

# Przyjazność zamieszkiwania w dawnych i współczesnych osiedlach mieszkaniowych

rozmowa z dr. inż. Jarosławem Szulcem i mgr. inż. Janem Sieczkowskim z Instytutu Techniki Budowlanej

Współczesny człowiek spędza w budynku, w zależności od wieku i aktywności zawodowej, nawet 90% swojego czasu. Mieszkanie pełni więc w życiu użytkownika istotną funkcję i pozwala realizować jego potrzeby. Warunki zamieszkania, wygoda oraz bezpieczeństwo, bezpośrednio przekładają się na zadowolenie z życia, a także kondycję vitalną i zdrowotną. W związku z tym porozmawiamy o dawnej i obecnej sytuacji mieszkaniowej.

## Grażyna Furmańczyk-Ziemińska: Jaka była sytuacja mieszkaniowa w Polsce po II wojnie światowej?

**Jarosław Szulc i Jan Sieczkowski:** Sytuację mieszkaniową w Polsce nigdy nie cechował nadmiar zasobów mieszkaniowych, natomiast odczuwalny był ciągły ich niedobór. Niezależnie od permanentnego deficytu mieszkań dodatkowo występowały w kraju krytyczne okresy „spiętrzenia” braków wskutek zaistnienia zdarzeń nadzwyczajnych, do których należały przede wszystkim obydwie wojny światowe. Ich tragicznym skutkiem było zniszczenie ogromnej części zasobów i przerwanie naturalnych procesów konserwacji, remontów, modernizacji i wymiany substancji budowlanej. Wpływało to negatywnie na warunki życia polskich rodzin, a także utrudniało racjonalny rozwój gospodarczy kraju [1].

## W jaki sposób próbowano rozwiązać kryzys mieszkaniowy w okresie powojennym?

Po II wojnie światowej w sytuacji ogromnych zniszczeń wojennych i wielkich potrzeb mieszkaniowych poszukiwano wydajnych, wysoko uprzemysłowionych metod budowania, pozwalających też na niezależnienie się od warunków klimatycznych w sezonie zimowym. Jednocześnie na rynku pracy występował brak wykwalifikowanych rzemieślników niezbędnych do realizacji robót w technologiach tradycyjnych.

Początki budownictwa wielkopłytkowego miały miejsce w krajach skandynawskich, a na szeroką skalę budownictwo to było stosowane we Francji. W dawnych tzw. KDL-ach, w tym w Polsce, w warunkach gospodarki nakazowej, centralnie zarządzanej, łatwo było wprowadzić technologie wielkopłytkowe do powszechnego stosowania w postaci państwowej polityki techniczno-inwestycyjnej, obowiązującej w latach 1960–1990. Wraz z rozwojem uprzemysłowionych technologii wznoszenia budynków zarówno w Polsce, jak i w innych krajach europejskich budownictwo wielkopłytkowe miało pozycję dominującą – w tej technologii wznoszono ponad 80% wszystkich budynków. Wielkość osiedli mieszkaniowych wynikała z odległości do centrum usługowego, zazwyczaj od 600 do 800 m. Ośrodki usługowe obsługiwały od 5 do 20 tys. mieszkańców. Dążono, aby budynki miały prostą



**Rys. 1.** Budowa wielkopłytkowego osiedla mieszkaniowego w Nowej Hucie w latach 60. XX wieku

formę (mała liczba prefabrykatów) i były ustawiane równolegle, co pozwalało na pełne wykorzystanie mocy produkcyjnych fabryk domów oraz sprawiało najmniej trudności wykonawczych. Powodowało to jednak dużą monotonię i anonimowość mieszkań, wynikających z dużej liczby lokali skupionych w jednym segmencie budynku (rys. 1), a w konsekwencji doprowadziło do powszechnej krytyki osiedli z wielkiej płyty.

## Czego głównie dotyczyła krytyka osiedli wielkopłytkowych?

Osiedla z budynkami wznoszonymi metodami uprzemysłowionymi, popularnie zwane osiedlami z wielkiej płyty, cyklicznie co kilka lat wzbudzają duże zainteresowanie mediów, a w dalszej kolejności także mieszkańców tych osiedli. Dotychczas z reguły były to artykuły zawierające niczym nieuzasadnione negatywne, a nawet katastroficzne oceny [2]. Opinie te mocno złagodniały po opublikowaniu wyników przeprowadzonych badań i analiz, które wykazały, że konstrukcje tych budynków są bezpieczne [3], a elementy wykończeniowe ulegają zużyciu podobnie jak w budynkach wzniesionych w innych technologiach. Na obiegową negatywną ocenę budynków wielkopłytkowych największy wpływ miał stan techniczny elementów wykończenia, głównie stolarki i instalacji, które z reguły nie były systematycznie konserwowane i remontowane, oraz otoczenie budynków.

## Jak budynki wielkopłytowe wypadają na tle wymagań współczesnych?

Przy porównywaniu budynków wielkopłytowych z obecnie wznoszonymi należy pamiętać, że współczesne wymagania stawiane budynkom są znacznie ostrzejsze niż w okresie wznoszenia budynków wielkopłytowych, np. w zakresie izolacyjności cieplnej przegród zewnętrznych, szerokości biegów schodowych.

Ostatnio, prawdopodobnie w wyniku zgłoszenia propozycji programu modernizacji tych osiedli, ponownie wzrosło zainteresowanie osiedlami z wielkiej płyty [4]. Modernizacja osiedli ma doprowadzić do porównywalnego standardu zamieszkiwania jak na nowych osiedlach i ma głównie dotyczyć: termomodernizacji budynków, wyposażenia budynków niskich w dźwigi osobowe, renowacji terenów zielonych i placów zabaw, budowy parkingów.

Projekt modernizacji osiedli pośrednio potwierdził, że budynki z wielkiej płyty są trwałe i nie zagrażają bezpieczeństwu mieszkańców, co zawsze było oczywiste dla ekspertów i specjalistów budowlanych [3].

## Osiedla przyjazne mieszkańcom, czyli jakie?

Obecnie brak jest jednolitych zasad projektowania osiedli mieszkaniowych. Koncepcje i projekty nowo wznoszonych osiedli zależą od wizji inwestora (dewelопера) i architekta, a istotne parametry, np. intensywność zabudowy, wysokość budynków, ustalane są w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku ich braku – w warunkach zabudowy. Trudno jest więc opisać cechy, jakimi powinno się charakteryzować przyjazne mieszkańcom osiedle mieszkaniowe. Co pewien czas różne organizacje i stowarzyszenia związane z dużymi miastami przeprowadzają ankiety na ten temat, np. [5] – Akcja Miasto mająca na celu poprawę warunków życia mieszkańców Wrocławia.

Jako najistotniejsze cechy przyjaznych i ergonomicznych osiedli wymieniano:

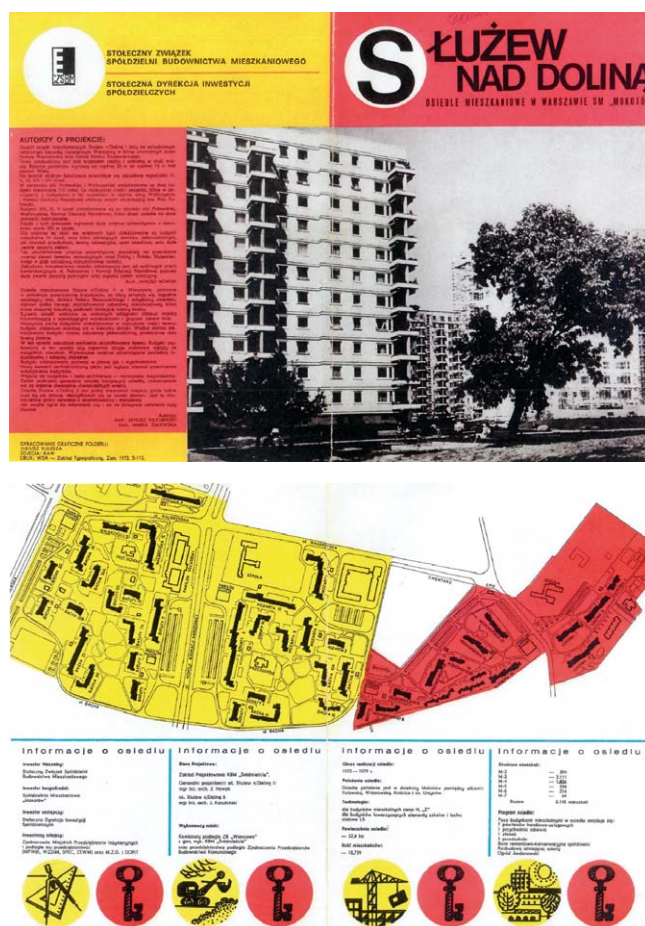
- lokalizację w tkance miasta lub przy bezpośredniej z nim granicy,
- unikanie grodzenia, wydzielenie różnych stref dostępności przez stosowanie roślinności o odpowiedniej wysokości i zagęszczeniu,
- osiedla bez barier, przyjazne osobom starszym, z niepełnosprawnościami oraz wózkom dziecięcym,
- oświetlone i wygodne chodniki osiedlowe, przystanki komunikacji miejskiej przy osiedlach, dobre połączenie z komunikacją miejską, stosowanie elementów fizycznego uspokojenia ruchu samochodowego,
- wysoki bilans powierzchni biologicznie czynnej,
- na osiedlach i w bezpośredniej ich bliskości powinny znajdować się place zabaw, mała architektura, place wypoczynku i integracji dla różnych grup wiekowych,
- przemyślane przestrzenie wspólne służące integracji mieszkańców osiedli, mała architektura (kosze, ławki, leżaki, stoły itp.) dostosowane do liczby mieszkańców i zlokalizowane w różnych częściach osiedla,

- budownictwo pasywne i inteligentne, zgodne z zasadami zrównoważonego rozwoju,
- wysokość zabudowy oraz kolorystyka i wygląd budynków spójne z otoczeniem,
- funkcjonalne układy mieszkań, nasłonecznienie,
- przestrzeń handlowo-usługowa dostosowana do liczby i potencjalnych potrzeb mieszkańców,
- rozwinięta infrastruktura (sieci dostosowane do wielkości powstających osiedli), rozwiązania ekologiczne i energooszczędne, m.in. panele słoneczne, rekuperatory, systemy odzyskujące wodę deszczową itd.

## Jak obecnie mieszkają Polacy?

Na podstawie badań ankietowych przeprowadzonych przez CBOS [6] można wnioskować, że Polacy mieszkają głównie w dwóch typach budynków – domach jednorodzinnych z działką lub ogrodem (41%) oraz w blokach na osiedlach mieszkaniowych (40%). Tylko co jedenasty ankietowany (9%) deklaruje, że mieszka w kamienicy.

Wiek domów, w których mieszkają Polacy – są to najczęściej budynki pochodzące z lat siedemdziesiątych ubiegłego stulecia, kiedy królowała wielka płyta (20%). W budynkach wzniesionych w latach osiemdziesiątych mieszka obecnie 16%, a w starszych – z lat sześćdziesiątych – 14%. Co dziewiąty ankietowany



**Rys. 2.** Folder reklamowy osiedla wielkopłytowego realizowanego na warszawskim Ursynowie (Osiedle „Służew nad Dolinką”)

(11%) mieszka w budynkach pochodzących z okresu międzywojennego, co dziesiąty (10%) – w stosunkowo nowych budynkach wzniesionych już po 1989 roku. Ponad dwie trzecie Polaków (70%) deklaruje, że mieszka w budynku, który w ostatnich dziesięciu latach był remontowany lub modernizowany. Jeśli ankietowani mieliby możliwość wyboru, to najchętniej zamieszkaliby w nowo wybudowanych mieszkaniach lub domach (81%). Dla respondentów najważniejszym obecnie kryterium wyboru mieszkania jest pozytywna ocena funkcjonalności budynku wewnątrz – jego wygoda, przestronność, nasłonecznienie (56%). Na drugim miejscu przy wyborze mieszkania plasuje się niski koszt jego utrzymania (48%), a na trzecim – bezpieczeństwo okolicy, w której znajduje się budynek z wybranym mieszkaniem (33%). Na wygląd zewnętrzny budynku i jego urodę architektoniczną zwracało uwagę 27% respondentów.

### Dlaczego jako podstawowy materiał wybrano beton oraz technologię wielkopłytową?

Po II wojnie światowej w większości krajów europejskich, w tym również w Polsce, jedynym łatwo dostępnym materiałem konstrukcyjnym był beton i dlatego przyjęto go jako podstawowy materiał w wielkopływowym, wielorodzinnym budownictwie mieszkaniowym. Na gwałtowny rozwój budownictwa wielkopływowego miały wpływ następujące czynniki:

- stan zasobów mieszkaniowych,
- sytuacja demograficzna (wysoki przyrost naturalny),
- dostępne zasoby siły roboczej,
- dostępne zasoby surowców,
- możliwości przemysłu.

Ponadczasowym czynnikiem były również warunki klimatyczne, które skłaniały do przeniesienia znacznej części procesu budowlanego z placu budowy do zakładu zamkniętego. Wielkie zapotrzebowanie na mieszkania nie mogło być zaspokojone przy zastosowaniu tradycyjnych, rzemieślniczych metod produkcji – konieczne było zastosowanie metod wysoko uprzemysłowionych. Beton zaś jest materiałem, który spełnia wysokie wymagania produkcji przemysłowej.

### Jak kształtowano i zasiedlano osiedla wielkopłytowe?

W okresie powojennym zasady projektowania zespołów zabudowy mieszkaniowej zakładały tworzenie jednostek funkcjonalnych z programem usług podstawowych (rys. 2). Wielkość tych jednostek wynikała z przewidywanej liczby dzieci uczęszczających do szkoły i skorelowanej z nią ogólnej liczby mieszkańców. Taki kierunek kształtowania terenów mieszkaniowych znalazł odbicie w normatywach urbanistycznych, m. in. w Zarządzeniu nr 118 MBiPMB z 1964 r. [7], w którym ustalono modelowe zespoły obiektów dla 8000 i 10 600 mieszkańców. Stosowana klasyfikacja urbanistyczna usankcjonowana została w 1974 r. w tzw. normatywie, w którym wyszczególniono strukturalne jednostki urbanistyczne i zespoły równoważne dzielnicy mieszkaniowej. Strukturalne jednostki urbanistyczne były wydzielonymi przestrzennie i funkcjonalnie układami zabudowy wielorodzinnej o zróżnicowanej strukturze, z placówkami



Rys. 3. Współczesne zielone otoczenie osiedli wielkopłytowych

o charakterze usługowym. Wielkość jednostek określały odległości najdalej położonych wejść do budynków – maksymalnie 500 m od usług podstawowych i 300 m od parkingów. Rozmieszczenie obiektów usługowych związane było z hierarchiczną strukturą jednostek mieszkaniowych, mogło więc przyjmować charakter rozproszony lub skupiony [8].

Osiedla z wielkiej płyty, mimo że były zwykle lokalizowane na obrzeżach miast, obecnie – w związku z gwałtownym ich rozwojem – znajdują się w dzielnicach centralnych, przez co stały się atrakcyjne dla mieszkańców i potencjalnych nabywców. Atrakcyjność osiedli wzrosła także z uwagi na zieleni, która nasadzana tuż po zakończeniu budowy bloków, rozrosła się i stała się dorodną (rys. 3). Z drugiej jednak strony, z upływem lat, budynki wielkopłytowe ulegają naturalnym procesom starzenia, zużycia technicznego i moralnego oraz wynikającej stąd degradacji w stopniu zależnym od częstotliwości i zakresu przeprowadzanych konserwacji i remontów.

Osiedla wielkopłytowe w Polsce były zasiedlane przez ludzi o różnym statusie społecznym i materialnym (potwierdził to serial telewizyjny „Alternatywy 4”), co pozwoliło na ich integrację. Mieszkanie na osiedlach z wielkiej płyty nigdy nie było i nadal nie jest postrzegane jako społecznie degradujące, a ich mieszkańcy na ogół deklarują dużą satysfakcję z zamieszkiwania i niską skłonność do migracji. Przez to uniknięto degradacji osiedli oraz przekształcania ich w „slamsy”, jak miało to miejsce w wielu krajach zachodnich, gdzie osiedla te były lokalizowane na obrzeżach miast i zasiedlane przez zdecydowanie biedniejszą część społeczeństwa (bloki socjalne) [9].

### Czy nadal obowiązują te same zasady kształtowania i zasiedlania osiedli mieszkaniowych?

Wraz ze zmianami ustrojowymi zakończyła się w Polsce dominująca era wielkiej płyty. Praktycznie wszystkie wytwórnie prefabrykatów wielkowymiarowych zostały zlikwidowane, nastąpiła zapaść budownictwa mieszkaniowego. Odradzało się budownictwo indywidualne i z czasem pojawili się także deweloperzy,

początkowo z niewielkim kapitałem, a później również wspomagani znaczącym kapitałem zagranicznym.

Osiedla mieszkaniowe realizowane są zgodnie z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, a gdy ich nie ma (blisko 70% ogólnej powierzchni kraju) – z warunkami zabudowy i zagospodarowania przestrzennego. Brak planów zagospodarowania przestrzennego powoduje „rozlewanie” się miast, powstawanie tzw. osiedli zagonowych, „betonozę”, a w konsekwencji chaos przestrzenny. Złe gospodarowanie przestrzenią generuje olbrzymie straty społeczne i gospodarcze oraz niekorzystnie wpływa na komfort życia mieszkańców [10]. Za taki system planowania przestrzennego odpowiadają często mniej lub bardziej kompetentni urzędnicy [11]. Ograniczona dostępność dużych terenów pod budownictwo mieszkaniowe powoduje wykorzystywanie terenów przemysłowych, zalewowych, poza granicami miast, a deweloperzy łakomym okiem patrzą również na parki, skwery i ogródki działkowe.

Sam termin „chaos przestrzenny” nie został zdefiniowany w przepisach prawnych, jest on rozumiany jako coś przeciwnego do ładu przestrzennego, czyli stanu przestrzeni łączącego porządek z zachowaniem pewnych proporcji oraz utrzymaniem równowagi i harmonii. Chaos przestrzenny przyczynił się również do powstania zjawiska patodeweloperki, czyli w dużym uproszczeniu polegającego m.in. na „upychaniu na siłę” większej liczby lokali w budynku, budowaniu bloków mieszkalnych na terenach nienadających się na cele budowlane, w tym budownictwo mieszkaniowe i które całkowicie nie pasują do otaczającego krajobrazu [11]. Zjawisko patodeweloperki, szczególnie dotyczącej intensywności zabudowy (zagęszczenia budynków), zarówno małych jak i dużych osiedli przyczyniło się do zgłoszenia postulatów przywrócenia normatywu urbanistycznego, dostosowanego do współczesnych wymagań [27]. Zbyt gęsta zabudowa będzie również stanowiła barierę w przypadku ewentualnej budowy schronów dla mieszkańców na wypadek działań wojennych.

W planach miejscowych lub warunkach zabudowy podawany jest wskaźnik intensywności zabudowy (rys. 4), który pozwala na utrzymanie ładu przestrzennego i ma istotne znaczenie dla opłacalności całej inwestycji. Określa on, jak wiele budynków, o jakiej powierzchni i wysokości może znaleźć się na danej działce. Dzięki określeniu maksymalnej intensywności zabudowy można chronić walory przyrodnicze danego terenu, ograniczyć ryzyko, że na niewielkim terenie powstanie zbyt wiele budynków, które zaburzą harmonię okolicy, uzyskać optymalny efekt, który pozwala na racjonalne wykorzystanie powierzchni działki, na której powierzchnia biologicznie czynna będzie miała odpowiednią wielkość. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy ma natomiast za zadanie utrzymanie racjonalnej zabudowy terenu (duże rozproszenie budynków oznacza większe koszty np. przyłączania ich do sieci) i chroni na przykład przed powstawaniem samotnych domów pośrodku niczego. Intensywność zabudowy często zwiększana jest przez wykonywanie podziemnych kondygnacji garażowych – garaże podziemne umożliwiają



**Rys. 4.** Negatywny przykład nadmiernego zagęszczenia nowych osiedli mieszkaniowych

zwiększenie terenów zielonych lub powierzchni zabudowy na osiedlu, przy jednoczesnym spełnieniu wymagań dotyczących liczby miejsc parkingowych.

Minimalna liczba miejsc postojowych została określona w nowelizacji ustawy [25] z 2023 r., tzw. lex deweloper, na co najmniej 1,5-krotność liczby mieszkań przewidzianej do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej. W przypadku inwestycji mieszkaniowych zlokalizowanych w obszarze zabudowy śródmiejskiej, minimalną liczbę miejsc postojowych określono na co najmniej równą liczbie mieszkań przewidzianej do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej. Ta regulacja prawna spotkała się ze zdecydowaną krytyką deweloperów. W tym miejscu należy wspomnieć, że pierwszym osiedlem, na którym określono minimalną liczbę miejsc parkingowych jako jedno miejsce parkingowe (jedno auto) na jedną rodzinę, było osiedle Radburn w stanie New Jersey, zaprojektowane w 1928 r. dla przeszło 25 tys. mieszkańców [26].

Również duże możliwości deweloperom dawał zabieg podziału



**Rys. 5.** Elewacja powszechnie krytykowanego budynku wielokopłytowego w porównaniu do współczesnego obiektu

mieszkań na tzw. miniapartamenty, udostępniane jako pokoje hotelowe, dla których wymaganie zapewnienia miejsc parkingowych było mniej rygorystyczne. Ostatnio często stosowanym zabiegiem jest uznawanie miejsc parkingowych jako przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych. Kosztem kilku puszek farby na oznakowanie takich miejsc można uzyskać wolny teren, gdyż nie trzeba spełniać warunku minimalnej odległości miejsc postojowych od okien. Takiej strategii działania towarzyszą niekiedy przypadki zagrożenia bezpieczeństwa pożarowego, gdy na jednej działce sytuowanych jest wiele niskich budynków bez zachowania odpowiednich odległości między nimi [9]. Również trudno jest spełnić warunek rozporządzenia [16] dotyczący nasłonecznienia mieszkań.

Wymagania dotyczące minimalnego terenu biologicznie czynnego (terenu działki z nawierzchnią ziemną, urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację drzew, krzewów, trawników) często obchodzone są na przykład przez zakładanie trawników na dachach budynków, co jest zgodne z definicją podaną w rozporządzeniu [16].

Współcześnie zapanowała moda na bezpieczeństwo mieszkańców, spełniane przez grodzenie osiedli, skutkujące zanikiem struktury miejskiej jako całości. Spadek jakości przestrzeni miejskiej i społecznego środowiska miejskiego uważany jest za istotny problem współczesnego świata [13, 14].

W przypadku planowanej zabudowy dużych kwartałów miast nie są opracowywane całościowe plany zabudowy, przy dominującej myśli zespolenia osiedla z miastem. Z reguły teren przeznaczony pod zabudowę dzieli się na niewielkie fragmenty – zadania/etapy inwestycyjne, na których powstają samodzielne miniosiedla, bez próby ich integracji. Infrastruktura w takich zespołach jest bardzo ograniczona i dostosowana do wielkości miniosiedla. Brakuje więc szkół, przedszkoli, placów zabaw, sklepów, placówek służby zdrowia itp., to jest infrastruktury wymaganej, gdyby rozpatrywano wszystkie miniosiedla jako jeden zespół-kwartał miasta. Powstają nowe dzielnice z wąskimi uliczkami, brakiem możliwości parkowania, słabą komunikacją, siecią handlową, szkołami itp. Trudno więc nazywać takie osiedla nowoczesnymi, ekologicznymi i przyjaznymi dla mieszkańców.

Czym więc różni się współczesne osiedle składające się z wielu identycznych domów, np. jednorodzinnych, od krytykowanych powszechnie blokowisk z wielkiej płyty (rys. 5)?

Tereny zielone na osiedlach mieszkaniowych głównie decydują o warunkach wypoczynku i jakości środowiska życia mieszkańców tych osiedli. Istotny jest także wpływ zagospodarowania przestrzennego na łagodzenie zachodzących zmian klimatycznych (upałów, nawałnych deszczy, huraganowych wiatrów).

#### **Jak zmienił się układ zabudowy budynków w osiedlu?**

Osiedla wielkopłytowe budowano zazwyczaj w układzie liniowym (długie budynki lub ich zestawy, sytuowane równolegle wzdłuż linii prostej, krzywej lub łamanej) lub grzebieniowo-gniazdowym (układ grzebieniowy – budynki lub ich ciągi sytuowane równolegle do siebie wzdłuż osi północ-południe,

niekiedy zamknięte z jednej strony zabudową na osi wschód-zachód); układ gniazdowy – najczęściej pojedyncze budynki, otaczające wewnątrz urbanistyczne o odmiennych od otoczenia cechach użytkowych) [8, 12]. Natomiast obecnie osiedla budowane są głównie w układzie blokowym (zabudowa otaczająca wyodrębnione wewnątrz urbanistyczne, najczęściej wpisane w ortogonalną siatkę ulic).

Układ blokowy tworzy mało korzystne warunki klimatyczne, zwłaszcza związane z przewietrzaniem mieszkań i ich nasłonecznieniem. Dużą niedogodnością dla mieszkańców jest także hałas generowany wewnątrz układu budynków, tym większy, im mniejsza jest jego powierzchnia. Odległości między kolejnymi układami bloków, usytuowanymi wzdłuż tych samych uliczek osiedlowych, są z reguły minimalne, co potęguje wszelkie niedogodności życia na takim osiedlu. Brak infrastruktury usługowo-handlowej oraz placówek szkolnych i opieki zdrowotnej wymusza korzystanie z usług zlokalizowanych w innych dzielnicach co – przy nieprzystosowanym transporcie publicznym – odbywa się przy wykorzystaniu transportu własnego (zwiększenie częstotliwości i długości przejazdów, większe koszty, strata czasu, nieposzanowanie ekologii). Bliskość budynków powoduje, że nie są spełniane warunki nasłonecznienia (większe zużycie energii elektrycznej, depresje). Na takich osiedlach z reguły brak jest miejsc umożliwiających integrację mieszkańców.

#### **Czy uległy zmianie jakość wykonawstwa i stosowane materiały?**

Osiedla z wielkiej płyty budowane były w okresie powszechnego braku dostępności do wszelkich materiałów, gdy dominowała ilość nad jakością. W trakcie wieloletniej eksploatacji praktycznie wszystkie usterki produkcyjne i wykonawcze już się ujawniły i w większości zostały usunięte. Pozostałe usterki wynikające z technologii, np. związane z zastosowanym zbrojeniem łączącym warstwy ściany trójwarstwowej, są zazwyczaj naprawiane przy ocieplaniu budynków.

Należy pamiętać, że nie tylko budynki z wielkiej płyty wykonywano z usterkami, obecnie także popełniane są błędy. Duży wpływ na ich powstanie ma jakość zastosowanych materiałów oraz wykonawstwo. Negatywnym zjawiskiem jest stosowana często przez deweloperów tzw. optymalizacja trwałości wyrobów i materiałów – aby tylko wytrzymały okres rękojmi [17]. Obecnie do najczęściej spotykanych usterek w budynkach można zaliczyć: zarysowania ścian działowych, nieprawidłowe osadzenie okien – nowoczesne okna wymagają specjalnych technologii montażu i uszczelniania, przecieki na kondygnacjach podziemnych.

Zwraca się też uwagę, że w przypadku mieszkań deweloperskich przyszły lokator niewiele wie o swoim mieszkaniu, jakości zastosowanych materiałów i wykonanych robotach, a mieszkanie pierwszy raz z reguły ogląda dopiero podczas jego odbioru. Weryfikacja poprawności osadzenia okien i ocieplenia przegród zazwyczaj następuje dopiero przy regulowaniu rachunków za ogrzewanie.

**Tabela 1.** Kategorie powierzchni normatywnych mieszkań w budynkach wielkopłytyowych

Kategoria mieszkań	Powierzchnia normatywna [m <sup>2</sup> ]	
	NTP-59	NTP-74
M1	20–23,5	25–28
M2	30–33,5	30–36
M3	38–45,5	44–48
M4	48–54,0	56–61
M5	57–59,5	65–70
M6-7	65–74,5	75–85

### Jak zmieniała się wielkość i struktura mieszkań w osiedlu mieszkaniowym?

W okresie powstawania osiedli z wielkiej płyty obowiązywał tzw. normatyw projektowy, który narzucał projektantom wielkości mieszkań w zależności od liczby mieszkańców (tab. 1) [18].

Zdecydowana większość wznoszonych mieszkań była typu M3 i M4 o powierzchni według normatywu projektowego z 1974 r. (tab. 1) wynoszącej 44–48 m<sup>2</sup> – dla typu M3 i 56–61 m<sup>2</sup> – dla typu M4. Przykładowo w sześciu dużych osiedlach warszawskich mieszkania typu M3 i M4 stanowiły od 68 do 85% całkowitej liczby mieszkań, a typu M2 – od 2 do 23%; praktycznie nie było mieszkań typu M1 – według normatywu o powierzchni 25–28 m<sup>2</sup> (mniej niż 1% wszystkich mieszkań). Kierowano się tutaj wytycznymi Ministerstwa Odbudowy [24], aby wszystkim mieszkańcom osiedli zapewniać jednakowe, najlepsze warunki życia, w tym możliwość odpoczynku wśród zieleni. Osiedla dzielono na mniejsze jednostki strukturalne, nazywane koloniami, które odpowiadały podziałowi ze względu na lokalizację na ich obszarze żłobków i przedszkoli.

Obecnie wielkość i struktura mieszkań w osiedlu w zasadzie zależy wyłącznie od zasobności portfela kupujących. Jednak na rynku dostępne są mieszkania małe, mniejsze niż dopuszczają to aktualne przepisy (patodeveloperka), o powierzchni 15–17 m<sup>2</sup>, mniejsze niż mieszkania typu M1 w wielkiej płycie. Takie mieszkania powszechnie nazywane są przekornie minipartamentami, a nieco większe w wielkiej płycie kłitkami. Negatywne skutki budowy mieszkań o zbyt małej powierzchni przedstawiono w [19].

Zwraca się uwagę, że modne obecnie tzw. open space w małych mieszkaniach nie zdają egzaminu, gdyż np. w przypadku powiększenia rodziny, choroby, dłuższych wizyt zdecydowanie pogarszają komfort zamieszkiwania.

### Czy mieszkania i budynki w „starych” osiedlach mogą być modernizowane?

Ingerencja w konstrukcję lub wygląd budynku, niezależnie od technologii, w jakiej został zbudowany, wymaga zgody właściciela budynku, a często także opinii specjalistycznych i akceptacji władz lokalnych. Zazwyczaj generuje to wysokie koszty i nie gwarantuje osiągnięcia zamierzonego celu – w takich przypadkach zaleca się rozważenie zamiany mieszkania. Modernizacja budynków wielkopłytyowych w zasadzie może dotyczyć:

- uatrakcyjnienia elewacji – zastąpienie balkonów i loggi przez większe, na własnej konstrukcji zazwyczaj stalowej,
- nadbudowy, głównie budynków niskich, jedną, dwoma lub trzema lekkimi kondygnacjami prefabrykowanymi lub modułowymi (co zazwyczaj wymaga wymiany instalacji w budynku),
- termomodernizacji (ocieplenie, termowoltaika, rekuperatory),
- wymiany okien i instalacji ogrzewczych,
- dobudowy dźwigów osobowych.

Trudności z modernizacją „starych” osiedli mieszkaniowych wynikają także z faktu, że w poszczególnych budynkach mogą obecnie występować różne formy własności mieszkań, co znakomicie utrudnia uzyskanie porozumienia i podjęcia decyzji.

### Jak możemy podsumować naszą dyskusję?

Osiedla z wielkiej płyty projektowane były kompleksowo (patrzone nie tylko na budynek, ale na osiedle jako całość, czyli budynek, otoczenie i infrastrukturę), z dużą starannością [22, 23], dla jednego inwestora – spółdzielni mieszkaniowej. Przestrzegano przy tym zasad sformułowanych np. przez B. Brukską w 1948 r. [24]. Współczesne osiedla mieszkaniowe w zdecydowanej większości budowane są przez deweloperów, dla których decydującym motorem działania jest zysk i którzy decydują o aktualnych trendach w budownictwie mieszkaniowym.

W związku z dużą trwałością budynki z wielkiej płyty będą nam towarzyszyć jeszcze przez wiele następnych lat (dekad). Osiedla i budynki z wielkiej płyty wymagają – analogicznie jak wykonane w innych technologiach – remontów i napraw, w tym wynikających ze zmian przepisów, związanych z termomodernizacją oraz dostępnością osób niepełnosprawnych. Przeprowadzenie modernizacji budynków będzie trudne zarówno z uwagi na wysokie koszty, jak i formy własności poszczególnych mieszkań.

Obecnie budynki wznoszone są także na terenach uznawanych wcześniej za niebudowlane (np. zalewowe, osuwiskowe), co w przyszłości może powodować trudności eksploatacyjne. W większości miast brakuje już dużych terenów pod zabudowę, dlatego osiedla lokalizowane są na obrzeżach, poza granicami



**Rys. 6.** Przykład monotonnej zabudowy jednorodzinnej na terenach rolniczych

miast, w kanałach „napowietrzających”, a inwestorzy (deweloperzy) coraz częściej dążą do przejścia ogródków działkowych, parków, skwerów i zielenicy – rysunek 6.

Brak jednolitych zasad budowy osiedli mieszkaniowych powoduje chaos urbanistyczny i generuje duże koszty dla społeczeństwa [10]. Zmniejszenie lub tylko ograniczenie tych kosztów wymaga pilnego wypracowania (po dyskusjach środowiskowych), zaleceń dotyczących zabudowy osiedlowej (wygląd, intensywność zabudowy, przestrzenie wspólne, program społeczny itp.).

Należy zauważyć, że dążenie do ograniczenia energii zużywanej przez budynki mieszkalne wymusi – w niedalekiej przyszłości – termomodernizację większości z nich, w tym także ostatnio budowanych [20]. Natomiast brak siły roboczej przyczyni się do powrotu prefabrykacji wielkowymiarowej, znanej wcześniej pod nazwą budownictwo wielkopłytkowe [21].

W tym miejscu nasuwa się pytanie, jak będą postrzegane, np. za 30 lat, współcześnie wznoszone osiedla, gdy minie już moda na budowę zwanych jak zawsze „nowoczesnymi” osiedli gęstej zabudowy zarówno domów jednorodzinnych, jak i budynków wielorodzinnych? Osiedla te z reguły są ubogie w zieleni, bez sklepów, kin, szkół, przedszkoli. Widok stu lub więcej praktycznie identycznych domów „przytulonych” do siebie, ze skrawkami zieleni, sprawia wyjątkowo przykre wrażenie [8, 9]. Osiedla te, podobnie jak kiedyś osiedla z wielkiej płyty, zasiedlane są przez ludzi młodych, co oznacza, że za kilka lat należy się spodziewać analogicznych lub większych problemów społecznych. Istotne jest również, aby przy projektowaniu nowych osiedli mieszkaniowych nie powielać starych błędów prowadzących do monotonii wyglądu budynków, przewidując kilkadziesiąt identycznych domów na niewielkiej powierzchni. W otoczeniu dużych miast łatwo wskazać osiedla domów jednorodzinnych składających się wyłącznie z co najmniej 50, 100, a nawet 300 i więcej, takich samych domów oraz dróg wewnętrznych i minimalnych, przydomowych „pasków” zieleni. Osiedla te nie umożliwiają integracji mieszkańców, bowiem nie przewidziano w nich zarówno pomieszczeń dla spotkań wspólnot mieszkaniowych, jak i boisk, placów zabaw, sklepów itp. Trudno uznać kilka takich sąsiadujących ze sobą „zbiorów” domów za przyjazne osiedle/dzielnice lub gminę. Mieszkańcy tych zabudowań z zazdrością mogą wspominać osiedla z wielkiej płyty, na których była pełna infrastruktura, tzn. zarówno szkoły, przedszkola, żłobki, sklepy osiedlowe, jak i przychodnie zdrowia.

**Dziękuję za rozmowę.  
Grażyna Furmańczyk-Ziemińska**

#### BIBLIOGRAFIA

- [1] Korzeniewski W., Mieszkania społecznie najpotrzebniejsze – wczoraj i dzisiaj, *Problemy Rozwoju Miast* 1–2/2009, str. 58–73
- [2] Wierzbicki S. M., Sieczkowski J., Konstrukcje budynków wielkopłytkowych z punktu widzenia zabezpieczenia przed awarią oraz możliwości ich modernizacji, XXVI Konferencja Naukowo-Techniczna Awary Budowlane 2013, Szczecin-Międzyzdroje, materiały konferencyjne, str. 103–122

- [3] Szulc J. z zespołem, Budownictwo wielkopłytkowe. Raport o stanie technicznym, ITB, 2019, opublikowany na stronie MliR pod linkiem: <https://budowlaneabc.gov.pl/budownictwo-wielkoplytkowe-raport-o-stanie-technicznym/>
- [4] <https://echodnia.eu/swietokrzykie/budownictwo-z-wielkiej-plyty-jaka-przyszlosc/ar/c3-17967435>
- [5] <https://www.akcjamiasto.org/osiedla-przyjazne-do-zycia-takich-osiedli-chcemy> (17 grudnia, 2017 Akcja Miasto)
- [6] Komunikat Centrum Badań Opinii Społecznych pt. Jak Polacy mieszkają, a jak chcieliby mieszkać, BS/120/2010, Warszawa, 2010, [https://www.cbos.pl/SPISKOM.POL/2010/K\\_120\\_10.PDF](https://www.cbos.pl/SPISKOM.POL/2010/K_120_10.PDF)
- [7] Dąbrowska-Milewska G., Standardy urbanistyczne dla terenów mieszkaniowych – wybrane zagadnienia, *Architecturae et Artibus* 1/2010, str. 17–31
- [8] Lis A., Struktura przestrzenna i społeczna terenów rekreacyjnych w osiedlach mieszkaniowych Wrocławia z lat 70. –80. ubiegłego stulecia, Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu, Wrocław, 2011
- [9] Runkiewicz L., Szulc J., Sieczkowski J., Uprzemysłowione budownictwo mieszkaniowe. Dawne i obecne wymagania i oczekiwania, *Builder* 9/2021, str. 6–10, doi: 10.5604/01.3001.0015.1957
- [10] Kowalewski A., Markowski T., Śleszyński P., Kryzys polskiej przestrzeni. Źródła, skutki i kierunki działań naprawczych, Raport Polskiej Akademii Nauk, Komitet Przestrzennego Zagospodarowania Kraju, Warszawa, 2020
- [11] Ojczyk M., Chaos przestrzenny, czyli brak ładu przestrzennego w Polsce, <https://blog.ongeo.pl/chaos-przestrzenny-lad-przestrzenny> (2022-04-23)
- [12] Chmielewski J. M., Mirecka M., Modernizacja osiedli mieszkaniowych, Oficyna wydawnicza Politechniki Warszawskiej, 2001
- [13] Szejnfeld M., Kmiecik G., Szymczak H., Zjawisko wykluczenia w procesie transformacji miejskiej, [w]: Praca zbiorowa pod redakcją W. Buczkowskiego: Rewitalizacja obszarów zurbanizowanych, PZITB, Poznań, 2015
- [14] Szwarz M., Osiedle pilnie strzeżone; społeczno-przestrzenne studium przypadku, [w]: Praca zbiorowa pod redakcją Łukasik M., Jewdokinow M., pt. Socjologia zamieszkiwania, Wydawnictwo Sub Lupa, Warszawa, 2014, str. 253
- [15] Runkiewicz L., Szulc J., Sieczkowski J., Propozycje rozwoju budownictwa prefabrykowanego w Polsce, *Builder* 10/2021, str. 42–46
- [16] Rozporządzenie Ministra Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz.U. z 2022 r., poz. 1225, z późn. zm.)
- [17] Trębacz P., Mazur R., Typologia zabudowy mieszkaniowej w Polsce w latach 2010–2019, *Housing Environment* 30/2020 Architektura XXI wieku, doi: 10.4467/25438700SM.20.004.12207
- [18] Korzeniewski W., Poradnik projektanta budownictwa mieszkaniowego, Wydawnictwo Arkady, Warszawa, 1981
- [19] Wierzbicki S. M., Sieczkowski J., Dobrze czy małe? *Builder* 2/2017, str. 20–23
- [20] Szulc J., Sieczkowski J., Ściany trójwarstwowe w budynkach wielkopłytkowych. Zasady konstruowania, badania diagnostyczne, metody wzmacniania, *Inżynier budownictwa* 10/2019, str. 50–53
- [21] Runkiewicz L., Szulc J., Sieczkowski J., Ewolucja budownictwa prefabrykowanego w Polsce, *Przegląd Budowlany* 10/2020, str. 12–15
- [22] Wierzbicki S. M., Sieczkowski J., Projekt pierwszego wielkopłytkowego budynku wielorodzinnego w Polsce, *Inżynieria i Budownictwo* 2/2019, str. 79–81
- [23] Szulc J., Sieczkowski J., Mazurek A., Funkcjonalność osiedli mieszkaniowych w Polsce, *Budownictwo i Prawo* 4/2022, str. 12–16
- [24] Brukalska B., Zasady społeczne projektowania osiedli mieszkaniowych, Wydawnictwo Ministerstwa Odbudowy, Trzaska, Evert i Michalski, Warszawa 22, 1948
- [25] Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023, poz. 1688)
- [26] Czarnecki W., Planowanie miast i osiedli, tom II, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa, 1965, str. 316
- [27] Kania P., Współczesne problemy w obszarze rozwiązań funkcjonalnych mieszkań społecznie najpotrzebniejszych, *Przegląd Budowlany* 7/2024, str. 141–143