejsca poświęcono filozofii rozwoju zrównoważonego i jej implikacji w architekturze mieszkaniowej. Analizie poddane zostały także planistyczne i urbanistyczne uwarunkowania nowej zabudowy we współczesnym mieście. Wywód przeprowadzony w pierwszych czterech rozdziałach pozwala ocenić warunki rozwoju polskiej architektury mieszkaniowej związane z procesem jej tworzenia i realizacji w istniejących współcześnie

warunkach przestrzennych. Ważną grupą czynników oddziałujących na polską architekturę mieszkaniową są determinanty ekonomiczno-prawne. W okresie transformacji ustrojowej uległy one całkowitej zmianie w stosunku do okresu przed 1990 rokiem. Państwo wycofało się z prowadzenia aktywnej polityki mieszkaniowej, a realia rynku zweryfikowały potrzeby mieszkaniowe. Rozwinęło się budownictwo deweloperskie, a jednym z obszarów konkurencji na rynku mieszkaniowym stała się architektura. Ciągłym przekształcaniom ulegają ważne dla architektury uregulowania prawne, co utrudnia wykonywanie zawodu architekta i prowadzenie procesu inwestycyjnego. W rozdziale 5 zagadnienia te omówione zostały w sposób kompleksowy, z naciskiem na wzajemne powiązania i sprzężenia zwrotne między poszczególnymi czynnikami. Istotnym obszarem rozważań są także czynniki społeczno-kulturowe, którym poświęcony został rozdział 6. Rozważania w tej części pracy mają charakter interdyscyplinarny, taka jest bowiem natura omawianych tu czynników: demograficznych, psychologicznych, społecznych i kulturowych.

Praca proponuje sposoby identyfikacji determinant oraz podejmuje próbę ich klasyfikacji. Prezentuje także zarys metody badania ich wpływu na zmiany w architekturze mieszkaniowej. Przeprowadzony wywód pozwala na dokonanie opisu oddziaływania poszczególnych czynników, zachodzących między nimi relacji oraz oszacowania wpływu na współczesną polską architekturę mieszkaniową (tab. 22).

Tabela 22

Architektura mieszkaniowa a determinanty jej rozwoju

Determinanty	Efekt oddziaływania czynników na polską architekturę mieszkaniową po 1990 roku
Architektoniczne: style i idee	Współistniejące ze sobą nurty stylowe: antymodernizm (regionalizm i historyzm), postmodernizm, neomodernizm. Rosnący wpływ idei projektowania zrównoważonego: podporządkowanie formy architektonicznej rozwiązaniom proekologicznym (np. domy mimetyczne i pasywne), stopniowe upowszechnianie prośrodowiskowych innowacji w architekturze mieszkaniowej. Rewitalizacje miejskich dzielnic, adaptacja obiektów przemysłowych na cele mieszkaniowe: lofty i soft-lofty.

Urbanistyczne: lokalizacyjne i infrastrukturalne	Nowe zespoły mieszkaniowe w niewielkim stopniu przekształcają pejzaż miasta; uzupełniają tkankę śródmiejską, istniejące osiedla i tereny o niskiej intensywności zabudowy. Nawiązują do otoczenia lub są z nim programowo skontrastowane. Hamujący wpływ infrastruktury miejskiej usługowej i technicznej na rozwój architektury mieszkaniowej. Zacieranie się granic między terenami zabudowanymi i otwartymi, narastanie problemów komunikacyjnych dużych miast.
Ekonomiczne: polityka mieszkaniowa	Pasywna polityka mieszkaniowa państwa, mały odsetek mieszkań powstających w systemie budownictwa społecznego. Niewielka aktywność inwestorów samorządowych i TBS uniemożliwia powstawanie nowych miast, dzielnic czy dużych osiedli mieszkaniowych realizowanych według jednolitych planów.
Ekonomiczne: rynkowe	Większość mieszkań wznoszona jest w systemie deweloperskim. Rynek silnie determinuje rozwiązania architektoniczne, deweloperzy kierują swoją ofertę przede wszystkim do średniozamożnych i zamożnych odbiorców. Dobrej jakości architektury sprzyja konkurencja między projektantami (także zagranicznymi) oraz nieograniczony dostęp do informacji o powstających na świecie budynkach, technologiach i rozwiązaniach materiałowych. Ze względu na ceny gruntów i poziom zasobności firm deweloperskich realizowane są przede wszystkim małe i średnie zespoły mieszkaniowe.

Prawne	Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz prawo budowlane tworzą sztywne ramy dla nowej architektury mieszkaniowej. Zbyt szczegółowe zapisy planu, podobnie jak i prawa budowlanego, limitują rozwiązania architektoniczne. Ograniczenie planowania przestrzennego do granic jednostek administracyjnych utrudnia racjonalizację procesów urbanizacyjnych i może utrudnić rozwój euroregionów. Brak planów miejscowych ogranicza podaż gruntów pod zabudowę mieszkaniową i przedłuża procedury prawne związane z uzyskaniem zgody na zabudowę terenu. Biurokratyzacja procesu projektowego i zatwierdzania dokumentacji, niewystarczająca pozycja architekta jako eksperta i profesjonalisty.
Demograficzne	Gra czynników demograficznych oddziałuje na urbanizację. Migracje mogą nasilać lub hamować procesy urbanizacyjne, szczególnie w rejonie wielkich miast. Liczebność populacji, struktura wieku i cykl życia rodziny wpływają na decyzje lokalizacyjne, decyzje o standardzie i powierzchni mieszkań oraz o strukturze mieszkań w siedliskach.
Psychologiczne	Forma architektoniczna, oświetlenie i kolor wpływają na samopoczucie i zachowanie się człowieka w przestrzeni mieszkalnej. Przyspieszają lub spowalniają proces przyswajania przestrzeni i kreowania miejsca, czyli „obchodzenia się” z przestrzenią zarówno publiczną, jak i półprywatną oraz prywatną. Czynniki te wywierają silny wpływ na społeczne i estetyczne funkcjonowanie nowych zespołów mieszkaniowych oraz przyczyniają się do kreowania nowych wzorców zamieszkiwania. Kryteriami oceny przestrzeni mieszkaniowej są: obecność w otoczeniu cenionych i rozpoznawalnych form oraz aktualnie obowiązujące mody. Przestrzenie mieszkaniowe zgodne powyższymi kryteriami są postrzegane jako bardziej atrakcyjne.

Społeczne	Demonstracja statusu społecznego przez wybór i urządzenie domu oraz mieszkania. Efekt pokazowy w skali urbanistycznej („dobre” dzielnice i lokalizacje) i architektonicznej (forma architektoniczna, detal, materiały wykończeniowe). Upowszechnianie się modeli zamieszkiwania charakterystycznych dla poszczególnych grup społecznych i zawodowych. Kreowanie nowych stylów życia i odpowiadających im wzorców zamieszkiwania. Rosnąca rola grupy odniesienia (środowisko zawodowe, rodzina) w określaniu preferencji dotyczących architektury mieszkaniowej. Indywidualizm jako postawa społeczna: dbałość o przestrzeń prywatną i (w mniejszym stopniu) półprywatną, obojętność w stosunku do przestrzeni półpublicznej i publicznej.
Kulturowe	Nawiązanie do tradycji w architekturze mieszkaniowej, wykorzystywanie wątków regionalnych i historycznych: stosowanie charakterystycznych dla nich elementów formalnych i materiałów. Renesans ulicy z obudowanymi pierzejami oraz kamienicy mieszczańskiej (o historyzującej lub neomodernistycznej architekturze). Postrzeganie jako atrakcyjnej formy zespołu mieszkaniowego z wewnętrznym. Echa postmodernizmu: eklektyzm, czerpanie inspiracji z arsenału kultury masowej. Kreowanie i upowszechnianie wzorców zamieszkiwania przez media.
Kapitał społeczny	Niski kapitał społeczny w Polsce: brak zaufania i spontanicznej aktywności społecznej oraz brak wrażliwości na dobra publiczne negatywnie wpływają na system prawny i rozwiązania architektoniczne w nowych zespołach mieszkaniowych oraz na estetykę przestrzeni. Obniżają jakość zamieszkiwania i generują konflikty we wspólnotach mieszkaniowych. Sprzyjają ogradzaniu osiedli, powodują niską jakość lub brak więzi społecznych. Niski kapitał społeczny oznacza także utrudnione warunki wykonywania zawodu architekta i prowadzenia procesu inwestycyjnego.

Źródło: opracowanie własne

Harmonijne oddziaływanie wyżej opisanych czynników sprzyja rozwojowi architektury mieszkaniowej, która w takich warunkach dobrze wpisuje się w nurt kultury i rozwoju cywilizacyjnego kraju, spełnia też aspiracje mieszkańców.

Wpływ poszczególnych czynników nie dotyczy w takim samym stopniu wszystkich typów zabudowy mieszkaniowej. Dla zilustrowania powyższej tezy, w tabeli 23 zestawiono trzy formy zabudowy: wieżowce mieszkalne, osiedla mieszkaniowe średniej wielkości oraz domy jednorodzinne i określono relatywną siłę wpływu

poszczególnych czynników na wymienione formy zabudowy na trójstopniowej skali: od słabej, przez średnią, po mocną. Tabela pokazuje, że opisane w pracy czynniki w największym stopniu wpłynęły na rozwiązania przestrzenne średnich osiedli mieszkaniowych: to właśnie w ich przypadku najczęściej determinant oddziaływało na zmiany w architekturze w stopniu mocnym. Siła wpływu poszczególnych determinant i ich rangowanie oraz wzajemne korelacje powinny się stać przedmiotem dalszych badań.

Tabela 23

Hipotetyczny wpływ determinant na zmiany w architekturze mieszkaniowej –
określenie siły czynników

Determinanty	Zmiany w architekturze mieszkaniowej		
	Wieżowce mieszkalne	Osiedla deweloperskie	Domy jednorodzinne
architektoniczne: style i idee			
urbanistyczne: lokalizacyjne i infrastrukturalne			
ekonomiczne: polityka mieszkaniowa			
ekonomiczne: rynkowe			
prawne			
demograficzne			
psychologiczne			
społeczne			

kulturowe			
kapitał społeczny			

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań przeprowadzonych przez autorkę we wrześniu i w październiku 2007 wśród przedstawicieli 139 firm deweloperskich w Trójmieście, Krakowie, Wrocławiu i Poznaniu

Architekt, podejmując się rozwiązania problemu projektowego, czerpie ze zgromadzonej wiedzy, doświadczenia i intuicji. We współczesnym świecie architektura staje się w coraz większym stopniu dziedziną twórczości, opierającą się na interdyscyplinarnych przesłankach. Niniejsza praca jest próbą właśnie takiego spojrzenia na zjawiska zachodzące w architekturze i w jej otoczeniu.

Bibliografia

Andrzejewski A.: Polityka mieszkaniowa. PWE, Warszawa 1987.

Altorn J., Kramer T. (red.): Leksykon marketingu. J. PWE, Warszawa 1998.

Architektura jako wartość. Kongres Architektów Polskich, Wrocław, 17-19 maja 2002, Z. 2, Wystąpienia (wybór), układ i opracowanie A. Zwierzchowski, Zarząd Oddziału Wrocławskiego Stowarzyszenia Architektów Polskich, Wrocław 2002.

Architektura polska po 1990 roku, przewodnik, Małopolska. Fundacja Pro Architectura, Kraków 2007.

Barełkowski R. (red.): Architektura w ujęciu interdyscyplinarnym. Ośrodek Wydawnictw Naukowych, Poznań 2004.

Auleitner J.: Polityka społeczna pomiędzy ideą a działaniem. Uniwersytet Warszawski, Warszawa 1994.

Bać Z. (red.): Habitaty bezpieczne. Habitaty 2006. Prace Naukowe Wydziału Architektury Politechniki Wrocławskiej, Architektura mieszkaniowa, Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej, Wrocław 2007.

Bać Z.: Humanisation of habitation units of block complexes, [w:] Wyżykowski A., Kwiatkowski K., Racoń-Leja K. (red.): The transformation of the city space on the background of political-economic changes in Central Europe: 4th International Symposium for Central Europe, Cracow 19th-20th April 2002. Cracow University of Technology, Faculty of Architecture, Institute of Urban Design, Cracow 2002.

Bać Z. (red.): Psychologia organizacji przestrzeni środowiska mieszkaniowego. Habitaty 2003 [Wrocław, 24-28 listopada 2003]. Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej, Wrocław 2004.

Bańka A.: Społeczna psychologia środowiskowa. Wydawnictwo Naukowe SCHOLAR, Warszawa 2002.

Bańka A. (red.): Zachowanie, środowisko, architektura. Stowarzyszenie Psychologia i Architektura, Poznań 1998.

Baranowicz Z.: Polska awangarda artystyczna 1918 – 1939. Wydawnictwa Artystyczne i Filmowe, Warszawa 1975.

Baranowski A.: Projektowanie zrównoważone w architekturze. Wydawnictwo Politechniki Gdańskiej, Gdańsk 1998.

Barycz R.: Architektura mieszkaniowa Krakowa, Wiednia i Gruz na tle współczesnych tendencji stylistycznych 1980-1995. Praca doktorska, Politechnika Krakowska, Wydział Architektury 1997.

Basista A.: Betonowe dziedzictwo. Architektura w Polsce czasów komunizmu. Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa-Kraków 2001.

Basista A.: Kompozycja dzieła architektury. Towarzystwo Autorów i Wydawców Prac Naukowych UNIVERSITAS, Kraków 2006.

Berdo J.: Zrównoważony rozwój, w stronę życia w harmonii z przyrodą. Earth Conservation, www.ziemia.org, Sopot 2006.

Błażko A., Skrzypek-Łachińska M.: Architektura mieszkaniowa - współczesne trendy projektowe w kształtowaniu domów mieszkalnych, poszukiwanie związków z tradycją. Wydawnictwo Politechniki Gdańskiej, Gdańsk 2004.

Bonenberg W.: Architektura ostatnich dziesięcioleci XX wieku. Stowarzyszenie Psychologia i Architektura, Poznań 2001.

Borkowski J.: Socjologia i psychologia społeczna. Zarys wykładu. Wyższa Szkoła Humanistyczna im. Aleksandra Gieysztora w Puławach, Puławy 2003.

Borowik I.: Blokowiska, miejski habitat w oglądzie socjologicznym. Oficyna Wydawnicza Arboretum, Wrocław 2003.

Chmielewski J.M.: Teoria urbanistyki w projektowaniu i planowaniu miast. Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa 2001.

Czerny M.: Globalizacja a rozwój. PWN, Warszawa 2005.

Dunikowski M.: Pod Żaglami. Architektura-Murator, nr 11/1999.

Dziamski G.: Postmodernizm wobec kryzysu estetyki współczesnej. Uniwersytet im. Adama Mickiewicza, Poznań 1996.

Casey C., Mathewson M.: International houses atlas: world atlas of contemporary houses. FB, Feierabend Unique Books, Köln 2007.

Czerny M.: Globalizacja a rozwój. PWN, Warszawa 2005.

Czyński M.: Architektura w przestrzeni ludzkich zachowań. Wybrane zagadnienia bezpieczeństwa w środowisku zbudowanym. Wydawnictwo Uczelniane Politechniki Szczecińskiej, Szczecin 2006.

Dąbrowski M., Kirejczyk K.: Inwestycje deweloperskie. Twigger, Warszawa 2001.

Definiowanie przestrzeni architektonicznej: Międzynarodowa Konferencja Naukowa Instytutu Projektowania Architektonicznego, Kraków, 23-24 listopada 2001 roku, Politechnika Krakowska im. Tadeusza Kościuszki, Wydział Architektury, Instytut Projektowania Architektonicznego, Polska Akademia Nauk. Oddział w Krakowie. Sekcja Architektury Mieszkaniowej. Sekcja Teorii i Krytyki Architektonicznej, DjaF, Kraków 2001.

Dziamski G., Rewers E. (red.): Nowoczesność po ponowoczesności. Wydawnictwo Naukowe UAM, Poznań 2007.

Ekstrema architektury XXI wieku. Architektura-Murator, nr 4/2008.

Farel A.: Architecture et complexité: le troisième labyrinthe: [Barragan, Eisenman, Gaudin, Kahn, Le Corbusier, Piano, Portzamparc, Tschumi]. Les Éditions de la Passion, Paris 1999.

Franta A.: Kryteria ogólne kwalifikacji poziomu dzieła architektonicznego. Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, Kraków 2000.

Fukuyama F.: Zaufanie. Kapitał społeczny a droga do dobrobytu. Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa-Wrocław 1997.

Garbarski L.: Zachowania nabywców. PWE, Warszawa 1998.

Gołaszewska M.: Estetyka współczesna. Wydawnictwo Uniwersytetu Jagiellońskiego, Kraków 2001.

Gołowski B.: Zrównoważony rozwój w budownictwie. Referat na konferencję Warszawski Rynek Nieruchomości, Warszawa 6 grudnia 2007.

Gronostajska E.: Kreacja i modernizacja przestrzeni mieszkalnej: teoria i praktyka na przykładzie wybranych realizacji wrocławskich z lat 1970-1990. Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej, Wrocław 2007.

Gyurkovich J.: Znaczenie form charakterystycznych dla kształtowania i percepcji przestrzeni. Wybrane zagadnienia kompozycji w architekturze i urbanistyce. Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, Kraków 1999.

Hall E.T.: Poza kulturą. PWN, Warszawa 2001.

Hall E.T.: Ukryty wymiar. Warszawskie Wydawnictwo Literackie Muza, Warszawa 2005.

Heczko-Hyłowa E. (red.): Trwały rozwój polskich miast nowym wyzwaniem dla planowania i zarządzania przestrzenią. Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, Kraków 2001.

Hobsbawm E.: Spojrzenie na krótkie dwudzieste stulecie. Wiek skrajności. Bertelsmann Media, Warszawa 1999.

Jackiewicz W.: Definicja architektury środowiskowej. Oficyna Wydawnicza Państwowej Wyższej Szkoły Zawodowej, Nysa 2002.

Jałowiecki B., Szczepański M.S.: Miasto i przestrzeń w perspektywie socjologicznej. Wydawnictwo Naukowe SCHOLAR, Warszawa 2002.

Janik M.: Socjokulturowe aspekty miejsc zamieszkania. Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice 2004.

Jarosław R. R., Baronowski K.: Odpowiedzialność uczestników procesu budowlanego. Zawód: Architekt nr 2/2007.

Jencks Ch.: Architektura postmodernistyczna. Arkady, Warszawa 1987.

Jencks Ch.: Architektura późnego modernizmu i inne eseje. Arkady, Warszawa 1989.

Jencks Ch.: Le Corbusier - tragizm współczesnej architektury. Wydawnictwa Artystyczne i Filmowe, Warszawa 1982.

Jencks Ch.: Ruch nowoczesny w architekturze. Wydawnictwa Artystyczne i Filmowe, Warszawa 1987.

Jencks Ch.: The new moderns from late to neo-modernism. Academy Editions, London 1990.

Jędraszko A.: Nowa Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, czyli jak pozostać peryferiami Europy. Architektura-Murator nr 6/2004.

Jodidio Ph.: Nowe formy: architektura lat dziewięćdziesiątych XX wieku. Warszawskie Wydawnictwo Literackie Muza, Warszawa 1998.

Kaczmarczyk P.: Współczesne migracje zagraniczne Polaków – skala, struktura oraz potencjalne skutki dla rynku pracy. Warszawa 2006, www.bezrobocie.org.pl.

Kiciński A.: Nowe formy wielokondygnacyjnej zabudowy mieszkaniowej w Polsce. Materiały Budowlane nr 9/2007.

Kłoskowska A.: Kultura masowa: krytyka i obrona. PWN, Warszawa 2005.

Kłoskowska A.: Socjologia kultury. PWN, Warszawa 1983.

Komar B, Kucharczyk-Brus B. (eds.): Housing and environmental conditions in post-communist countries. Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice 2007.

Kopietz-Unger J.: Urbanistyka w systemie planowania przestrzennego. Wydawnictwo Politechniki Poznańskiej, Poznań 2000.

Korzeniewski W.: Poradnik projektanta budownictwa mieszkaniowego. Arkady, Warszawa 1981.

Kotler Ph.: Marketing. Analiza, planowanie, wdrażanie i kontrola. Gebethner i Ska, Warszawa 1994.

Kotowska I.E.: Drugie przejście demograficzne i jego uwarunkowania, [w:] Przemiany demograficzne w Polsce w latach 90. w świetle koncepcji drugiego przejścia demograficznego, Kotowska I.E.(red.): Szkoła Główna Handlowa, Warszawa 1999.

Kotyński J. (red.): Globalizacja i integracja europejska. Szanse i zagrożenia dla polskiej gospodarki, PWE, Warszawa 2005.

Kozłowski G.: Systemy ekonomiczne. Analiza porównawcza. Wyd. UMCS, Lublin 1998.

Krassowski W.: Problemy architektury polskiej: schematy planów budynków mieszkalnych. Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa 2007.

Krenz J.: Architektura znaczeń. Wydawnictwo Politechniki Gdańskiej, Gdańsk 1997.

Krier L.: Architektura: wybór czy przeznaczenie. Arkady, Warszawa 2001.

Król-Bać E.: Wpływ uwarunkowań fizjofizycznych na kształtowanie najbliższego otoczenia człowieka. Wydawnictwo Naukowe Politechniki Wrocławskiej, Wrocław 1992.

Księżopolski M.: Polityka społeczna, wybrane problemy porównań międzynarodowych. Wydawnictwo Naukowe „Śląsk”, Katowice 1999.

Kuryłowicz S.: Architektura - idea i jej realizacja: 1998-1999. Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, Kraków 2000.

Kusińska A. (red.): Konsumpcja a rozwój gospodarczy. Instytut Badań Rynku, Konsumpcji i Koniunktur, Warszawa 2007.

Latour S.: Rekonstrukcja nastroju. Architektura-Murator nr 5/1999.

Latour S., Szymski A.: Rozwój współczesnej myśli architektonicznej. PWN, Warszawa 1985.

Lenartowicz K.: Słownik psychologii architektury. Podręcznik dla studentów architektury. Politechnika Krakowska im. T. Kościuszki, Pracownia Architektury Środowiskowej A6 WAPK, Kraków 2007.

Llefaivre L., Tzonis A. [etc.]: Critical regionalism: architecture and identity in a globalized world, Munich: Prestel, cop. 2003.

Łaszek J.: Sektor nieruchomości mieszkaniowych w Polsce. Stan i perspektywy rozwoju. Warszawa 2004.

Majewski J. S.: Wyspa Spichrzów. Architektura-Murator nr 2/1999.

Malkowski T.: Polska rośnie w górę. Architektura-Murator nr 1/2008.

Mikoś J.: Budownictwo ekologiczne. Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice 2000.

Mikoś-Rytel W.: O zrównoważonej architekturze ekologicznej i zarysie jej teorii. Zeszyty Naukowe Politechniki Śląskiej, nr 42, Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice 2004.

Milewski R.: Gospodarka krajów rozwiniętych kapitalizmu, [w:] Milewski R. (red.): Elementarne zagadnienia ekonomii. PWN, Warszawa 1999.

Misiągiewicz M.: O prezentacji idei architektonicznej. Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, Kraków 1999.

Moffet N.: Przyszłość teraźniejszości. Architektura nr 6/1988.

Molicki W.J.: Prognoza 2000 dla polskiej architektury mieszkaniowej w zakresie architektoniczno-przestrzennym. Wydawnictwo Politechniki Poznańskiej, Seria Rozprawy, Poznań 1992.

Nawrotek K.: Ideologie w przestrzeni: próby demistyfikacji. Towarzystwo Autorów i Wydawców Prac Naukowych UNIwersITAS, Kraków 2005.

Niemczyk E.: Cztery żywioły w architekturze. Zakład Narodowy im. Ossolińskich, Wrocław 2002.

Niezabitowska E. (red.): Budynek inteligentny. Tom I, Potrzeby użytkownika a standard budynku inteligentnego, Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice 2005.

Niezabitowska E.: Budynek inteligentny jako efekt tendencji rozwojowych cywilizacji postindustrialnej [w:] Budynek inteligentny. Tom I, Potrzeby użytkownika a standard budynku inteligentnego, Niezabitowska E. (red.), Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice 2005.

Niezabitowska E., Masły D. (red.): Oceny jakości środowiska zbudowanego i ich znaczenie dla rozwoju koncepcji budynku zrównoważonego. Praca zbiorowa. Wydawnictwo Politechniki Śląskiej w Gliwicach, Gliwice 2007.

Niezabitowska E. (red.): Wybrane elementy facility management w architekturze. Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice 2004.

Norberg-Schulz Ch.: Bycie, przestrzeń i architektura. Wydawnictwo Murator, Warszawa 2000.

Norberg-Schulz Ch.: Znaczenie w architekturze Zachodu. Wydawnictwo Murator, Warszawa 1999.

Nowicki J.: Kształtowanie środowiska: architektura i urbanistyka w perspektywie przełomu stuleci. Oficyna Wydawnicza Wyższej Szkoły Ekologii i Zarządzania, Warszawa 2001.

Nuttgens P.: Dzieje architektury. Arkady. Warszawa 1998.

Nyka L. (red.): Architektura współczesna wobec natury. Wydawnictwo Wydziału Architektury Politechniki Gdańskiej, Gdańsk 2002.

Okólski M.: Demografia zmiany społecznej. Wydawnictwo Naukowe SCHOLAR, Warszawa 2004.

Pallado J.: Architektura wielorodzinnych domów dostępnych. Wydawnictwo Naukowe Śląsk, Katowice 2008.

Papiński A.T.: Bądź mądry przed szkodą. W Baranowie nie wyszło. Murator, nr 5 (289), 2008.

Piątek G.: Fabryki do mieszkania. Architektura-Murator nr 3/2008.

Pokrzywnicka K.: Kontrasty, metamorfozy, styl - czyli Rozważania o dynamice przemian architektury XX wieku. Wydawnictwo Politechniki Gdańskiej, Gdańsk 2003.

Porter M.E.: Clusters and the New Economics of Competition. Harvard Business Review, November-December 1998.

Prokopska A.: Morfologia dzieła architektonicznego. Analiza metodologiczna wybranych morfologicznych układów środowisk naturalnego i architektonicznego. Oficyna Wydawnicza Politechniki Rzeszowskiej, Rzeszów 2002.

Rachocka J.: Kapitał konsumencki jako kapitał społeczny, [w:] Kusińska A. (red.): Konsumpcja a rozwój gospodarczy. Instytut Badań Rynku, Konsumpcji i Koniunktur, Warszawa 2007.

Radziewanowski Z.: O niektórych problemach regionalizmu i ekologii w architekturze i urbanistyce. Pomoc dydaktyczna. Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, Kraków 2005.

Rasmussen S.E.: Odczuwanie architektury. Wydawnictwo Murator, Warszawa 1999.

Regulski J.: Rozwój miast w Polsce. PWN, Warszawa 1980.

Rewers E.: Post-polis. Wstęp do filozofii ponowoczesnego miasta. Towarzystwo Autorów i Wydawców Prac Naukowych UNIVERSITAS, Kraków 2005.

Rewers E. (red.): Przestrzeń, filozofia i architektura: osiem rozmów o poznawaniu, produkowaniu i konsumowaniu przestrzeni. Wydawnictwo Fundacji Humaniora, Poznań 1999.

Ryńska E. D.: Bioklimatyka a forma architektoniczna. Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa 2001.

Ryńska E. D.: Architekt w procesie tworzenia harmonijnego środowiska. Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa 2004.

Sarzyński P.: Wrzask w przestrzeni. Polityka nr 5, 02.02.2008.

Słaby T. (red.): Konsumpcja elit ekonomicznych w Polsce – ujęcie empiryczne. Szkoła Główna Handlowa w Warszawie – Oficyna Wydawnicza, Warszawa 2006.

Sławińska J.: Ruchy protestu w architekturze współczesnej. Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej, Wrocław 1995.

Sławińska J.: Ekspresja sił w nowoczesnej architekturze. Arkady, Warszawa 1997.

Sławińska J.: Problematyka formalizmu i symboliki w architekturze współczesnej. Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej, Wrocław 1993.

Schneider-Skalska G.: Hierarchizacja przestrzeni a bezpieczeństwo w obszarach mieszkaniowych, [w:] Wehle-Strzelecka S., Wyżykowski A. (red.): Przestrzeń bezpieczna. Urbanistyczne i architektoniczne uwarunkowania kształtowania przestrzeni miejskiej dla zwiększenia bezpieczeństwa mieszkańców, materiały konferencyjne. Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, Kraków 2005.

Schneider-Skalska G.: Kształtowanie zdrowego środowiska mieszkaniowego: wybrane zagadnienia. Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, Kraków 2004.

Smith R., Stirling T., Williams P. (eds.): Housing in Wales: The policy Agenda in an Era of Devolution, Chartered Institute of Housing, Coventry 2000.

Smoczyński W.: Europa się rozbiera. Polityka nr 24 (2658), 14.06.2008.

Smyczek S., Sowa I.: Konsument na rynku, zachowania, modele, aplikacje. Difin, Warszawa 2005.

Solska M.: BB – czyli bezpieczny byt; jedno z kół ratunkowych dla przestrzeni miejskiej; cywilizacyjno-kulturowe implikacje na temat bezpiecznej przestrzeni, [w:] Wehle-Strzelecka S., Wyżykowski A. (red.): Przestrzeń bezpieczna. Urbanistyczne i architektoniczne uwarunkowania kształtowania przestrzeni miejskiej dla zwiększenia bezpieczeństwa mieszkańców, materiały konferencyjne. Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, Kraków 2005.

Stachura E.: Free market economy – new opening for Polish architecture, [in:] Komar B., Kucharska-Brus B. (eds.): Housing and environmental conditions in post-communist countries. Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice 2007.

Stachura E.: Kreowanie wizerunku przedsiębiorstwa w warunkach globalizacji gospodarki światowej, [w:] Grudzewski W.M. (red.): Rozwój i funkcjonowanie przedsiębiorstw w warunkach globalnej gospodarki światowej. Wyższa Szkoła Zarządzania Marketingowego i Języków Obcych w Katowicach, Katowice 2007.

Stachura E.: Marketing na rynku nieruchomości. PWE, Warszawa 2007.

Stachura E.: System identyfikacji wizualnej firm i instytucji. Master of Business Administration, nr 3(86) 07-08.2007.

Stachura E., Malec T., Architektura polska okresu międzywojennego - część I. Nieruchomość, nr 4/2005.

Stachura E., Malec T.: Nieruchomości – proces inwestycyjny. Wyższa Szkoła Bankowości i Finansów w Bielsku-Białej, Bielsko-Biała 2005.

Stangel M.: Miasto i samochód przyszłości. Architektura-Murator, nr 9/2004.

Staniszewska-Saratowicz D.: Ocenę estetyczną i ich psychologiczne uwarunkowania. Wydawnictwa Szkolne i Pedagogiczne, Warszawa 1980.

Stiasny G.: Dom na kopalni. Architektura-Murator, nr 1/2004.

Szablowski M.: Prestiż zawodu a kompetencje architekta. Zawód: Architekt, nr 1/2008.

Szczepański R.: Wystąpienie na Kongresie Architektów Polskich w ramach grupy problemowej „Miasto i społeczeństwo”. [w:] Architektura jako wartość: Kongres Architektów Polskich, Wrocław 17-19 maja 2002, z. 2 (wybór tekstów). Zarząd Oddziału Wrocławskiego Stowarzyszenia Architektów Polskich, Wrocław 2002.

Szparkowski Z.: Zasady kształtowania przestrzeni i formy architektonicznej. Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa 1993.

Sztompka P.: Zaufanie. Fundament społeczeństwa. Wydawnictwo Znak, Kraków 2007.

Ślepko M.: Kłustry gospodarcze w rozwoju regionów. Przykład Bangaloru. Master of Business Administration, 1(90), 2008.

Śmiechowski D.: Pudło z recyklingu. Architektura-Murator, nr 11/2003.

Śliwińska E.: Środowisko fizyczne człowieka. Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej, Wrocław 2003.

Świt-Jankowska B.: Kształtowanie zespołów mieszkaniowych. Inwestor kontra deweloper. Czy wrócimy do schematu wielkiej płyty? [w:] Bać Z. (red.): Psychologia organizacji przestrzeni mieszkaniowej. Habitaty 2003. Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej, Wrocław 2004.

Taraszkiewicz A.: Wielorodzinna architektura mieszkaniowa w Polsce okresu transformacji na przykładzie Trójmiasta. Wydawnictwo Politechniki Gdańskiej, Gdańsk 2004.

Tołoczko Z.: Wybrane problemy współczesnej estetyki architektonicznej. Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, Kraków 1995.

Tołoczko Z. i T.: W kręgu architektury konstruktywistycznej, neokonstruktywistycznej i dekonstruktywistycznej. Nauka dla Wszystkich Nr 495, Wydawnictwo Oddziału Polskiej Akademii Nauk, Kraków 1999.

Tuan Yi-Fu: Przestrzeń i miejsce. PIW, Warszawa 1987.

Watkin W.: Historia architektury zachodniej. Arkady, Warszawa 2002.

Weber M.: Gospodarka i społeczeństwo. Zarys socjologii rozumiejącej. Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2002.

Wehle-Strzelecka S.: Architektura słoneczna w zrównoważonym środowisku mieszkaniowym. Wybrane problemy. Monografia nr 312, Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, Kraków 2004.

Wejchert K.: Elementy kompozycji urbanistycznej. Arkady, Warszawa 1984, reprint 2008.

Węclawowicz-Gyurkovich E.: Postmodernizm w polskiej architekturze. Skrypt dla studentów Wyższych Szkół Technicznych. Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, Kraków 1998.

Wielgo M.: Ceny mieszkań: deweloperzy sprawdzają, gdzie jest sufit. Gazeta Wyborcza, 09.02.2007.

Wilczyński W.: Ekonomia i polityka gospodarcza okresu transformacji. Wydawnictwo Wyższej Szkoły Bankowej, Warszawa-Poznań 1996.

Winskowski P.: Modernizm przebudowany: inspiracje techniką w architekturze u progu XXI wieku. Towarzystwo Autorów i Wydawców Prac Naukowych UNIVERSITAS, Kraków 2000.

Winskowski P. (red.): Uwarunkowania kulturowe architektury wobec przemian cywilizacyjnych końca XX wieku: integracja europejska jako szansa i zagrożenie dla kulturowych wartości architektury. Wydawnictwo AND, Kraków 2001.

Włodarczyk J.: Życie znaczy mieszkać: dom mieszkalny na granicy stuleci. Śląskie Wydawnictwo Naukowe Wyższej Szkoły Zarządzania i Nauk Społecznych, Tychy 2004.

Wróbel P.: Współczesny dom polski - modele i maniere: architektura mieszkaniowa w Polsce po roku 1989. Praca doktorska. Politechnika Krakowska, Wydział Architektury, Kraków 1997.

Wrzosek W.: Funkcjonowanie rynku. PWE, Warszawa 2002.

Współczesna architektura mieszkaniowa: II Konferencja Naukowa „Mieszkanie XXI wieku”, Fundacja Ekonomistów Środowiska i Zasobów Naturalnych w Białymstoku, Białystok 1998.

Zaniewska H., Tokajuk A. (red.): Tendencje w kształtowaniu zabudowy mieszkaniowej współczesnych miast. Wydział Architektury Politechniki Białostockiej, Białystok 2006.

Zralek M.: Mieszkalnictwo w kontekście poprawy warunków powstawania i funkcjonowania rodziny oraz stanu zdrowia ludności, [w:] Graniewska D. (red.): Sytuacja rodzin i polityka rodzinna w Polsce. Uwarunkowania demograficzne i społeczne. Instytut Pracy i Spraw Socjalnych, Warszawa 2004.

Żórawski J.: O budowie formy architektonicznej. Arkady, Warszawa 1973.

Życiński J.: Historia mieszkaniowej solidarności. Budownictwo mieszkaniowe w Europie Zachodniej. Stałe Przedstawicielstwo Kongresu Budownictwa Fundacja Bezdomnych, Warszawa.

20 houses by twenty architects, Mercedes Daguerre, Electa Architecture, Milano 2002.

9/9 JEMS Architekci, katalog wystawy JEMS Architekci. 9 projektów i 9 realizacji. Muzeum Architektury we Wrocławiu, Wrocław 2007.

Źródła internetowe:

www.architectenweb.nl
www.architekturaibiznes.com.pl
www.archnewsnow.com
www.arquitectura.pt
www.atstld.co.uk
www.baza.archiwa.gov.pl
www.bezrobocie.org.pl
www.bioregional.com
www.commonswikimedia.org
www.domgazeta.pl/nieruchomosci
www.dom-jednorodzinny.pl
www.domy.podbeskidzie.com.pl
www.ecoportal.com.pl
www.en.wikipedia.org
www.gov.stat.pl
www.greatbuildings.com
www.habitat.pl/downloadraport2006.pdf
www.homepage.interaccess.com
www.jerde.com
www.joemonster.org
www.juedisches-museum-berlin.de
www.kobieta.gazeta.pl
www.loftloft.pl
www.loftydegirarda.eu
www.lofty-gliwice.pl
www.malopolskie.pl
www.muratorplus.pl
www.newislington.co.uk
www.palacewilanow.pl
www.place-publique-alencon.blogspot.com
www.pl.wikipedia.org
www.projekty.murator-dom.pl
www.skelemitz.wordpress.com
www.skyscrapercity.com
www.stat.gov.pl/gus
www.sztuka-architektury.pl
www.techbud.com.pl/dom-dostepny-projekt
www.unimodal.com
www.uscheiblera.pl
www.zakup-mieszkania.pl
www.ziemianarozdrozu.pl
www.ziemia.org

Determinanty zmian w architekturze mieszkaniowej okresu transformacji w Polsce

Streszczenie

Proces transformacji ustrojowej w Polsce stworzył szansę na efektywny rozwój gospodarczy i społeczny, a także na rozwój architektury. Przedmiotem pracy jest stan architektury mieszkaniowej okresu 1989 – 2008 na tle procesów transformacji ustrojowej. Na kształtowanie środowiska mieszkaniowego człowieka w nowych warunkach ustrojowych wpłynęło wiele powiązanych ze sobą czynników. Architektura nowych zespołów mieszkaniowych jest efektem oddziaływania tychże czynników.

Determinanty rozwoju architektury należą do czterech grup: architektonicznych, urbanistycznych, ekonomiczno-prawnych i społeczno-kulturowych. Są one ze sobą powiązane, wchodzą w rozmaite relacje, a stopień ich wpływu na zmiany w architekturze jest zróżnicowany. Jedne z nich – to ważne dla istoty architektury determinanty ciągłości historycznej i kulturowej. Inne działają przede wszystkim progresywnie na procesy w architekturze. Jeszcze inne hamują i spowalniają zmiany. Ta mozaika wpływów została opisana w poszczególnych rozdziałach, a następnie w podsumowaniu przedstawiona w postaci hipotetycznego modelu wpływu determinant na zmiany w architekturze okresu transformacji w Polsce.

Praca proponuje sposoby identyfikacji determinant oraz podejmuje próbę ich klasyfikacji. Prezentuje także zarys metody badania ich wpływu na zmiany w architekturze mieszkaniowej. Przeprowadzony wywód pozwala na dokonanie opisu oddziaływania poszczególnych czynników, zachodzących między nimi relacji oraz oszacowania ich wpływu na współczesną polską architekturę mieszkaniową.

Determiners of changes in Polish Housing Architecture the economic transformation period

Abstract

The process of transformation in Polish political and economic system created a chance for the effective development both economic and social consequently also development of architecture. The topic of this paper is to present the state of housing architecture in 1989-2008 with the connection to the aforementioned process of system transformation. Many factors influenced the formation of human housing conditions in the new reality.

Determiners of the development of architecture belong to four general groups: architectural, town-planning, economic and legal as well as social and cultural. They are all connected, they enter various relationships and the degree of their influence on changes in architecture is differentiated. Some of them are very important determinants for the field of architecture and these are connected with history and culture. Some others stimulate progress in the processes in architecture. Still others hamper the progress and slow down the changes. This combination of influence has been presented in detail in particular chapters of this book, then in the conclusion it has been described in the form of a hypothetical model of the influence of the determiners on the changes in architecture during the period of transformation in Poland.

The author proposes methods of identification of the determiners and attempt their classification. The author presents the framework of research method of their influence on the changes in housing architecture. The reasoning presented in the book allows the description of the effect of particular factors, relationships among them and the evaluation of their influence on modern Polish housing architecture.



WYDAWNICTWO POLITECHNIKI ŚLĄSKIEJ
ul. Akademicka 5, 44-100 Gliwice; tel./faks (0-32) 237-13-81
www.wydawnictwopolitechniki.pl

Sprzedaż i Marketing
tel. (032) 237-18-48
wydawnictwo_mark@polsl.pl

Nakład 100+50 Ark. wyd. 20,5 Ark. druk. 19,625 Papier offset. kl. III, 80g. i 100g.

Fotokopie, druk i oprawę wykonano w UKiP *J&D Gębka*,
Gliwice, ul. Pszczyńska 44, tel. 032 231 87 09

Książki Wydawnictwa można nabyć w księgarniach

GLIWICE

- ♦ Punkt Sprzedaży - Wydział Górnictwa, ul. Akademicka 2 (237-17-87)
- ♦ „BDB” – Wydział Automatyki, Informatyki i Elektroniki, Akademicka 16
- ♦ „LAMBDA” – Wydział Górnictwa, ul. Akademicka 2 (237-21-40)
- ♦ „MERCURIUS” – ul. Prymasa S. Wyszyńskiego 14 b (032) 230-47-22
- ♦ „ŻAK” – (budynek Biblioteki), ul. Kaszubska

BIAŁYSTOK

- ♦ Dom Książki (Księgarnia 84) – ul. Wiejska 45 c
- ♦ EKOPRESS Księgarnia Wysyłkowa - ul. Brukowa 28 (085) 746-04-95

GDAŃSK

- ♦ EKO-BIS – ul. Dyrekcyjna 6 (058) 305-28-53

KATOWICE

- ♦ Punkt Sprzedaży – Wydział Transportu, ul. Krasieńskiego 8

KRAKÓW

- ♦ Punkt Sprzedaży WND – AGH, Al. Mickiewicza 30 (012) 634-46-40

ŁÓDŹ

- ♦ Hurtownia „BIBLIOFIL” – ul. Jędrowizna 9a (042) 679-26-77

POZNAŃ

- ♦ Księgarnia „Akademicka” – ul. Piotrowo 3 (061) 665-23-24
- ♦ Księgarnia Akademii Ekonomicznej (ekonomia, zarządzanie)
– ul. Powstańców Wielkopolskich 16 (061) 854-31-48

RYBNIK

- ♦ „ORBITA” – ul. Rynek 12
- ♦ „NEMEZIS” – ul. Hallera 26

SZCZECIN

- ♦ Księgarnia Techniczna – Al. Piastów 53/1 (Plac Kościuszki) (091) 43-44-544

TYCHY

- ♦ „I JA TOURS” - ul. Piłsudskiego 10 (217-00-91 w.130)

USTRÓŃ

- ♦ „KRISTECH” - ul. Porzeczkowa 12 (600-55-99-83)

WARSZAWA

- ♦ Studencka – Pl. Politechniki 1 (022) 628-77-58
- ♦ Techniczna - ul. Kaliskiego 15 (022) 666-98-02

ZABRZE

- ♦ Punkt Sprzedaży na Wydziale Organizacji i Zarządzania– ul. Roosevelta 26



BIBLIOTEKA GŁÓWNA

350573 / 2

ISBN 978-83-7335-584-2