

WIELORODZINNE BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE W POLSCE W CIENIU WIELKIEJ PŁYTY

Grzegorz Wojtkun
dr inż. arch.

Politechnika Szczecińska
Wydział Budownictwa i Architektury
Zakład Projektowania Architektonicznego

STRESZCZENIE

W niniejszym artykule przedstawiono problematykę rozwoju współczesnego budownictwa mieszkaniowego na ziemiach polskich w aspekcie prowadzonej polityki mieszkaniowej. Tłem dla tych rozważań stało się twierdzenie o istnieniu zależności między stopniem zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych społeczeństwa a jego awansem cywilizacyjnym i kulturowym. Podniesiona została również kwestia uprzemysłowienia mieszkalnictwa, a tym samym zagadnienie wielkiej płyty stanowiącej symbol sukcesu państwa komunistycznego.

1. GENEZA WSPÓŁCZESNEGO MIESZKALNICTWA

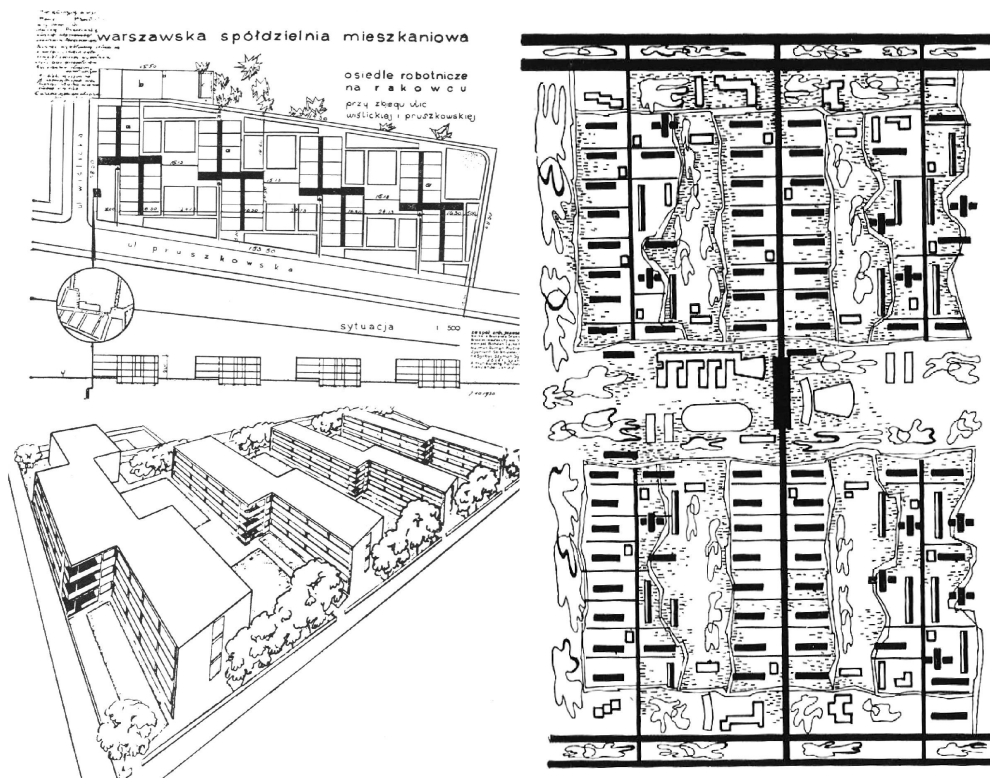
Geneza współczesnego mieszkalnictwa na ziemiach polskich zbiegła się z ukonstytuowaniem się państwowości po stu dwudziestu trzech latach zaborów. Architekci i urbaniści, a także działacze społeczni niezwłocznie włączyli się w nurt poszukiwań światowych związanych ze środowiskiem mieszkaniowym. Miało ono spełnić warunek higienicznego i sanitarnego minimum, a pod względem przestrzennym i programowym umożliwić zrównoważony rozwój miast. Dążenie do poprawy sytuacji mieszkaniowej ludności uznano wówczas za najskuteczniejszy sposób przeciwdziałania jej pauperyzacji. Jednocześnie udostępnienie mieszkalnictwa szerokim rzeszom ludności miało przyczynić się do powstania nowoczesnego społeczeństwa obywatelskiego. Przed drugą wojną światową przeważała opinia, że umasowienie budownictwa mieszkaniowego można osiągnąć przede wszystkim przez realizację zespołów wielorodzinnej zabudowy w układach blokowych lub półotwartych (Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa). Zrealizowana wówczas zabudowa stanowiła formę przejściową między kamienicową, a układem liniowym (Żoliborz).

W ten sposób zrodziła się idea polskiego osiedla, w której przesłanki natury funkcjonalnej oraz związane z higieną zamieszkania zyskały decydujące znaczenie. Pod względem programowym i przestrzennym oparto ją na bilansie ludności i terenu, dla której stała się opłacalna realizacja usług. Fenomen tej idei wynikał z dążenia do zaspokojenia głodu mieszkaniowego na drodze budowania możliwie największej ilości mieszkań, które w zakresie wielkości powierzchni i rodzaju wyposażenia miały spełnić dolną granicę standardu mieszkaniowego uznanego za humanitarne minimum. W miarę wzrostu zamożności społeczeństwa wyposażenie i powierzchnia mieszkań najpotrzebniejszych uległyby zwiększeniu, a w przypadku jego zubożenia pomniejszeniu [2]. Jednocześnie, przez standaryzację i unifikację rozwiązań technicznych i materiałowych, dążono do uproszczenia i przyspieszenia wykonawstwa. Działania te najpełniejszy wyraz znalazły w zespole mieszkaniowym imienia Stefana Żeromskiego na warszawskim Kole (1938). Jednak idea osiedla społecznego, jakkolwiek nośna i użyteczna, nie zyskała wówczas akceptacji ze strony władz państwowych. Stąd też jej upowszechnienie, na przykład przez zastosowanie uprzemysłowionych metod wznoszenia budynków (co miało miejsce między innymi w amerykańskim i niemieckim mieszkalnictwie), w ówczesnych warunkach ekonomicznych i społecznych okazało się zupełnie nierealne. W czasie drugiej wojny światowej kontynuowano prace studialne dotyczące kompleksowego rozwiązania kwestii mieszkaniowej (PAU). W ich efekcie opracowano model programowy i przestrzenny strukturalnej jednostki mieszkaniowej (1941/1942) oraz rozpoczęto prace studialne w zakresie sposobów uprzemysłowienia budownictwa o trzydziestoletnim horyzoncie czasowym (1945-1975). Z kolei opierając się na doświadczeniach amerykańskich sformułowano założenia „żoliborskiej teorii osiedla społecznego”.

Po drugiej wojnie światowej *polscy sygnatariusze Karty Ateńskiej oraz zbliżone do nich środowiska lewicowych architektów i urbanistów z nadzieją przyjęły nowy ustrój, ponieważ stwarzał on znakomite warunki realizacji koncepcji nowoczesnej urbanistyki*¹. Wiarę tę umacniała nieskrępowana początkowo możliwość wymiany poglądów i współpracy na forum międzynarodowym. Stąd też w pierwszych ówczesnych realizacjach wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej nawiązano wprost do przedwojennych doświadczeń ruchu spółdzielczego. Znalazło to odzwierciedlenie w projektach rozbudowy obszarów mieszkaniowych na Żoliborzu oraz budowy od podstaw na Kole, Mokotowie i Pradze. Jednak obowiązująca w okresie międzywojennym w spółdzielczości mieszkaniowej zasada rekomendacji członków i wynikająca stąd metoda programowania osiedli okazała się trudna do zastosowania w warunkach socjalistycznej przebudowy kraju. Jednocześnie dążenie do unowocześnienia gospodarki na drodze jej szybkiego uprzemysłowienia oraz realizacji postulatu zapewnienia jednakowych warunków zamieszkania dla wszystkich obywateli stało się domeną państwa. Działaniami tymi objęto ponad dziewięćdziesiąt procent mieszkalnictwa przeznaczonego dla ludności nierolniczej (1950-1955). Sfinansowano je niemal wyłącznie ze środków zakumulowanych poza gospodarką mieszkaniową. Nadzwyczaj duży udział państwowego budownictwa mieszkaniowego w uzyskach ogółem i jego dotowanie do pełnej wysokości z budżetu centralnego, oprócz przesłanek natury politycznej, wyniknęły z niskiego poziomu dochodów ludności. Z kolei niedostatek terenów uzbrojonych i mieszkań doprowadziły do *preferowania przez władze budowlane domów wielorodzinnych. [...] Obiektem wzorcowym [...] stał*

¹ Szczepański M. S.: Miasta realnego socjalizmu – miasta realnego kapitalizmu. Aktoży pierwszoplanowi i epizodyczni [w:] Jałowiecki B., Majer A., Szczepański M. S., red. *Przemiany miasta. Wokół socjologii Aleksandra Wallisa*. Warszawa, Wydawnictwo Naukowe Scholar 2005, s. 237.

się [...] *budynek cztero- a później pięciokondygnacyjny*. Na tej podstawie przyjęto *gabaryt ówczesnie budowanych osiedli miejskich*².



Ryc. 1. Koncepcje osiedla zabudowy wielorodzinnej w okresie okupacji niemieckiej (Syrkusowie, 1940). Zespół budynków mieszkalnych dla robotników przy ulicy Pruszkowskiej na Rakowcu – po lewej oraz projekt teoretyczny dwóch dwudziestotysięcznych strukturalnych jednostek mieszkaniowych – po prawej. Źródło: Syrkus H.: *Ku idei osiedla społecznego 1925-1975*. PWN, Warszawa 1976

W końcu lat czterdziestych, po zakończeniu wstępnego etapu odbudowy kraju ze zniszczeń wojennych, *do czynników ograniczających ekspansję twórczą dołączyła [...] fala propagandy socrealistycznej*³. Zanegowano wówczas *zasadę hierarchicznie uporządkowanych jednostek sąsiedzkich* i przeciwstawiono się *superurbanizmowi corbusierowskiemu, widząc w nim zaprzeczenie humanistycznych walorów architektury*⁴.

W nowej doktrynie odrzucono koncepcję osiedla społecznego jako niezgodną z „jedną wspaniałą ideą budowy Polski Ludowej”. Poligonem doświadczalnym w tym zakresie, a jednocześnie sztandarowymi budowlami planu sześcioletniego (1950-1955), stała się wzniesiona od podstaw dwustutysięczna Nowa Huta (Ptaszycki z zespołem, 1949) oraz stutysięczne Nowe Tychy (Todorowski, Wejchertowie, 1951). Obu tym przedsięwzięciom nadano cechy urbanistyki barokowej. Znalazła się ona jednak w kontraście, szczególnie w nowotyskich realizacjach, z „ciasnotą” panującą w mieszkaniach i niedostatecznym wyposażeniem w infrastrukturę budowlaną i techniczną. Mimo iż *ówczesne możliwości materiałowo-techniczne pozostawały*

² Kotarbiński A.: *Rozwój urbanistyki i architektury polskiej w latach 1944-1964*. Warszawa, PWN 1967, s. 33.

³ Ibidem, s. 33.

⁴ Ibid., s. 36-37.

w rażącej dysproporcji tym, czego wymagały najnowsze zdobycze myśli architektonicznej⁵ to jednak realizacja postulatów polegających na zapewnieniu każdej rodzinie mieszkania wyposażonego w urządzenia sanitarne i zlokalizowanego poza suteroną, w którym wykluczono możliwość organizacji sypialni w pomieszczeniu kuchennym oraz sypiania w jednym pokoju więcej niż dwóch osób weszły do kanonów współczesnego mieszkalnictwa. U uruchomienie „produkcji” mieszkań na masową skalę, niezależnie od politycznych konotacji tej decyzji, *per saldo* należało uznać za działanie postępowe. Jednakże koncepcja bloku mieszkalnego, niewątpliwie użyteczna w odbudowie zniszczonych obszarów śródmiejskich, okazała się anachroniczna wobec postulatów dotyczących nowoczesnej rozbudowy miast. Różnorodność rozwiązań architektonicznych, a w szczególności ich artystyczna fasadowość, okazała się być nadmiernym obciążeniem dla gospodarki dźwigającej się ze zniszczeń wojennych. W ramach odbudowy i budowy przybyło ponad pół miliona mieszkań (1945-1949). Jednak w późniejszym okresie przyrosty nowej zabudowy okazały się być niewielkie. Wzniesiono niespełna dwa i pół mieszkania na tysiąc osób (1950), co okazało się być jednym z najniższych wskaźników wśród krajów komunistycznych (Jugosławia – 1,7, NRD i Rumunia ponad 3, a ZSRR 6,3). Niezadowalające rezultaty w tym zakresie wywarły decydujący wpływ na podjęcie decyzji o uprzemysłowieniu metod produkcji i wykonawstwa w wielorodzinnym budownictwie mieszkaniowym (1954).

3. ROZWÓJ BUDOWNICTWA WIELORODZINNEGO U PROGĘ WIELKICH PRZEMIAN EKONOMICZNYCH (1956-1970)

W drugiej połowie lat pięćdziesiątych doszło do znacznych zmian w składzie ludnościowym miast, przesunięć w strukturze zatrudnienia i przeobrażeń kulturowych. Procesy te przebiegały w warunkach wzmagającego wyżu demograficznego i nasilenia trudności ekonomicznych państwa. Jednocześnie napłynęły do Polski trendy ideowe, które pojawiły się w wysoko rozwiniętych krajach europejskich. Towarzyszące temu zmiany standardów życia i modelu rodziny wymogły z kolei zróżnicowanie typów mieszkań i budynków, a tym samym sposobów kształtowania środowiska zamieszkania. Wywarło to niewątpliwie wpływ na poszukiwania nowych ujęć teoretycznych jednostki mieszkaniowej będącej integralnym elementem struktury miasta. W rozwoju budownictwa wielorodzinnego tego okresu należałoby wyróżnić kilka splecionych ze sobą kwestii. Pierwszą z nich stał się sposób organizacji procesu inwestycyjnego i użytkowania osiedli. W dalszej kolejności pojawił się aspekt rozwoju układów funkcjonalnych i przestrzennych mieszkań, form zespołów zabudowy i wreszcie techniki wznoszenia budynków. Wszystko to znalazło odzwierciedlenie w ewolucji i charakterze architektury i urbanistyki mieszkaniowej.

Kontynuowany w latach pięćdziesiątych i sześćdziesiątych model forsownej industrializacji kraju, wsparty rozwijaną konsekwentnie psychologią proinwestycyjną, pozwolił początkowo znaleźć kompromis między *misją rozwojową władzy a dążeniami i aspiracjami konsumpcyjnymi ludności*⁶. Rozmiary nowych inwestycji przemysłowych stały się wówczas miernikiem tempa i zakresu przyrostów nowych zasobów w mieszkalnictwie. Dynamiczny rozwój miast i związana z tym konieczność przyspieszonej realizacji coraz większej ilości mieszkań paradoksalnie ułatwiły planowanie i wznoszenie obszarów wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej, a w szczególności wymogły uprzemysłowienie technik wznoszenia budynków. Nastanie epoki gomułkowskiej przyczyniło się do porzucenia skostniałej doktryny

⁵ Ibid., s. 37

⁶ Kukliński A.: *Gospodarka przestrzenna Polski. Studia diagnostyczne i rekonstrukcyjne* [w:] *Gospodarka przestrzenna Polski. Diagnoza i rekonstrukcja*. Wrocław, Wydawnictwo Stowarzyszenia PAX 1984, s. 23.

soცrealizmu architektonicznego. Wprowadzono tym samym uznane w nowoczesnej urbanistyce światowej zasady podziału miasta *na elementy o uporządkowanych funkcjonalnie zadaniach [w formie] miejskich osiedli mieszkaniowych z zachowaniem [...] prawidłowości ich budowy wewnętrznej jako jednostek sąsiedzkich*⁷. W wiodących rozwiązaniach tego czasu – Sadach Żoliborskich w Warszawie (Skibniewska, Scholtz, 1959), Wzgórzu Krzesławickim w Nowej Hucie (Ingardenowie, 1962) i Wzgórzach Redłowskich w Gdyni (Nowosadski, 1963) odzwierciedlenie znalazły francusko-skandynawskie pryncypia architektoniczne i urbanistyczne. Równie istotna okazała się realizacja Osiedla Mickiewicza w Lublinie (Haczewski z zespołem, 1959-1962), w warszawskich Bielanych (Piechotkowie, 1959-1962) oraz żoliborskiego Zatrasię (Nowicki, 1964). Zmiany, które zaszły w ówczesnym budownictwie wielorodzinnym dotyczyły nie tylko gabarytów zabudowy lecz również skali inwestycji – pojedynczego domu, osiedla i dzielnicy mieszkaniowej. Od początku lat pięćdziesiątych nieprzerwanie wzrastała przeciętna wysokość budynków mieszkalnych. W połowie tej dekady wyniosła ona pięć kondygnacji, następnie osiem do jedenastu (1961), a ostatecznie pięć lub jedenaście (1968). W przeważającej części zrealizowano wówczas zespoły zabudowy nie przekraczające trzech tysięcy mieszkańców. Większe, pięcio- lub sześciotysięczne (jedna szkoła) oraz dziesięcio- względnie dwunastotysięczne jednostki strukturalne (2 szkoły) wzniesiono w miastach poddanych intensywnej industrializacji. W aglomeracjach zespoły mieszkaniowe położone na terenach peryferyjnych niejednokrotnie grupowano po trzy lub pięć. Skupione wokół ośrodka usługowego stały się formą wyższą od osiedla – monofunkcyjnym obszarem mieszkaniowym. W dalszej kolejności powstały trójstopniowe struktury wielkomiejskie podzielone, jak w studwudziestotysięcznych poznańskich Ratajach, na trzy „poddzielnice” składające się z czterech do sześciu zespołów mieszkaniowych (Pawuła, Piwowarczyk, Schmidt, 1961). Skala założeń osiedlowych tego okresu sprawiła, że w odniesieniu do nich pojawiły się w mowie potocznej nowe określenia – „desk” w Poznaniu, [...] „mrowiskowce” w Warszawie [...]. Równie charakterystyczny okazał się termin „blokowisko”, *jakim vox populi ochrzcił niektóre zespoły*⁸.

Ówczesny jednostronny rozwój gospodarki narodowej nie mógł znaleźć pozytywnego odzwierciedlenia w warunkach bytowych ludności (1956-1960). U progu nowego planu pięcioletniego wskaźnik ilości osób na jedną izbę mieszkalną nie uległ zmianie od chwili zakończenia drugiej wojny światowej (1,7). Zwiększył się natomiast udział nowych mieszkań w zasobach ogółem. Jednak były to przede wszystkim lokale o niewielkim metrażu, w których wielkość powierzchni użytkowej na mieszkańca nie przekroczyła jedenastu metrów kwadratowych. Zmniejszeniu uległa również ilość terenów uzbrojonych mogąca być przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową oraz możliwości wyposażenia nowych. Stały ich niedobór stał się kluczowym argumentem przemawiającym na korzyść zabudowy wysokiej i intensywnej. Sytuacja w tym zakresie, na tle osiągnięć w innych krajach komunistycznych, przedstawiała się bardzo niekorzystnie. Nieomal w nich wszystkich odnotowano dużą dynamikę wzrostu ilości budowanych mieszkań na tysiąc osób (Polska 4,6). W Niemieckiej Republice Demokratycznej wyniosła ona 5,1, Rumunii 7,3, a Związku Radzieckim aż 11,3 (1962)⁹. Jednocześnie w prowadzonej wówczas polityce makroekonomicznej starano się utrzymać wysokie tempo wzrostu produkcji przemysłowej w celu dalszej industrializacji kraju. Wyniknął z tego niewielki udział nakładów finansowych na

⁷ Kotarbiński A.: *Rozwój urbanistyki...*, op. cit., s. 80.

⁸ Wallis A.: *Spoleczne aspekty zespołów mieszkaniowych [w:] Studia nad osiedlami*. Warszawa, ZW CZSR 1978, s. 62.

⁹ Rozwiązania przyjęte w radzieckim powszechnym mieszkalnictwie, nawet w odniesieniu do standardów środkowoeuropejskich, należały do substandardowych. Stąd też do osiągnięć w tym zakresie należałoby podchodzić z rezerwą.

mieszkalnictwo w ogólnej puli wydatków inwestycyjnych. Jednocześnie z przyczyn ideologicznych ograniczono rozwój budownictwa ze środków własnych ludności. Z kolei niewspółmierne do potrzeb możliwości wytwórcze przedsiębiorstw uspołecznionych sprawiły, że przydział zrealizowanych przez nie mieszkań objął przede wszystkim pracowników nowych lub rozbudowywanych zakładów pracy. Trudności w tym zakresie starano się również rozwiązać w formie mieszkalnictwa zbiorowego, to jest hoteli robotniczych. Okres po drugiej wojnie światowej do końca lat sześćdziesiątych cechowała nadzwyczaj duża dynamika zmian w strukturze ludnościowej kraju co miało związek między innymi z napływem repatriantów z dawnych obszarów wschodnich Rzeczypospolitej (1949-1959) oraz emigracją mieszkańców pochodzenia niemieckiego i żydowskiego (1957-1958). Jednocześnie z rolnictwa do innych sektorów gospodarki przeszło wówczas blisko pięć milionów osób. Proces ten, jakkolwiek nowoczesny i nadzwyczaj pożądanym, cechowała jednak niska progresja środków inwestycyjnych. Stąd też nasilono działania mające na celu radykalne potanie mieszkalnictwa, a jednocześnie zwiększenie ilości wznoszonych mieszkań. Pierwsze miało związek z dążeniem do pełnego uprzemysłowienia metod produkcji i montażu budynków mieszkalnych. Udział ich wzrósł z dwóch do trzydziestu siedmiu procent (1956-1963). Ilość rozwiązań architektonicznych w tym zakresie uległa ograniczeniu do niezbędnego minimum. Jednocześnie w uchwalonych kolejno normatywach urbanistycznych dążono do intensyfikacji wykorzystania terenów w miastach (1951, 1961, 1964). W szczególności dotyczyło to zakazu wznoszenia budynków niskich oraz „dogęszczenia” zabudowy istniejącej. W dalszej kolejności wyeliminowano w nich zbędne zdobnictwo w formie attyk, balkonów i loggii. Ograniczono również zakres programu usługowego (1961). O ile pierwsze z wymienionych działań doprowadziło do pozbawienia rozwiązań architektonicznych walorów plastycznych o tyle drugie wzbudziło obawy, że mogą [one] być już w niedalekiej przyszłości okupione ciężkimi stratami natury społecznej i wychowawczej¹⁰. W odniesieniu do mieszkań miały one przyczynić się do unowocześnienia rozwiązań układów funkcjonalno-przestrzennych. Zamierzano to osiągnąć między innymi przez powszechne zastosowanie stypizowanych kabin sanitarnych i zestawów meblościennych. Dążono również do utrzymania wskaźnika jedenastu metrów kwadratowych powierzchni użytkowej na mieszkańca (1954). Działano się to pomimo zmniejszenia jej od półtora do dwudziestu pięciu procent (1959). Normatywy stały się tym samym jednym z najtrwalszych elementów prowadzonej wówczas polityki mieszkaniowej. Dodatkowo oparto ją na realizacji jednolitego i optymalnego standardu niezależnie od lokalizacji, czasu budowy i cech społeczności. Jednak nie określono przy tym minimum realizacyjnego programu podstawowego i towarzyszącego, który warunkowałby zasiedlenie danego terenu. Stąd też wobec stale postępującego ograniczenia nakładów inwestycyjnych rozważono możliwość wykonawstwa na szerszą skalę budownictwa „przykładowo oszczędnego”. Polegało to oddawaniu do użytku zespołów wielorodzinnej zabudowy na terenach nieuzbrojonych, pozbawionych infrastruktury drogowej i usługowej. Opracowano również rozwiązania, w których zblokowano pomieszczenia sanitarne poza mieszkaniami, pozbawionymi dodatkowo tynków wewnętrznych i posadzek (Trójmiasto). Nagminne stało się projektowanie tych ostatnich w układzie amfiladowym, korytarzowym lub jednoprzestrzennym. Funkcjonalna wadliwość tego typu układów wyniknęła między innymi z pośredniego oświetlenia kuchen, braku możliwości przestrzalego przewietrzania oraz ponad dwukrotnego przekroczenia proporcji długości do szerokości pomieszczeń nawet w lokalach najwyższych kategorii. Mimo katastrofalnej sytuacji w ówczesnym budownictwie mieszkaniowym działania te natrafiły na zdecydowany opór społeczny i ostatecznie zostały zaniechane. Permanentnie utrzymujące się niedobory ilościowe w gospodarce wywarły niekorzystny wpływ na

¹⁰ Guzicka J.: *Organiczny zespół miejski. Materiały i studia*. Warszawa, PWN 1970, s. 148.

jakość rozwiązań architektonicznych i urbanistycznych. Uległy one skrajnej typizacji i unifikacji. Paradoksalnie sprzyjały temu początkowo doktryny funkcjonalistyczne napływające z Europy Zachodniej. Starano się w nich nawiązać do awangardowego hasła z drugiej dekady dwudziestego stulecia – mieszkanie zapewniające minimum egzystencji (*Wohnung für Existenzminimum*). Pod tym kątem określono kierunki rozwoju prefabrykacji w okresie poprzedzającym wdrożenie systemów budownictwa mieszkaniowego i ogólnego. Przyczyniło się to jednak do zdominowania architektury przez technologię wielkopłytową. W następstwie tego pojawiły się „funkcjonalne osiedla-sypialnie” – bezstylowe układy wolno stojących budynków. Zespoły te oddzielone od historycznej zabudowy, zestawione w konstelacje lub wzory graficzne, a przez to odporne na przypadkowe przekształcenia, doprowadziły do całkowitej degradacji środowiska zamieszkania. Towarzyszące osiedlu pojęcie nowoczesności zyskało wówczas negatywne znaczenie.

Niewątpliwym symptomem zbliżających się zmian w zakresie kształtowania zespołów zabudowy wielorodzinnej było rozstrzygnięcie międzynarodowego konkursu na koncepcję funkcjonalno-przestrzenną dziewięćdziesięciotysięcznego Espoo Suvela – „satelity” Helsinek (Chmielewski, Kazubiński, Kuraś, 1967). Przedstawiono tam koncepcję kształtowania obszaru mieszkaniowego opartą na systemie przestrzennej integracji, stanowiącym odzwierciedlenie niektórych elementów struktury małomiasteczkowej. Stąd też poddano wówczas krytyce paradygmat miasta funkcjonalnego, a w szczególności dążenie do wyodrębnienia z jego struktury jednostek mieszkaniowych, ich skalę oraz „tworzywo” architektoniczne.

Mimo wszystko w czasie sześcioletniego oraz dwóch kolejnych planów pięcioletnich doszło w mieszkalnictwie do dużych i pozytywnych zmian wynikających z usprawnienia procesów produkcyjnych oraz napływu znaczących środków inwestycyjnych (1956-1970). Wskutek tego na terenie całego kraju rozpoczęto wówczas realizację blisko trzystu czterdziestu osiedli w zabudowie wielorodzinnej oraz ich zespołów [1]. Jednak pod względem wielkości powierzchni i rodzaju wyposażenia mieszkań oraz towarzyszącego im programu użytkowego dzielił je blisko dwudziestoletni dystans od przedsięwzięć zrealizowanych w krajach wysoko rozwiniętych, a w szczególności przyjętych tam Zaleceń kolońskich (1957). Jednocześnie wobec wzmagającego się wyżu demograficznego rozmiary budownictwa mieszkaniowego na tysiąc osób wykazały malejącą dynamikę wzrostu – 239 lokali, wobec 326. w Niemieckiej Republice Demokratycznej, 280. na Węgrzech i 278. w Czechosłowacji (1960). Następnie przypadło ich 249 odpowiednio do 355., 306. i 296. (1970). Stąd też ówczesne realizacje w budownictwie mieszkaniowym cechował nie tylko niski standard ale przede wszystkim niewielki stopień zaspokojenia potrzeb – niespełna sześć mieszkań (5,9) na tysiąc osób (1970). Okazał się on niższy nie tylko od osiągniętego w krajach wysoko uprzemysłowionych takich jak Republika Federalna Niemiec (9,1) czy Szwecja (13,2) ale nawet słabo rozwiniętych – Grecji (14,0) i Hiszpanii (9,3). Stąd też deficyt sięgnął wówczas miliona trzystu tysięcy lokali. Zaledwie połowa istniejących zasobów była wyposażona w łazienkę. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań zrealizowanych w przez przedsiębiorstwa gospodarki uspołecznionej wyniosła czterdzieści dziewięć metrów kwadratowych (1960), trzydzieści dziewięć i pół (1965) i czterdzieści trzy (1970). Ponadto okazały się one w znacznym stopniu „załoczone”. Według spisu powszechnego przeludnienie w nich wyniosło 1,55 osób na izbę (1950), 1,53 (1960), a następnie 1,37 (1970). Jednak za pomieszczenie spełniające funkcję mieszkalną uważano wówczas również kuchnię. Wyposażenie gospodarstw domowych w lodówki wyniosło zaledwie dwadzieścia procent, radio – pięćdziesiąt, a telewizor czterdzieści osiem. Wyniki te okazały się być przeszło dwukrotnie gorsze niż we wschodniej części Niemiec, a w odniesieniu do samochodu, który znalazł się w posiadaniu co dwudziestej rodziny aż pięciokrotnie (1970). Z powodu niskich zarobków ludności i konieczności wydatkowania połowy dochodów na zakup żywności zatrudnienie

kobiet wzrosło o ponad czterdzieści procent. Stąd też dopiero ożywienie koniunktury gospodarczej na początku lat siedemdziesiątych i rozwinięcie na ogromną skalę państwowego programu budownictwa mieszkaniowego przyniosło zdecydowaną poprawę sytuacji w tym zakresie.

3. ROZWÓJ WIELORODZINNEGO BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO W APOGEEUM I U SCHYŁKU WIELKICH PROGRAMÓW W MIESZKALNICTWIE (1971-1989)

Duża dynamika zmian demograficznych, a w szczególności przekształcenia struktury społecznej i zawodowej ludności w latach pięćdziesiątych i sześćdziesiątych sprawiły, że możliwość zaspokojenia wynikłych stąd potrzeb mieszkaniowych mogła nastąpić miejsce jedynie w wyniku wdrożenia rozwiązań o charakterze systemowym. W ciągu dwudziestu lat (1950-1970) ludność Polski uległa zwiększeniu o trzecią część, to jest z dwudziestu czterech milionów sześciuset tysięcy do trzydziestu dwóch milionów sześciuset tysięcy. Przyniosło to gwałtowny wzrost ilości samodzielnych gospodarstw domowych. W przyjętych na tej podstawie prognozach ekonomicznego i społecznego rozwoju kraju przewidziano wzniesienie ponad siedmiu milionów mieszkań – blisko trzy w pierwszym okresie (1971-1980) i cztery i pół w drugim (1981-1990). Z kolei konieczność przeprowadzenia na szerszą skalę modernizacji zużytych pod względem społecznym i technicznym zasobów oraz realizacja potrzeb subiektywnych powiększyły tę ilość o dwadzieścia procent. Przyrostu tej wielkości nie można było osiągnąć za pomocą rozpowszechnionych ówczesnie, tradycyjnych lub częściowo uprzemysłowionych, metod wznoszenia budynków oraz sposobów organizacji i finansowania procesów inwestycyjnych w budownictwie. Zaistniała tym samym konieczność określenia, nowych perspektywicznych kierunków rozwoju mieszkalnictwa. Umożliwiło to otwarcie Polski na świat zachodni zapoczątkowane reformami Edwarda Gierka. Przeprowadzone wówczas analizy i studia pozwoliły sformułować założenia do Programu rozwoju techniki produkcji budowlanej w latach 1970-1985. Integralną ich częścią stał się konkurs na system budownictwa mieszkaniowego, który charakteryzowałby się najniższą pracochłonnością i najwyższym stopniem „sprefabrykowania procesów budowlanych” (1968). Ponadto miał [on] przynieść propozycje poprawy rozwiązań użytkowych, [...] zmian w obowiązującym normatywie mieszkaniowym oraz możliwość świadomego kształtowania krajobrazu i architektury osiedli mieszkaniowych¹¹. W dalszej kolejności, do jednostek projektowych w całym kraju, rozesłano Instrukcję w sprawie projektowania inwestycji mieszkaniowego budownictwa osiedlowego dla ludności nierolniczej (1970). Wszystko to miało umożliwić stworzenie materialnych podstaw do realizacji uchwalonego na piątym plenarnym posiedzeniu Komitetu Centralnego Polskiej Zjednoczonej Partii Robotniczej Perspektywicznego programu mieszkaniowego (1972). Zagwarantowano w nim „pełne zaspokojenie potrzeb socjalistycznego społeczeństwa”, a w szczególności uzyskanie przez każdą polską rodzinę samodzielnego mieszkania w ciągu niespełna dwudziestu lat (1990). W tej sytuacji Otwarty system budownictwa mieszkaniowego W-70 uznano za rozwojowy i przewidziano do stosowania w całym kraju w oparciu o przemysłową produkcję elementów [wielkopłytowych] w stacjonarnych zakładach prefabrykacji¹². Wiązało się to

z koniecznością przyjęcia strategii w zakresie budowy i organizacji zaplecza wytwórczego w przyjętej perspektywie czasowej. Okres ten podzielono na dwa etapy. W pierwszym z nich przyjęto konieczność osiągnięcia pełnej mocy wytwórczej

¹¹ Piliszek E., red.: *Systemy budownictwa mieszkaniowego i ogólnego*. Warszawa, Arkady 1974, s. 13.

¹² Ibidem.

w fabrykach domów (1971-1980). Zdominowały go systemy konstrukcyjno-montażowe pierwszej generacji. W drugim etapie założono wdrożenie bardziej elastycznych rozwiązań opartych na lekkim budownictwie szkieletowym oraz przejście do zautomatyzowanej produkcji w pełni wykończonych prefabrykatów (1981-1990). Redukcję kosztów w tym zakresie zamierzano osiągnąć na drodze zmniejszenia zużycia betonu oraz asortymentu i ograniczenia prac na placu budowy do prostych czynności montażowych. Nadanie priorytetu uprzemysłowionym metodom wznoszenia budynków oraz przyjęte na tej podstawie założenia techniczne i ekonomiczne wymogły z kolei konieczność ich architektonicznego i urbanistycznego usankcjonowania. W tym celu ogłoszono Konkurs na Osiedle Przyszłości (1973). Dążono w nim do uzyskania, nieograniczonych ustaleniami normatywnymi, technologicznymi i wskaźnikowymi, projektów budynków oraz zespołów zabudowy mieszkaniowej przewidzianych do realizacji w następnej dekadzie (1981-1990). Jednak geneza uprzemysłowienia mieszkalnictwa i uregulowań normatywnych sięgnęła działań zmierzających do racjonalizacji wysiłku gospodarczego czasu odbudowy kraju ze zniszczeń wojennych. W tym celu ustanowiono tymczasowe standardy budowlane dla budownictwa mieszkaniowego, pracowniczego i społecznego (1948). Mimo iż okazało się dalece niewystarczające miało zapewnić sprawiedliwy dostęp do kwaterunku dla wszystkich obywateli. Związane z tym wielkości normatywne stopniowo podnoszono, szczególnie w odniesieniu do lokali trzy- i czteropokojowych, z czterdziestu ośmiu metrów kwadratowych do pięćdziesięciu jeden i pięćdziesięciu ośmiu w pierwszym przypadku oraz z pięćdziesięciu ośmiu do pięćdziesięciu dziewięciu i sześćdziesięciu sześciu w drugim (1954). Następnie zmieniono kategoryzację mieszkań opierając ją na ilości lokatorów – M (1959). Podniesiono tym samym górną granicę wielkości ich powierzchni użytkowej do siedemdziesięciu jeden metrów kwadratowych (M7), ale pozostawiono ją bez zmian w niższych typach lokali. Nowelizacja normatywu mieszkaniowego zbiegła się w czasie z pogłębieniem się trudności ekonomicznych państwa oraz kolejną falą wyżu demograficznego. Wymogło to podjęcie radykalnych działań zmierzających do potaniaenia powszechnego mieszkalnictwa i jednocześnie zwiększenia możliwości produkcyjnych przemysłu budowlanego przy niezmienniej ilości zatrudnionych. Oparto je na dwustopniowym procesie uprzemysłowienia budownictwa.

W pierwszym z nich, nazwanym częściowym, zastosowano w ograniczonym zakresie wielkowymiarowe elementy prefabrykowane. Natomiast w drugim stopniu uprzemysłowienia – pełnym, wielkoblokowym, budynki wznoszono z nich w całości. Jednocześnie przeprowadzono badania eksperymentalne, oparte w dużej mierze na francuskich systemach Camus i Thireau-Morel, w zakresie prefabrykacji wielkopłytywowej. Przyniosły one szereg prototypowych rozwiązań regionalnych. Należały do nich górnośląski Fadom, krakowsko-toruńsko-warszawski System Przedsiębiorstw Budownictwa Uprzemysłowionego – PBU (1959-1963), krakowsko-śląskie Domino (1963), łódzka Dąbrowa, poznańska Wielka Płyta Ratajska (1962) i Winogradzka (1964), warszawski Oszczędnościowo Wielkopłytowy – OW-1700, 1700K (1964), a w jego miejsce Oszczędnościowo Wielkopłytowy-Typowy – OWT-67 (1967), dla którego opracowano nawet wariant dla strefy sub- i tropikalnej, Warszawska Uniwersalna Forma-Typowa – WUF-T/67 (1967) oraz Wrocławska Wielka Płyta – WWP (1966). Charakterystyczna dla nich różnorodność i wielość rozwiązań nie tylko ograniczyła zasięg ich stosowania ale również możliwość zracjonalizowania kosztów inwestycji. Stąd też na mocy uchwały Rady Ministrów przyjęto tezy dotyczące typizacji w budownictwie, w których celem stało się *stosowanie zasad koordynacji wymiarowej, ustalonych wielkości modułarnych, gabarytów [...] jak również założeń programowo-użytkowych* (1959-1965). Ustalenia

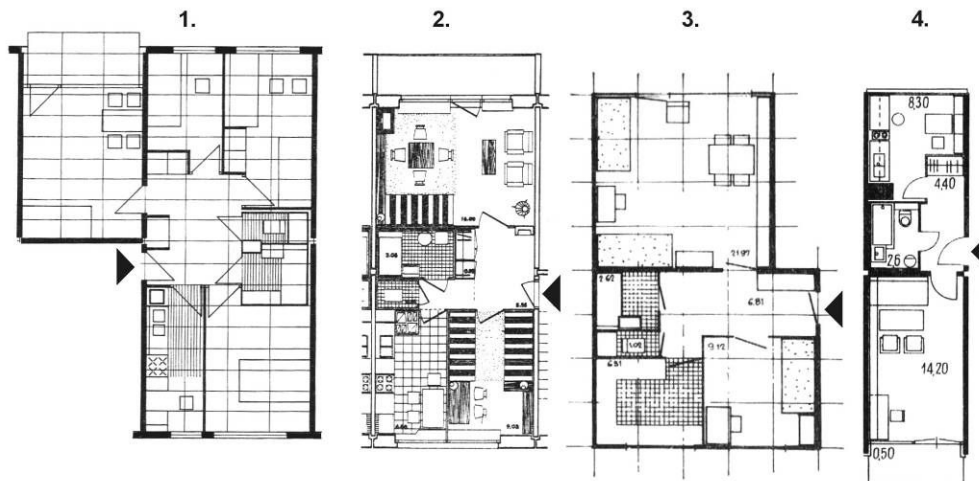
te miały obowiązywać przy *programowaniu inwestycji, projektowaniu, produkcji materiałów i wyrobów budowlanych oraz organizacji i realizacji budowy*¹³. Następnie uchwalono wytyczne w zakresie budownictwa typu miejskiego i wiejskiego na lata 1966-1970, w których jednym z priorytetów stało się opracowanie założeń ogólnokrajowych systemów prefabrykowanego budownictwa mieszkaniowego (1966). W szczególności zamierzano dokonać ich wyboru pod kątem *możliwości uzyskania optymalnych warunków użytkowych, technicznych i realizacyjnych oraz [...] ekonomicznych*¹⁴. Stąd też w ośrodkach badawczo-wdrożeniowych w Szczecinie i Warszawie rozpoczęto działania celem koordynacji wymagań normatywno-technologicznych, funkcjonalno-przestrzennych i architektonicznych w skali kraju. Wysiłki te doczekały się rozstrzygnięcia w trakcie dwuetapowego konkursu zorganizowanego przez Departament Techniki Ministerstwa Budownictwa i Przemysłu Materiałów Budowlanych (1968). Przyjęte w nim kryteria oceny użyteczności systemu konstrukcyjno-montażowego oparto na dwóch kluczowych przesłankach – otwartości i rodzaju budulca. Pierwszą z nich odniesiono do możliwości różnorodnego kształtowania i rozwijania typoukładów, powszechnego zastosowania, a nawet międzynarodowej wymiany elementów i urządzeń technicznych. Druga natomiast dotyczyła materiału – betonu w różnej postaci, co było związane z koniecznością uruchomienia wielkoseryjnej produkcji przemysłowej w stacjonarnych zakładach prefabrykacji. Dążono tym samym do ograniczenia czynności na placu budowy do prostego montażu gotowych elementów. Konkurs miał ponadto *przynieść propozycje poprawy rozwiązań użytkowych [mieszkań] oraz stanowić podstawę [...] określenia kierunków zmian w obowiązującym „normatywie mieszkaniowym”*¹⁵. W wyniku rozstrzygnięcia pierwszego jego etapu do realizacji wybrano, oparty na radzieckich liniach technologicznych, system szczeciński (Furmańczyk, Jarzynka, Nardy, Przybysz, Szkwarek). Natomiast w dalszym postępowaniu przyjęto do stosowania zdecydowanie bardziej ekonomiczny pod względem zużycia materiałów, System budownictwa mieszkaniowego z elementów wielkowymiarowych W-70 (Piechotkowie, Szafnicka, Paszkowska, Goetz). Jego wdrożenie przewidziano w polskich fabrykach domów. Został on następnie uznany za rozwojowy i objęty trójstopniową typizacją. Na szczeblu centralnym objęła ona podstawowe elementy konstrukcyjne. Z kolei na stopniu regionalnym odzwierciedlała specyfikę materiałową i użytkową, a lokalnym dotyczyła autorskich rozwiązań projektowych. W systemie W-70 przyjęto trzy wysokości zabudowy – pięć, jedenaście i szesnaście kondygnacji. Pierwsza nie była związana z koniecznością wyposażenia budynków w urządzenia dźwigowe i zsypane. Drugą natomiast uznano za optymalną pod względem wykorzystania parametrów technologicznych i terenów uzbrojonych. Z kolei szesnaście kondygnacji wyznaczyło granicę, która nie była związana z koniecznością zmiany techniki wznoszenia obiektów i technologii. Miały one pełnić rolę dominant architektonicznych w zespołach zabudowy. Przestrzenna i użytkowa otwartość Systemu W-70 stała się punktem wyjścia do opracowania Systemu szkieletowego budownictwa ogólnego – SBO (Pawłowski, Stefański, 1973-1974) oraz monolitycznego mieszkaniowego i ogólnego SBM-75 (Kazimierczak, Prokop, Szafnicka, 1969-1975). Jednak wyniki Konkursu na otwarty system budownictwa mieszkaniowego, między innymi wskutek braku mocy wiążącej, w nieznacznym stopniu wywarły wpływ na ograniczenie ich ogólnej ilości. W dalszym ciągu stosowano poddaną licznym modyfikacjom WWP (Chelmiński), OWT-67/75 (Bacciarelli, Cyganecki, Frey, Lachert, Sadowski) i WUF-T (Bielobradek, Pawłowski, Sieradzki). Niewątpliwie umożliwiło to zróżnicowanie rozwiązań architektonicznych i nadanie im cech lokalnych ale, podobnie jak w połowie lat

¹³ Uchwała nr 285 Rady Ministrów z dnia 2 lipca 1959 roku w sprawie przyjęcia tez dotyczących typizacji w budownictwie. *Monitor Polski*, 1959, nr 70, poz. 365, s. 608 oraz nr 23, poz. 109.

¹⁴ Uchwała nr 126 Rady Ministrów z dnia 13 maja 1966 roku w sprawie dalszego rozwoju typizacji w budownictwie. *Monitor Polski*, 1966, nr 30, poz. 157, s. 286.

¹⁵ Piliszek E., red.: *Systemy budownictwa...*, op. cit., s. 13.

sześćdziesiątych, stało na przeszkodzie optymalizacji kosztów inwestycyjnych. Charakter tych działań okazał się odmienny od praktyki rozpowszechnionej w większości krajów europejskich, w tym komunistycznych. Na przykład w Niemieckiej Republice Demokratycznej przyjęto do stosowania zaledwie jeden system wielkopłytowy (WBS 70/80), drugi natomiast (WHH GT) został przewidziany do realizacji punktowych wysokościowców mieszkalnych w Berlinie i niektórych stolicach okręgów. Z kolei w większości krajów wysoko rozwiniętych (Republika Federalna Niemiec, Szwajcaria, Szwecja) systemy konstrukcyjno-montażowe nie zostały objęte typizacją centralną. Dzięki temu charakteryzowały się dużą różnorodnością profilu produkcji odzwierciedlającej architektoniczne i użytkowe uwarunkowania regionalne. Jednocześnie wysoka energo- i materiałochłonność systemów uprzemysłowionych oraz konieczność stosowania ciężkiego sprzętu w trakcie produkcji, transportu i montażu, przyczyniły się tam do stopniowej z nich rezygnacji. W ten sposób za pomocą oprzyrządowania fabrycznego zachodniemieckiej firmy Kesting poddano modernizacji między innymi System W-70 (Wk-70, 1972). Sytuacja ta ujawniła jednak nierównomierny rozwój ekonomiczny krajów po obu stronach „żelaznej kurtyny”. Wynikający stąd jednokierunkowy charakter współpracy państw „bloku wschodniego” z wysokorozwiniętymi znalazł również odzwierciedlenie w kontaktach wzajemnych. Najlepszym tego przykładem była realizacja osiedla Kaliny i Przyjaźni w Szczecinie (1973-1977). Elementami krystalizującymi ich przestrzeń stały się budynki wielorodzinne dostarczone drogą morską wraz z wyposażeniem technicznym z fabryki domów w Leningradzie jako *dar narodu radzieckiego dla narodu polskiego*¹⁶.



Ryc. 2. Układy funkcjonalno-przestrzenne mieszkań w otwartych (1,2) oraz regionalnych (3,4) systemach uprzemysłowionych budownictwa mieszkaniowego: 1 – W-70, M-6 (powierzchnia użytkowa – 64,31 m. kw.), 2 – Szczeciński, M-3 (42,42), 3 – OWT-75, M-3 (48,05), 4 – WWP, M-1 (29,80). Źródło: *Systemy budownictwa mieszkaniowego i ogólnego*, red. E. Piliszek. Warszawa, Arkady 1974

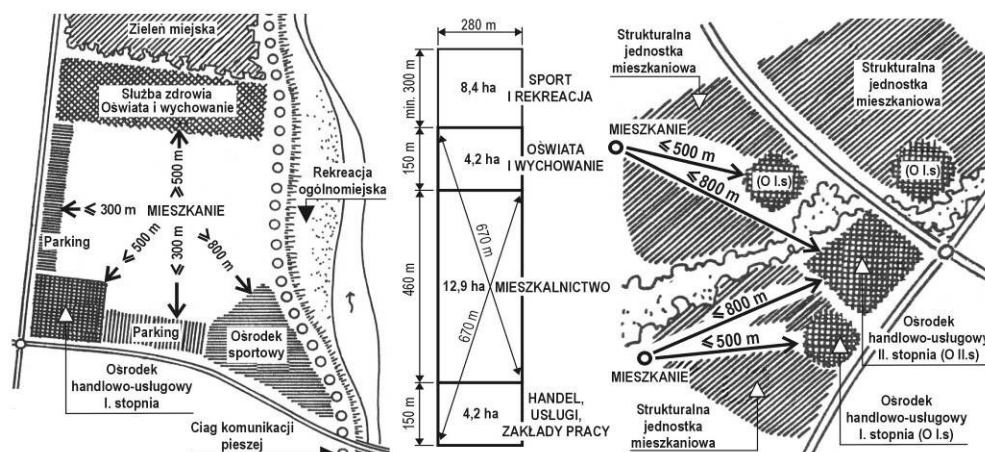
Jednak kwestią o kluczowym znaczeniu dla rozwoju ówczesnego mieszkalnictwa w Polsce okazało się niedostrzeżenie zagrożeń płynących z typizacji. Wielkopłytowe „tworzywo” wywarło szczególnie destrukcyjny wpływ na jakość rozwiązań architektonicznych i plastycznych, których ubogość pogłębiła wrażenie monotonii osiedlowych założeń urbanistycznych. Z kolei dążenie do optymalizacji kosztów

¹⁶ Szymski A. M.: *Architektura i architekci Szczecina (1945-1995). Architektura Szczecina na tle osiągnięć polskiej architektury współczesnej*. Szczecin, Wydawnictwo Uczelniane Politechniki Szczecińskiej 2001, s. 117.

produkcji w fabrykach domów okazało się mieć ścisły związek z ograniczeniem różnorodności asortymentu, a tym samym koniecznością unifikacji zadań inwestycyjnych. Doprowadziło to do ujednoczenia układów i wysokości zabudowy. Jednocześnie uprzemysłowienie mieszkalnictwa okazało się skrajnie energochłonne. Wyniknęło to między innymi ze specyfiki procesu technologicznego opartego na przyspieszonym dojrzewaniu betonu przez jego naporzenie. Duże rozmiary i waga pojedynczych elementów sprawiły, że stały się one nadzwyczaj podatne na trudne do naprawienia uszkodzenia. Wysokie początkowo tempo robót budowlanych w chwili zrealizowania „stanu surowego zamkniętego” musiało ulec zdecydowanemu spowolnieniu w celu przeprowadzenia prac wykończeniowych. Uprzemysłowienie budownictwa wymusiło również konieczność szczególnego zabezpieczenia logistycznego procesu inwestycyjnego. Wykroczyło ono daleko poza zakres związany z przedsięwzięciami realizowanymi w tradycyjny sposób. Mimo wszystko działania te uznano za postępowe i ze wszech miar pożądane. Jednocześnie ich skala, a w szczególności towarzyszący im entuzjazm społeczny wykluczyły możliwość oceny następstw w dłuższej perspektywie czasowej. Wszystko to wymogło konieczność poddania weryfikacji obowiązujących wówczas uregulowań normatywnych pod kątem wykazującej coraz większą dynamikę wzrostu koniunktury gospodarczej. Uwzględniając doświadczenia z realizacji zespołów zabudowy wielorodzinnej sformułowano wówczas wytyczne urbanistyczne. Starano się w ten sposób powstrzymać postępujący w poprzednich dziesięcioleciach proces atomizacji miast polegający na *powstawaniu luźnych konglomeratów niezależnych osiedli* (1951-1973)¹⁷. Tworząc *podstawy do integracji miejskiej tkanki mieszkalno-usługowej* dążono do odwrócenia tendencji związanych ze deprecjacją wartości użytkowej środowiska zamieszkania¹⁸. We wprowadzonym wówczas normatywie urbanistycznym po raz pierwszy od zakończenia drugiej wojny światowej usankcjonowano klasyfikację urbanistyczną zespołów zabudowy mieszkaniowej, a także ich znaczenie w skali miasta (1974). Wyszczególniono w nim Strukturalne jednostki mieszkaniowe odpowiadające potocznemu określeniu osiedla (SJM) oraz zespoły takich jednostek równoważne dzielnicy mieszkaniowej (ZSJM). Przestrzenne ich wyodrębnienie i program użytkowy zostały uzależnione od warunków terenowych charakterystycznych dla danej lokalizacji oraz wyników analizy pojemności obszaru związanej z jego cechami i stopniem wyposażenia w obiekty i urządzenia. Stąd też Strukturalną jednostką mieszkaniową stał się wydzielony pod względem funkcjonalnym i przestrzennym układ zabudowy wielorodzinnej, na której obszarze mogły znaleźć się różnorodne formy mieszkalnictwa oraz program usługowy. Wymiernym parametrem określającym jej wielkość stała się pięćsetmetrowa odległość między wejściami do najdalej położonych budynków mieszkalnych a wszystkimi obiektami i urządzeniami związanymi z tak zwaną obsługą podstawową oraz trzysta w odniesieniu do stałych miejsc parkowania pojazdów mechanicznych. Jednocześnie zrezygnowano wówczas z podziału na modelowe ośmio- i dziesięcioletnie jednostki mieszkaniowe. Ilość mieszkańców w osiedlach oparto na wskaźnikach intensywności zabudowy. Integralną częścią tych uregulowań stał się Normatyw mieszkaniowy, w którym podano minimalne i maksymalne wielkości powierzchni użytkowej mieszkań wraz z liczbą mieszkańców i kategorią.

¹⁷ Korzeniewski W.: *Podstawy programowania i projektowania zespołów wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej*. COiB, Warszawa 1988, s. 6.

¹⁸ Ibidem.



Ryc. 3. Zasady kształtowania obszarów wielorodzinnego budownictwa mieszkaniowego (1971-1981). Strukturalna jednostka mieszkaniowa (po lewej), podział funkcjonalny i podstawowe parametry jej obszaru (w środku) oraz zespół strukturalnych jednostek mieszkaniowych (po prawej). Źródło: Korzeniewski W.: *Podstawy programowania i projektowania zespołów wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej*. Warszawa, COIB 1988

W tych warunkach rozpoczęto zakrojone na szeroką skalę działania inwestycyjne w budownictwie mieszkaniowym. Odzwierciedleniem ich stały się między innymi obszary zabudowy wielorodzinnej na Ursynowie Północnym w Warszawie (Budzyński z zespołem, 1971), Retkinia (Grygier, Sumień, 1970-1973) i Śródmiejska Dzielnica Mieszkaniowa w Łodzi (Sowa z zespołem 1969-1973), Szczecin-Kłęskowo (Cerebiż-Tarabicki z zespołem 1973) oraz Popowice (Molicki, 1971) i Gaj we Wrocławiu (Malec, Oziewicz, Wolski, 1974). Pierwszy z wymienionych zaprojektowano jako samodzielną stu pięćdziesiąt tysięcy mieszkaniową dzielnicę mieszkaniową opartą na idei parcelacji grupowej. Elementem krystalizującym jej układ urbanistyczny stała się uliczka piesza. Atrakcyjność tej formy polegała na powiązaniu programu mieszkaniowego z usługowym i rekreacyjnym, a tym samym bezkolizyjnym zetknięciu przestrzeni publicznej i prywatnej. Czerpiąc z doświadczeń skandynawskich zmniejszono tam zasięg rekrutacji szkół podstawowych i wprowadzono rozbudowaną sieć placówek społecznych. Ograniczono również strefę ruchu pojazdów mechanicznych. Pod względem wielkości dzielnicy Ursynów Północny niewiele ustąpiła siedemdziesiąt tysięcy Retkinia, w której skupiono siedem strukturalnych jednostek mieszkaniowych – „podosiedli”. Z kolei na obszarze śródmiejskim wzniesiono, przy wykorzystaniu technologii wielkopłytywowej, zespół szesnastu i dwudziestu sześciu kondygnacyjnych budynków mieszkalnych. Okazały się one wówczas jednymi z najwyższych w Polsce. W osiedlach Gaj i Popowice odzwierciedlenie znalazła tendencja polegająca na projektowaniu ponadstrukturalnych jednostek mieszkaniowych opartych na zasięgu rekrutacji trzech i większej ilości szkół podstawowych. Przypadek szczeciński okazał się jednak szczególny. Realizacja południowo-wschodniego pasma mieszkaniowego miała się tam przyczynić do zrównoważenia rozwoju lewo- i prawobrzeżnej części miasta oraz powstania jednego z sześciu tak zwanych centrów dyspozycyjnych przyszłościowej sześćset tysięcy aglomeracji. Cel ten zamierzano osiągnąć przez zlokalizowanie w odległości dziesięciu kilometrów od historycznego centrum miasta dzielnicy „satelitarnej” złożonej z trzech prawie dwudziestotysięcznych jednostek mieszkaniowych A (Słoneczne), B (Bukowe) i C (Nad Rudzianką) skupionych wokół ośrodka usługowego. Uzupełniono je następnie o dziesięć tysięcy osiedle D (Majowe) i blisko siedem tysięcy E (Kijewo). Osiągnięta wówczas wysoka dynamika

rozwoju gospodarczego kraju sprawiła, że prognozy dotyczące jej utrzymania do końca siódmej dekady, a nawet w następnej uznano za bardzo prawdopodobne. Stąd też na szczelbu ministerialnym (MAGTiOŚ, MBiPMB) podjęto decyzję o organizacji drugiej edycji Konkursu na Osiedle Przyszłości (1976). Jego celem miało być określenie kierunków kształtowania mieszkań oraz programowania zespołów zabudowy wielorodzinnej przewidzianych do realizacji w okresie perspektywicznym (1995-2000). W tym czasie udział systemów uprzemysłowionych w mieszkalnictwie, a w szczególności technologii wielkopłytywowej osiągnął blisko osiemdziesiąt pięć procent (1979). Wzrosła również niepomniernie ilość wybudowanych mieszkań na tysiąc osób z 5,8 (1971) do 7,6 (1976), a w apogeum 8,1 (1978). Okazało się to najlepszym osiągnięciem wśród krajów komunistycznych. Wielka płyta, mimo iż stosowana od połowy lat pięćdziesiątych, stała się wówczas symbolem swoistą ikoną w polskim budownictwie mieszkaniowym. Przyspieszenie jego rozwoju, poprawa standardu zamieszkania, związane z tym przemiany kulturowe i obyczajowe trudno było wówczas przecenić. Jednak dało się wówczas zauważyć również pierwsze symptomy gaśnięcia tendencji wzrostowych w gospodarce. Pogorszenie się sytuacji ekonomicznej w kraju, w końcu drugiej połowy lat siedemdziesiątych, zbiegło się z osiągnięciem prognozy *wydolności infrastruktury technicznej i możliwości społecznej*¹⁹. Przyczyny tego stanu rzeczy okazały się być nadzwyczaj złożone. Jednak niewątpliwym wpływem na to wywarł brak *wyprzedzających inwestycji komunalnych*, [...] *nierównomierny rozwój potencjału budowlanego*, a przede wszystkim „*wrażliwość*” *uprzemysłowionych metod wykonawstwa na wszelkiego rodzaju zakłócenia*²⁰. W okresie dwudziestoletnim udział nakładów inwestycyjnych na budownictwo mieszkaniowe w dochodzie narodowym osiągnął cztery procent (1955-1975). Z kolei w drugiej połowie lat siedemdziesiątych i na początku osiemdziesiątych ponad pięć. Okazało się to jednak mniej niż przewidziano w zaleceniach Organizacji Narodów Zjednoczonych.

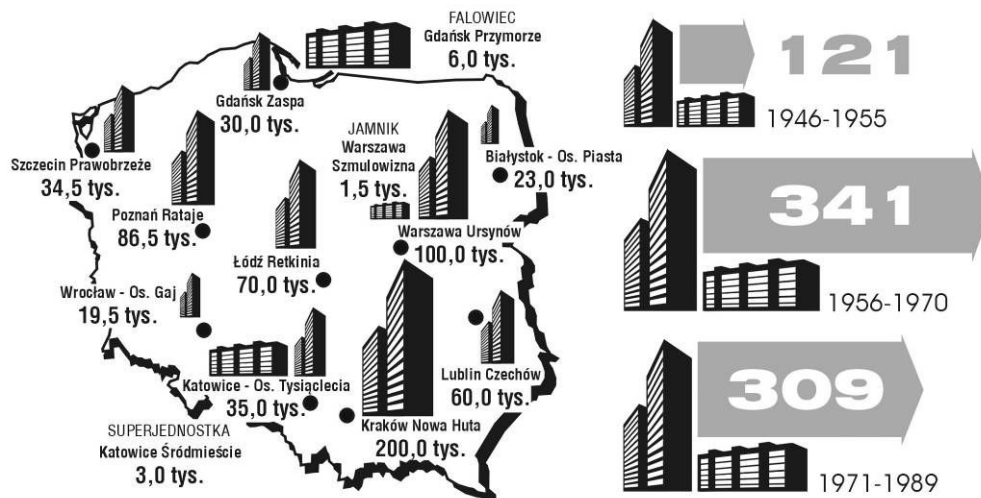
Wraz z pogorszeniem się wyników ekonomicznych w gospodarce niekompletność realizacyjna, związana głównie z substytucją programu obsługującego, zapóźnienie technologiczne i niska kultura wykonawstwa stały się udziałem praktycznie wszystkich inwestycji związanych z mieszkalnictwem. W wyniku tego ograniczono, a w dalszej kolejności całkowicie zaniechano prac o charakterze badawczo-rozwojowym i eksperymentalnym w zakresie kształtowania zespołów osiedleńczych (1981). Miarą trudności w powszechnym mieszkalnictwie stała się wówczas również niska progresja ilości oddanych do użytku mieszkań w kolejnych „pięciolatkach”. Wyniosła ona niespełna sto dziewięćdziesiąt jeden tysięcy lokali (1966-1970), następnie sto osiemdziesiąt (1971-1975) i sto dziewięćdziesiąt pięć (1976-1980), zamiast trzy lub cztery razy więcej. Zdecydowanie spadła liczba wybudowanych mieszkań na tysiąc osób z 7,8 (1979) do 5,2 (1981). W kolejnym trzyletnim planie ekonomiczno-społecznym przyjęto konieczność utrzymania produkcji rządu dwustu tysięcy mieszkań rocznie (1983-1985). W odniesieniu do okresu pięcioletniego odpowiadało to uzyskowi miliona lokali. Okazało się to być niespełna sześćdziesiąt procent ilości uznanej wówczas za minimum gwarantujące zaspokojenie potrzeb społecznych w ciągu piętnastu lat.

Niespełnienie nadziei rozbudzonych programem rozwoju mieszkalnictwa z początku dekady okazało się jedną z najbardziej istotnych przyczyn wybuchu społecznego na przełomie lat siedemdziesiątych i osiemdziesiątych. W konsekwencji *powstania*

¹⁹ Kulesza H., Nieciński W., red.: *Mieszkalnictwo. Zagrożenia i szanse rozwoju*. Warszawa, PWE 1989, s. 296.

²⁰ Jocz E., Żarski T.: *Analiza inwestycji i budownictwa mieszkaniowego w latach 1976-1981*. Warszawa, ZW IGPIK 1983, s. 9.

przeróżnych barier rozwoju, [i] załamania się gospodarki doszło do utrwalenia stanu permanentnych niedoborów w mieszkalnictwie²¹. Początkowo trudności te próbowano oddalić uchylając Normatyw urbanistyczny (1981), a następnie złagodzić nowelizując Normatyw mieszkaniowy (1982). Ówczesna polityka państwowa w tym zakresie okazała się być pasywna i pełna rozbieżności. Wyrazem rezygnacji z przeprowadzenia reformy gospodarki mieszkaniowej stały się założenia przyjęte w drugim planie ekonomiczno-społecznym (1983-1985). Przewidziano w nim wybudowanie pięciuset czterdziestu do pięciuset siedemdziesięciu tysięcy mieszkań, czyli mniej niż dwieście tysięcy rocznie. Nieznaczny wzrost w tym zakresie zaplanowano w Narodowym planie społeczno-gospodarczym (1986-1990). W dalszej kolejności przewidziano uruchomienie dziesięcioletniego programu rozwoju mieszkalnictwa (1991-2000). Przyjęto w nim osiągnięcie, na drodze modernizacji fabryk domów i zróżnicowania technologii wykonawstwa, wielkości produkcji rządu czterysta tysięcy mieszkań rocznie i utrzymanie jej do końca dekady (2000). Zaspokojenie potrzeb ilościowych w mieszkalnictwie okazało się wówczas nadzwyczaj pilne. Dotyczyło ono bowiem w największym stopniu młodego, bardzo licznego i wykształconego pokolenia, dla którego uzyskanie samodzielnego i o godziwym standardzie mieszkania stało się podstawą stabilizacji życiowej. Wynikający stąd brak perspektyw zrodził frustrację, a te z kolei groźbę kolejnego wybuchu społecznego. Trudności te należało pokonać w okresie wdrażania reformy gospodarczej, a zatem w warunkach ograniczonych możliwości ekonomicznych państwa oraz całkowitego rozprężenia dyscypliny społecznej.



Ryc. 4. Największe blokowiska i budynki wielomieszkańciewe w końcu lat osiemdziesiątych (w tysiącach mieszkańców) oraz ilość osiedli ogółem (1946-1989). Źródło: opracowanie własne

²¹ Hałoń E., red.: *Bolesław Malisz o ład przestrzenny. Wspomnienia naukowca i urbanisty*. Warszawa, PAN Centrum Upowszechniania Nauki 1996, s. 161-162.

4. POLSKA NA PRZEŁOMIE DWUDZIESTEGO I DWUDZIESTEGO PIERWSZEGO STULECIA WOBEC PROBLEMÓW MIESZKALNICTWA

W końcu lat osiemdziesiątych wskutek burzliwych przemian społecznych i towarzyszącej jej dezintegracji struktur państwowych zakłóceniu uległy również działania inwestycyjne w mieszkalnictwie. Powstała sytuacja, w której nie można było określić kierunków działań i ich celów w dłuższej perspektywie czasowej. Skomplikowały ją dodatkowo dwie sprzężone okoliczności. Pierwszą z nich był brak sprawnych mechanizmów rynkowych i wynikające z tego powolne upowszechnianie się nowych sposobów wznoszenia budynków. Drugim natomiast ogromne, wciąż niezaspokojone potrzeby ilościowe. Stąd też w wielu środowiskach podjęto intensywne wysiłki zmierzające do modernizacji ówczesnej bazy wytwórczej. Przykładem tego był system szczeciński, który podobnie jak wschodniemiecki WBS 70/80, modyfikowano i wykorzystywano nieomal do połowy lat dziewięćdziesiątych. Działania te o zdecydowanie kontrmodernizacyjnym charakterze pozwoliły przedłużyć destrukcyjny wpływ systemów uprzemysłowionych na krajobraz polskich miast. Dążenie do zrjonalizowania przebiegu procesów w gospodarce narodowej sprawiło, że utraciła wówczas moc większość uregulowań prawnych z poprzedniego okresu. Dotyczyło to również Normatywu mieszkaniowego (1991). Mimo tego kontynuowano, w kształcie zatwierdzonym jeszcze w poprzedniej dekadzie, inwestycje osiedlowe. Stopniowo jednak dopasowywano ich zakres oraz programy do nowej sytuacji ekonomicznej, społecznej oraz demograficznej. Okazało się to szczególnie widoczne w odniesieniu do obiektów oświaty i wychowania. W celu uregulowania sytuacji w powszechnym mieszkalnictwie, a przede wszystkim określenia kierunków rozwoju przestrzennego i społecznego kraju utworzono wówczas Rządowe Centrum Studiów Strategicznych (1995). Jednak początek lat dziewięćdziesiątych zamiast spodziewanego wzrostu przyniósł załamanie w budownictwie mieszkaniowym. Niemniej wskutek wolniejszego tempa przyrostu ludności, w odniesieniu do początku poprzedniej dekady, podstawowe wskaźniki jakości zamieszkania uległy poprawie. Nastąpił tym samym wzrost powierzchni mieszkalnej przypadającej na jedną osobę z ponad trzynastu i pół metra kwadratowego do blisko osiemnastu. Wyraźnej poprawie uległy również wskaźniki zasiedlenia. Przeciętna ilość osób przypadająca na jedno mieszkanie spadła z 3,67 do 3,12, a ilość osób na jedną izbę mieszkalną z 1,11 do 0,92. Progresja dotyczyła również powierzchni użytkowej mieszkań. W latach siedemdziesiątych wyniosła ona ponad sześćdziesiąt metrów kwadratowych, w osiemdziesiątych blisko osiemdziesiąt, a w dziewięćdziesiątych ponad dziewięćdziesiąt pięć. Jednak w ostatnim przypadku wzięto pod uwagę wszystkie typy mieszkań, zarówno wzniesionych przez indywidualnych inwestorów (132), jak i spółdzielczych (58). Trwałą tendencją okazał się również coroczny przyrost metrażu w budynkach wielorodzinnych (2-3). Na początku dziewięćdziesiątej dekady wzniesiono w Polsce blisko sto trzydzieści tysięcy mieszkań (1991), w jej połowie dwukrotnie mniej, a następnie niespełna siedemdziesiąt osiem (1999). Było to odpowiednio 3,4 na tysiąc osób, 1,7 i 2. Kryzys objął wówczas wszystkie rodzaje budownictwa. W ramach przedsięwzięć spółdzielczości mieszkaniowej wzniesiono niespełna dwadzieścia sześć tysięcy mieszkań, to jest o ponad osiem procent mniej niż w roku poprzednim, gmin – dwa tysiące trzysta lokali (spadek o trzydzieści trzy procent), a zakładów pracy zaledwie osiemset (44). Z kolei inwestorzy indywidualni ukończyli budowę trzydziestu trzech tysięcy trzystu mieszkań, to jest jedenaście procent mniej. Charakterystyczny stał się ciągły spadek udziału budownictwa spółdzielczego w ogólnych uzyskach – z trzydziestu ośmiu procent (1997) do trzydziestu trzech (1999). Mimo to ruch spółdzielczy pozostał największym dysponentem zasobów mieszkaniowych w Polsce (3,3 miliona). Najlepsze wyniki osiągnęli wówczas jedynie

budujący na sprzedaż lub wynajem, na przykład nowo powstałe Towarzystwa Budownictwa Społecznego. Jednak ich udział w rynku nieruchomości okazał się jeszcze mało znaczący. Wszystko to dodatkowo zaciążyło na bardzo trudnej sytuacji mieszkaniowej małżeństw nie dysponowała własnym mieszkaniem, a co czwarta zamieszkiwała z sublokatorami. Stąd też przeludnienie lokali w naszym kraju ciągle było bardzo duże. W trzydziestu czterech procentach domów w miastach jeden pokój dzieliły więcej niż dwie osoby (2006). Równie istotnym problemem okazał się ich stan techniczny oraz polskich rodzin. Stąd też już w połowie lat dziewięćdziesiątych na rynku mieszkaniowym powstała skrajnie niekorzystna sytuacja przewagi podaży nad popytem. Wyniknęła ona bezpośrednio z różnicy między cenami lokali a dochodami ludności. Średnia wielkość tych ostatnich stanowiła równowartość zaledwie 0,6-0,7 metra kwadratowego powierzchni użytkowej nowego mieszkania, podczas gdy w krajach wysoko rozwiniętych 2,5-3. Jednocześnie przeciętna ich powierzchnia podlegała znacznym wahaniom (1995-1997). Początkowo wyniosła niespełna pięćdziesiąt cztery metry kwadratowe, następnie prawie sześćdziesiąt siedem i wreszcie ponad siedemdziesiąt siedem. Jednak w ostatnim przypadku uwzględnione zostały również osiągnięcia w budownictwie jednorodzinny, w którym przeciętna powierzchnia mieszkań wyniosła prawie sto sześćdziesiąt metrów kwadratowych. Zmianie uległ również wskaźnik „stłoczenia” w lokalach mieszkalnych (1994-1996). Spadł on z 3,13 do 2,98. Jednak według danych Instytutu Rozwoju Miast zabrakło wówczas w Polsce miliona czterystu tysięcy mieszkań, a po uwzględnieniu gospodarstw nierodzinnych ponad dwóch (2007). Nieposiadanie samodzielnego mieszkania uznano tym samym za drugi po bezrobociu największy problem społeczny. Jednocześnie zdolności wytwórcze budownictwa nieznacznie przekroczyły dziewięćdziesiąt tysięcy lokali (2006). Stan permanentnych niedoborów w mieszkalnictwie stał się szczególnie widoczny porównując liczbę mieszkań przypadających na tysiąc osób (320) do innych krajów europejskich, na przykład Francji (480), Niemiec (460), państw skandynawskich (450), Węgier (370), a nawet Rumunii (340). Równie niekorzystna okazała się wielkość średniej powierzchni przypadającej na jedną osobę – osiemnaście metrów kwadratowych wobec czterdziestu w Belgii i Niemczech, trzydziestu siedmiu we Francji, trzydziestu pięciu w Portugalii, trzydziestu na Węgrzech i dwudziestu sześciu w Czechach. Nawet w Rosji i na Ukrainie wskaźniki te okazały się lepsze. W najtrudniejszej sytuacji znaleźli się wówczas ludzie wchodzący w życie rodzinne i zawodowe. Ponad połowa młodych rodzaj i stopień wyposażenia. Dziesięć milionów osób zajmowało mieszkania pozbawione podstawowych zdobyczy cywilizacji. Zaledwie w sześćdziesięciu procentach tych lokali była bieżąca woda, centralne ogrzewanie, gaz sieciowy, ubikacje i łazienki. Oprócz permanentnego braku ilościowego kres eksploatacji technicznej osiągnęło blisko osiemset tysięcy mieszkań. Stąd też gruntowna przebudowa lub wyburzenie nawet najbardziej zdegradowanych blokowisk zostały uznane za działanie na wskroś nieracjonalne. Mimo to w drugiej połowie lat dziewięćdziesiątych doszło do poprawy sytuacji w mieszkalnictwie. Wzniesiono wówczas sto tysięcy mieszkań (2001), a w wyniku zmian fiskalnych oraz w prawie budowlanym sto sześćdziesiąt dwa tysiące trzysta (2003). Było to odpowiednio 2,6 na tysiąc osób i 4,3.

5. ZAMIĄST EPILOGU

Załamanie się sytuacji w budownictwie mieszkaniowym na początku lat dziewięćdziesiątych stanowiło odzwierciedlenie trudności związanych z przejściem od systemu nakazowo-rozdzielczego do rynkowego. Prywatyzacja wielu gałęzi gospodarki narodowej przyniosła gwałtowne zmniejszenie się zamówień stamtąd płynących. Wskutek tego w stan likwidacji postawiono nierentowne przedsiębiorstwa uspołecznione, a w szczególności zdekapitalizowane fabryki domów. Zmianom uległy również zasady finansowania podmiotów publicznych. Niepomierne wzrósł koszt obsługi bankowej kredytów udzielanych spółdzielczości mieszkaniowej przy jednoczesnym ograniczeniu, a następnie zaprzestaniu subwencjonowania ich działalności z budżetu centralnego. Urealnieniu uległa cena gruntów budowlanych należących do Skarbu Państwa, miast i gmin. W związku z tym wzrosła ich dostępność ale również i koszt. Ogromna dynamika ówczesnych zmian przyniosła także niekorzystne następstwa. Mobilność ekonomiczna i organizacyjna uczestników procesu inwestycyjnego niejednokrotnie stała się przyczyną nierzetelnego wykonawstwa, niskiej jego kultury oraz niedostatecznego stopnia zabezpieczenia interesów stron. Z kolei brak uregulowań prawnych przyczynił się do masowego napływu materiałów i technologii z zagranicy niejednokrotnie nie spełniających krajowych wymagań. Z kolei duża zmienność warunków finansowania inwestycji przyczyniła się do wzrostu zadłużenia hipotecznego ludności. Blisko pięćdziesięcioletni proces rozwoju mieszkalnictwa został wówczas ostatecznie przerwany. Oznaczało to między innymi, że zespoły zabudowy wielorodzinnej nazwane blokowiskami nie będą już w przyszłości projektowane i realizowane. Zdynamizowaniu uległy natomiast działania humanizacyjne na tych obszarach. Polegały one na dostosowaniu ich standardu użytkowego do ówczesnych wymagań i tym samym miały zapobiec ich społecznej deprecjacji. Jednocześnie polskie mieszkalnictwo znalazło się w nurcie poszukiwań światowych charakteryzujących się ogromną różnorodnością ale również skrajnymi przeciwnościami.

Pomijając działalność Towarzystw Budownictwa Społecznego rozpoczęto wówczas prace w zakresie eksperymentalnych form mieszkalnictwa, na przykład wznoszonych siłami przyszłej wspólnoty mieszkańców czy opartych na prefabrykacji elementów drewnianych lub bloczków ziemnych. Jednocześnie rezygnowano z wznoszenia podziemnych garaży oraz podpiwniczenia budynków. Miało to umożliwić znaczną redukcję kosztów budowy bez obniżenia jakości wykonawstwa. Przekształcenia własnościowe, a w szczególności rezygnacja z subsydiowania powszechnego mieszkalnictwa przyczyniła się do uruchomienia procesów segregacji mieszkaniowej ludności. Zwiększyła się tym samym jej ruchliwość przestrzenna. Wpłynęło to między innymi na intensyfikację różnych form kontroli miejsca zamieszkania w celu poprawy w nim osobistego bezpieczeństwa. Jednak tendencja polegająca na dostosowywaniu się struktury społecznej mieszkańców do jakości zasobów mieszkaniowych, charakterystyczna dla krajów wysoko rozwiniętych, okazała się być w Polsce zjawiskiem prawie niezauważalnym. Miało to niewątpliwie związek z niemożnością osiągnięcia do tej pory na rynku mieszkaniowym stanu równowagi między podażą i popytem, a tym samym zaistnienia przesłanek umożliwiających obiektywną ocenę jakości środowiska zamieszkania.

BIBLIOGRAFIA:

- Basista A., *Betonowe dziedzictwo. Architektura w Polsce czasów komunizmu*, PWN, Warszawa-Kraków 2001 [1]
- Brukalska B., *Zasady społeczne projektowania osiedli mieszkaniowych*, Wydawnictwo Ministerstwa Odbudowy, Warszawa 1948 [2]
- Guzicka J.: *Organiczny zespół miejski. Materiały i studia*. Warszawa, PWN 1970
- Hałoń E., red.: *Bolesław Malisz o ład przestrzenny. Wspomnienia naukowca i urbanisty*. Warszawa, PAN Centrum Upowszechniania Nauki 1996
- Jocz E., Żarski T.: *Analiza inwestycji i budownictwa mieszkaniowego w latach 1976-1981*. Warszawa, ZW IGPIK 1983
- Korzeniewski W.: *Podstawy programowania i projektowania zespołów wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej*. COIB, Warszawa 1988
- Kotarbiński A.: *Rozwój urbanistyki i architektury polskiej w latach 1944-1964*. Warszawa, PWN 1967
- Księżopolski M., Rajkiewicz A., Supińska J., red., *Polityka społeczna. Materiały do studiowania*, Wydawca Śląsk, Katowice 1998 [3]
- Kukliński A.: *Gospodarka przestrzenna Polski. Studia diagnostyczne i rekonstrukcyjne [w:] Gospodarka przestrzenna Polski. Diagnoza i rekonstrukcja*. Wrocław, Wydawnictwo Stowarzyszenia PAX 1984
- Kulesza H., Nieciński W., red.: *Mieszkalnictwo. Zagrożenia i szanse rozwoju*. Warszawa, PWE 1989
- Miodek K., red., *Koncepcja osadnictwa. Scenariusz rozwoju systemu osadnictwa*, IKŚ, Warszawa 1986 [4]
- Palska H., *Bieda i dostatek. O nowych stylach życia w Polsce końca lat dziewięćdziesiątych*, Instytut Filozofii i Socjologii PAN, Warszawa 2002 [5]
- Piliszek E., red.: *Systemy budownictwa mieszkaniowego i ogólnego*. Warszawa, Arkady 1974
- Szczepański M. S.: *Miasta realnego socjalizmu – miasta realnego kapitalizmu. Aktorzy pierwszoplanowi i epizodyczni [w:] Jałowiecki B., Majer A., Szczepański M. S., red. Przemiany miasta. Wokół socjologii Aleksandra Wallisa*. Warszawa, Wydawnictwo Naukowe Scholar 2005
- Szymski A. M.: *Architektura i architekci Szczecina (1945-1995). Architektura Szczecina na tle osiągnięć polskiej architektury współczesnej*. Szczecin, Wydawnictwo Uczelniane Politechniki Szczecińskiej 2001
- Uchwała nr 285 Rady Ministrów z dnia 2 lipca 1959 roku w sprawie przyjęcia tez dotyczących typizacji w budownictwie. *Monitor Polski*, 1959, nr 70, poz. 365, s. 608 oraz nr 23, poz. 109
- Uchwała nr 126 Rady Ministrów z dnia 13 maja 1966 roku w sprawie dalszego rozwoju typizacji w budownictwie. *Monitor Polski*, 1966, nr 30, poz. 157, s. 286
- Wallis A.: *Społeczne aspekty zespołów mieszkaniowych [w:] Studia nad osiedlami*. Warszawa, ZW CZSR 1978
- Zaniewska H., Tokajuk A., *Tendencje w kształtowaniu zabudowy mieszkaniowej współczesnych miast*, Wydział Architektury Politechniki Białostockiej, Białystok 2005 [6]

O AUTORZE:

Autor jest adiunktem w Zakładzie Projektowania Architektonicznego Wydziału Budownictwa i Architektury Politechniki Szczecińskiej oraz czynnym zawodowo architektem; realizacje między innymi w zakresie budownictwa mieszkaniowego oraz obiektów oświaty i wychowania. Główną dyscypliną badawczą, którą się zajmuje jest problematyka warunków życia i zamieszkania, a także norm i standardów użytkowych mieszkań (również w odniesieniu do osób niepełnosprawnych) w osiedlach zrealizowanych w drugiej połowie dwudziestego i na początku dwudziestego pierwszego stulecia.