

Władysław Korzeniewski

Mieszkania społecznie najpotrzebniejsze : wczoraj i dzisiaj

Problemy Rozwoju Miast 6/1-2, 58-73

2009

Artykuł został opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

Od Redakcji

Kontynuując problematykę społeczną w mieszkalnictwie, a zwłaszcza problem dostępności mieszkań, Redakcja przedstawia artykuł eksperta w sprawach standardów mieszkaniowych mgr inż. arch. W. Korzeniewskiego pt. „Mieszkania społecznie najpotrzebniejsze. Wczoraj i dzisiaj”. Omawia on genezę idei powszechnego standardu mieszkaniowego, będącej odpowiedzią na potrzeby mieszkaniowe w trudnych sytuacjach społeczno-gospodarczych kraju. Skupienie uwagi na rozwiązaniach przestrzenno-funkcjonalnych mieszkań ma na celu przedstawienie z punktu widzenia zmieniających się uwarunkowań cywilizacyjnych tendencji w projektowaniu, możliwych do zastosowania w rozwiązaniach projektowych mieszkań, których budowę wspomagają środki publiczne.

Władysław Korzeniewski

MIESZKANIA SPOŁECZNIE NAJPOTRZEBNIEJSZE. W CZORAJ I DZISIAJ

Abstrakt. W artykule zostały scharakteryzowane warunki i potrzeby mieszkaniowe zaistniałe w krytycznych sytuacjach w Polsce po I i II wojnie światowej oraz przyjęte wówczas kryteria użytkowe i rozwiązania projektowe mieszkań mających w decydującym zakresie zaspokoić masowe potrzeby mieszkaniowe.

Nawiązując do tych doświadczeń, autor przedstawia również założenia standardu przestrzennego i wyniki prowadzonych po 1990 r. studiów nad optymalnymi rozwiązaniami układów mieszkań na potrzeby społecznego budownictwa czynszowego.

Mieszkania czynszowe realizowane na zasadach *non profit* miały stanowić podstawową formę uzyskania pierwszego mieszkania przez młode rodziny o niewielkich dochodach, a równocześnie tworzyć obiektywne warunki sprzyjające mobilności na rynku pracy.

Obecne warunki mieszkaniowe ludności w Polsce uzasadniają potrzebę kontynuacji i aktywizacji społecznego budownictwa czynszowego na zasadach ustalonych w połowie lat 90. ubiegłego wieku, łącznie z zachowaniem przyjętego wówczas standardu przestrzennego i wykorzystaniem racjonalnych wzorów rozwiązań podstawowych typów mieszkań.

Słowa kluczowe: mieszkania społecznie najpotrzebniejsze, społeczne budownictwo mieszkaniowe, czynszowe budownictwo wielorodzinne, standard przestrzenny mieszkań, układ funkcjonalno-przestrzenny mieszkań.

Sytuacji mieszkaniowej w Polsce nigdy nie cechował nadmiar zasobów mieszkaniowych, natomiast obciąża ją permanentnie niedobór tej substancji, hamujący naturalne procesy jej sanacji i modernizacji, wpływający negatywnie na warunki życiowe rodzin polskich, a także utrudniający racjonalny rozwój gospodarczy kraju.

Krytyczne okresy spiętrzenia niedoboru mieszkań w Polsce

Niezależnie od permanentnego niedoboru mieszkań występują u nas ponadto krytyczne okresy jego „spiętrzenia” wskutek zaistnienia zdarzeń nadzwyczajnych. Do takich zdarzeń nadzwyczajnych należą przede wszystkim obydwie wojny światowe, których skutkiem było zniszczenie ogromnej części zasobów i przerwanie naturalnych procesów konserwacji, remontów, modernizacji i wymiany substancji budowlanej. Zmiany geopolityczne i ustrojowe, które nastąpiły po tych wojnach, znajdowały odbicie w ruchach migracyjnych ludności, potęgujących trudności mieszkaniowe w miastach, oraz w gwałtownych zmianach stanu prawnego własności zasobów i gospodarki lokalami.

Natychmiast po odzyskaniu niepodległości po I wojnie światowej w Polsce zostały podjęte przez państwo działania mające na celu zaspokojenie najpilniejszych potrzeb mieszkaniowych ludności w miastach, za które uznano zapewnienie każdej rodzinie samodzielnego mieszkania, odpowiadającego jej liczebności, strukturze demograficznej i potrzebom użytkowym. Przyjęta przez Sejm ustawa z dnia 1 sierpnia 1919 r. o utworzeniu Państwowego Funduszu Mieszkaniowego, a następnie ustawa z 1927 r. i rozporządzenie Prezydenta RP o rozbudowie miast, nakładały na zarządy miast obowiązek poprawy stosunków mieszkaniowych, przede wszystkim przez budowę małych mieszkań dla rodzin o średnich i niskich dochodach.

Realizacja tych zadań nie przebiegała pomyślnie ze względu na ogromne trudności wygospodarowania na ten cel środków finansowych w budżecie państwa tworzącego dopiero fundamenty państwowości we wszystkich działach gospodarki, infrastruktury społecznej i technicznej oraz obronności. Dopiero po wielkim kryzysie lat 1929-1933 nabrały one realności i mimo rychłego rozpętania II wojny światowej stały się także bazą późniejszego określenia kierunków powojennego rozwoju osiedlowego, wielorodzinnego budownictwa mieszkaniowego.

Spis powszechny, przeprowadzony w 1931 r., czyli w dziesięć lat po zakończeniu działań wojennych na terytorium Polski, pokazuje krytyczny obraz naszych zasobów mieszkaniowych, przedstawiony tutaj tylko w zarysie w tabelach 1 i 2, natomiast bardzo obszernie i wnikliwie udokumentowany w materiałach I Polskiego Kongresu Mieszkaniowego w Warszawie w 1937 r., obrazujących rażące kontrasty stanu zasobów mieszkaniowych i ich zaludnienia w różnych częściach kraju.

Tabela 1. Mieszkania oraz zaludnienie mieszkań według spisu ludności z 1931 r.

Wielkość mieszkań	Liczba mieszkań w tys.		Przeciętna liczba osób na izbę	
	miasta	wieś	miasta	wieś
1-izbowe	1930,4	4472,1	2,0	3,1
2-izbowe	705,0	2998,7	3,9	4,8
3-izbowe	622,6	1580,8	2,2	2,7
4-izbowe i większe	598,3	575,0	1,3	1,6

Źródło: Mały rocznik statystyczny 1938.

Tabela 2. Średnie zaludnienie mieszkań w miastach Polski wyrażone wskaźnikiem liczby osób na 1 izbę według stanu w 1931 r.

Typ mieszkań	Polska	Województwa			
		centralne	wschodnie	zachodnie	południowe
1-izbowe	3,85	3,97	3,96	3,21	3,70
2-izbowe	2,25	2,29	2,23	2,15	2,35
3-izbowe	1,60	1,58	1,60	1,58	1,58
4-izbowe i większe	1,10	1,11	1,21	1,06	1,10

Z zestawień porównawczych wskaźników zaludnienia mieszkań w Polsce i w innych krajach europejskich wyciągnięto na I Kongresie Mieszkaniowym najważniejszy wniosek, uznano mianowicie, że w Polsce utrzymuje się nadal (od pierwszego spisu powszechnego w 1931 r.) katastrofalne zagęszczenie zaludnienia mieszkań najmniejszych, 1- i 2-izbowych, zajmowanych przez najbiedniejsze rodziny robotników najemnych. Przeludnienie mieszkań wiązało się z niespełnieniem podstawowych wymagań higienicznych i bytowych, chociaż w tym czasie minimalne warunki mieszkaniowe określone przez higienistów i lekarzy, sprowadzały się jedynie do zapewnienia dopływu powietrza i światła dziennego do izby mieszkalnej oraz jej niezbędnego ogrzewania, najpowszechniej z zastosowaniem archaicznych i niewydajnych urządzeń¹.

Mieszkania najpotrzebniejsze w 20-leciu międzywojennym

Polskie Towarzystwo Reformy Mieszkaniowej od 1930 r. reprezentowało stanowisko, że w okresie głodu mieszkaniowego **należy ograniczyć się do budowy mieszkań społecznie najpotrzebniejszych**, 1- i 2-pokojowych, o minimalnym, ale racjonalnym standardzie przestrzennym i niezbędnym wyposażeniu sanitarnym, natomiast braki spowodowane szczupłością tych mieszkań kompensować urządzeniami społecznymi.

W połowie lat 30. uznano więc powszechnie, że w Polsce standard przestrzenny preferowanych mieszkań rodzinnych w „czynszowym budownictwie mieszkaniowym” powinien oscylować w granicach 30-36 m² powierzchni, którą dziś określamy jako użytkową, aby spełniać niezbędne minimum użytkowe i równocześnie nie przekraczać możliwości opłacania czynszu przez rodziny o średnich i niskich dochodach. Te właśnie dokładnie obliczane czynsz i limit możliwości finansowych ludzi pracy najemnej były czynnikami decydującymi o ustaleniu wielkości dostępnego mieszkania, a także o jego wyposażeniu technicznym. Wymagało to, już w stadium projektowania, rygorystycznej kalkulacji kosztów budowy i utrzymania mieszkań, a wykonany rachunek stanowił uzasadnienie realności przedsięwzięcia inwestycyjnego, niezbędne do uzyskania dogodniejszego kredytu budowlanego.

¹ W referacie pt. „Sytuacja mieszkaniowa i potrzeby mieszkaniowe w Polsce”, przedstawionym przez Jana Strzeleckiego na otwarciu I Kongresu Mieszkaniowego czytamy m.in.: „Na mieszkania robotnicze zajmuje się nieraz pomieszczenia w istocie nienadające się do normalnego życia. Ludzie skazani na bytowanie w tych pomieszczeniach żyją w warunkach urągających wszelkim najprymitywniejszym wymaganiom kultury i higieny. Mieszkania robotnicze znajdują się często w starych wałących się domach, na poddaszach, w piwnicach, w oficynach wychodzących na ciasne, duszne, cuchnące, niedopuszczające słońca i światła podwórza domów, ze ścianami kloak i wychodków”.

Do liczących się inwestorów budownictwa mieszkaniowego o takim charakterze zaliczają się w latach 30. XX w.: Zakład Ubezpieczeń Społecznych (ZUS), Towarzystwa Osiedli Robotniczych (TOR), jako spółki z o. o. powołane w 1934 r. przez Komitet Ekonomiczny Rady Ministrów, oraz spółdzielnie budownictwa mieszkaniowego.

Przez zaledwie 4 pełne lata swej działalności TOR, kierowane przez socjologa Jana Strzeleckiego, jako dyrektora, i architekta Romana Piotrowskiego, jako kierownika technicznego, wypracowało zasady programowania, finansowania, projektowania, realizacji i eksploatacji zespołów czynszowej zabudowy „zbiorowej” (w dzisiejszym nazewnictwie: wielorodzinnej) z mieszkaniami dostępnymi dla pracowników najemnych ze średnim i niskim uposażeniem. Do wybuchu II wojny światowej TOR wybudowały w Warszawie, Gdyni, Stalowej Woli i innych miastach ok. 9 tysięcy mieszkań, które mimo skromnego standardu nadal są przykładem nowoczesnego budownictwa mieszkaniowego.

Polska spółdzielczość mieszkaniowa, która zaistniała na terenach zaboru pruskiego już w końcu XIX w. i w 1918 r. liczyła 18 jednostek zarządzających znacznymi zasobami mieszkaniowymi, po 1918 r. zaczęła się rozwijać w całym kraju w kilku formach organizacyjno-prawnych: jako spółdzielnie mieszkaniowe i budowlano-mieszkaniowe, które po szczytowym osiągnięciu już w 1926 r. liczby 430 jednostek przetrwały okres wielkiego kryzysu i utrwaliły swoją działalność, reprezentowaną w 1938 r. przez 261 ustabilizowanych jednostek organizacyjnych.

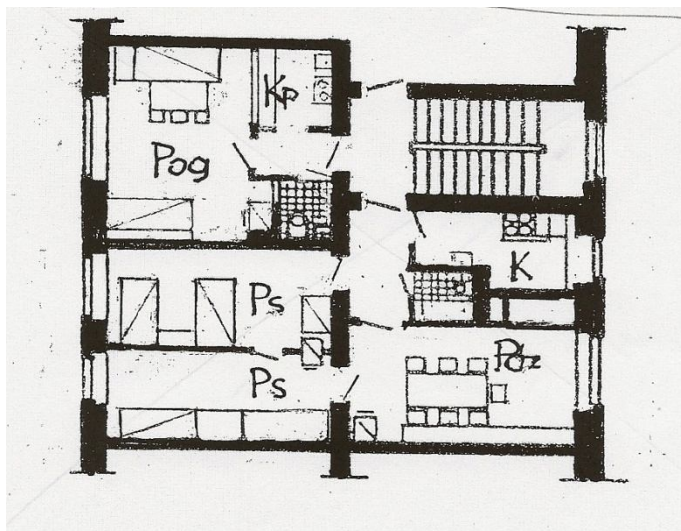
Do wybuchu II wojny światowej zasoby mieszkaniowe spółdzielni mieszkaniowych w Polsce liczyły 6,1 tys. mieszkań z ok. 18,5 tys. izb łącznie.

Największą renomę zyskała Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa (WSM) założona już w 1922 r., która w 1929 r. pod kierownictwem prezesa Mariana Nowickiego zgromadziła grono wybitnych pionierów ruchu spółdzielczego², wnoszących światowe postępowe prądy w kształtowanie urbanistyczne i architektoniczne nowoczesnego środowiska mieszkaniowego. Poligonem realizacji tych idei były dwa osiedla WSM w Warszawie: na Rakowcu, gdzie głównymi projektantami było małżeństwo architektów Helena i Szymon Syrkusowie, oraz na Żoliborzu, gdzie głównymi projektantami było małżeństwo architektów Barbara i Stanisław Brukalscy. Do wybuchu II wojny światowej na osiedlach rakowieckim i żoliborskim WSM posiadała już 3135 izb i znaczący program urządzeń infrastruktury społecznej. Fenomenem WSM-u było utrzymanie w czasie okupacji ukrytej przed okupantem działalności ideowo-programowej i studialno-projektowej w Pracowni Urbanistyczno-Architektonicznej (PAU), której efekty rychło po zakończeniu działań wojennych, już w 1947 r. zostały wykorzystane w szerokim zakresie do zorganizowania ogólnokrajowych służb inwestorskich Zakładu Osiedli Robotniczych (ZOR) oraz tworzenia programów i form powszechnego budownictwa osiedlowego, o czym będzie dalej mowa.

Charakterystyczne przykłady mieszkań realizowanych przez przedstawione wyżej organizacje (ryc. 1-5), ukazują stosowane wówczas preferencje w programie użytkowym

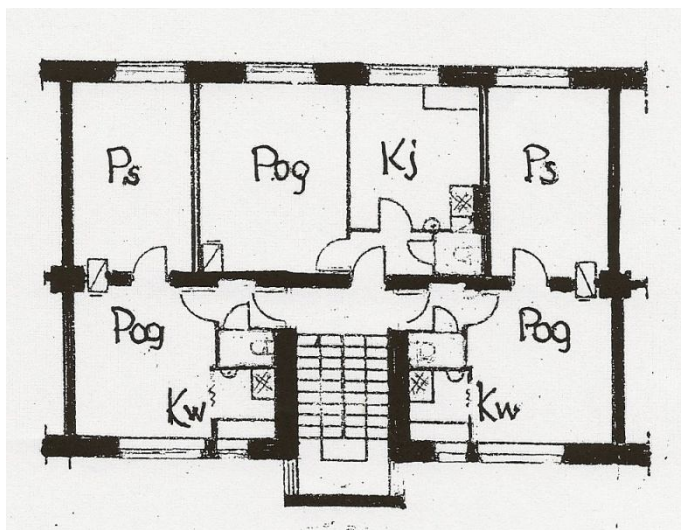
² Jana Hempla, Stanisława Szwalbego, Stanisława Tołwińskiego, Antoniego Zdanowskiego oraz zespół architektów: Barbarę i Stanisława Brukalskich, Jana Chmielewskiego, Bohdana Lacherta, Jana Najmana, Anatolię i Romana Piotrowskich, Zygmunta Skibniewskiego, Helenę i Szymona Syrkusów, Józefa Szanajcę, Brunona Zborowskiego i Juliusza Żakowskiego.

mieszkań, zarówno w zakresie standardu przestrzennego jak i układów mieszkań i ich skromnego wyposażenia w urządzenia higieniczno-sanitarne. Należy zwrócić uwagę na rzeczywiste wyeksponowanie udziału mieszkań małych, 1-, 2- i tylko wyjątkowo 3-izbowych.



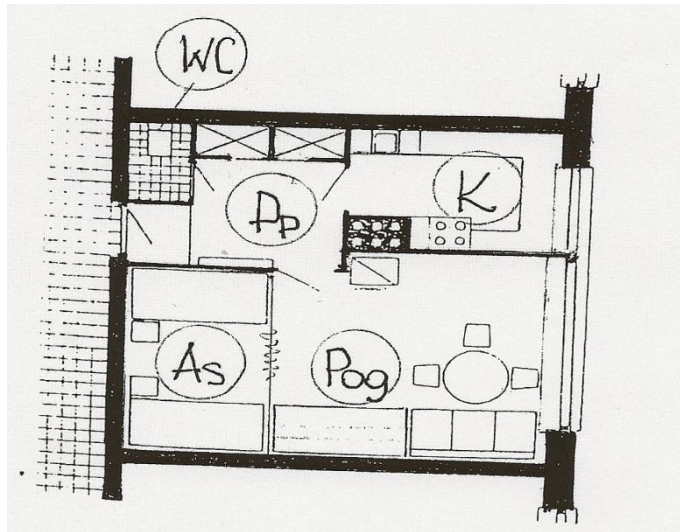
Ryc. 1. Przykład małych mieszkań w budynku „zbiorowym” (dziś: wielorodzinnym), realizowanym pod patronatem ZUS w latach 30. XX w. dla najemców (głównie urzędników) niezamożnych. Fragment segmentu budynku klatkowego z mieszkaniem PK dla 2 osób i 3PK dla rodziny 4-osobowej.

Oznaczenia: K – kuchnia z oknem, Kp – kuchnia laboratoryjna pośrednio oświetlona, Pdz – pokój dzienny, Pog – pokój ogólny, Ps – pokój sypialny



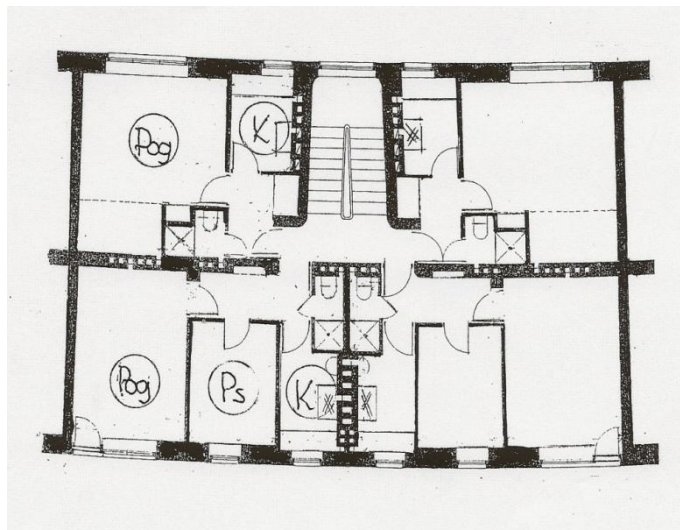
Ryc. 2. Przykład małego mieszkania w budynkach zbiorowych realizowanych przez TOR dla rodzin robotników i urzędników niezamożnych. Segment budynku klatkowego z mieszkaniem PK dla rodziny 3-osobowej i dwoma mieszkaniami 2PKw (2 pokoje z wnęką kuchenną) dla rodzin 4-osobowych.

Oznaczenia: Kj – kuchnia-jadalnia, Kw – kuchnia wnękowa, Pog – pokój ogólny, Ps – pokój sypialny



Ryc. 3. Mieszkania podstawowe PK (p.u. 31,8 m²) dla rodzin 4-osobowych w korytarzowym budynku zbiorowym WSM na Rakowcu w Warszawie (proj. arch. H. i Sz. Syrkusowie) realizowanym w latach 1931-1933.

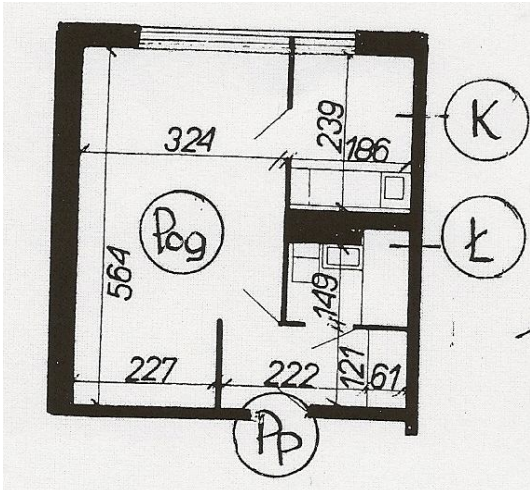
Oznaczenia: As – aneks sypialny (dla rodziców), K – kuchnia z oknem, Pog – pokój ogólny, WC – ustęp



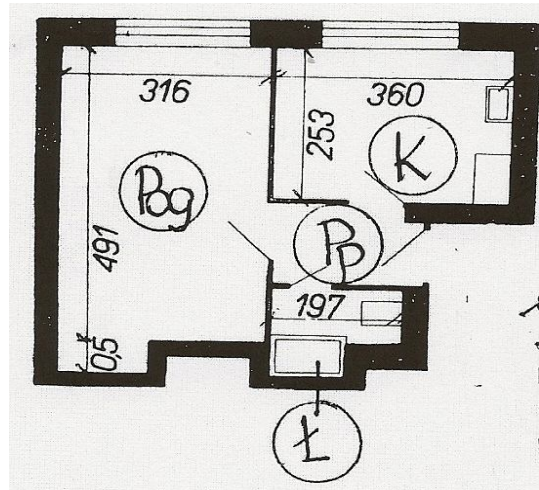
Ryc. 4. Przykład mieszkań PK i 2PK w segmencie łukowego budynku zbiorowego na Żoliborzu w IX kolonii, z dwoma mieszkaniami 2PK dla rodzin 3- lub 4-osobowych i dwoma mieszkaniami PK dla rodzin 3-osobowych.

Oznaczenia: K – kuchnia laboratoryjna, Ł – łazienka, Pog – pokój ogólny, Ps – pokój sypialny

a)

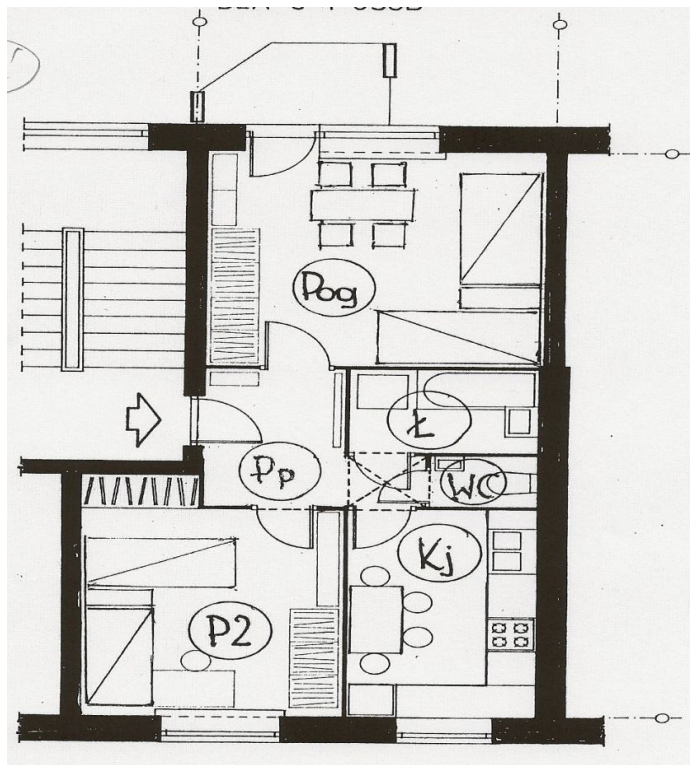


b)



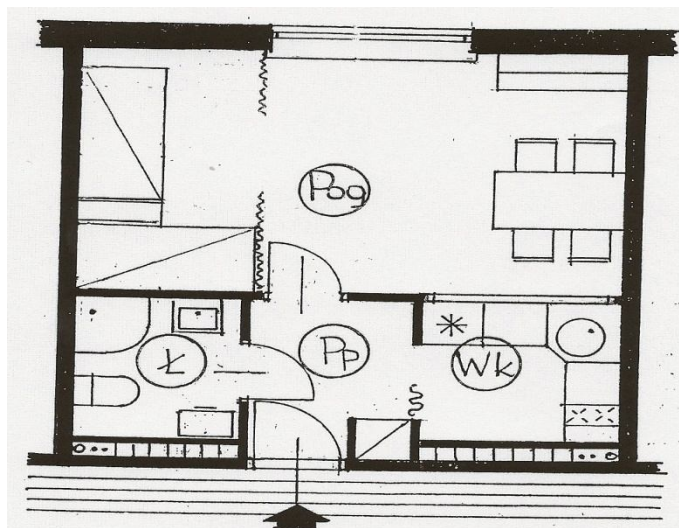
Ryc. 5. Przykłady małych mieszkań czynszowych w Warszawie realizowanych w latach 1948-1951 w dużych osiedlach budownictwa wielorodzinnego przez Dyрекcję Budowy Osiedli Robotniczych na podstawie standardu przestrzennego określonego w Instrukcji Ministerstwa Odbudowy z 1947 r. a) mieszkanie PK (p.u. 27,7 m²) dla 2 osób, z kuchnią laboratoryjną, b) mieszkanie PK (p.u. 30,5 m²) dla 3 osób, z kuchnią-jadalnią, w której można urządzić miejsce do spania dla trzeciej osoby.

Oznaczenia: K – kuchnia, Ł – łazienka, Pog – pokój ogólny, Pp – przedpokój, Ps – pokój sypialny



Ryc. 6. Studialny projekt mieszkania dwupokojowego z kuchnią, oznaczonego jako 2P, czyli ściślej 2PK (p.u. 48,2 m²), przeznaczonego dla rodziny 3-osobowej, a przejściowo dla 4-osobowej, przewidziany do realizacji społecznego budownictwa czynszowego (projekt arch. W. Czernski, konsult. arch. W. Korzeniewski).

Oznaczenia: Kj – kuchnia-jadalnia (8,2 m²), Ł – łazienka (3,5 m²), Pog – pokój ogólny (17,4 m²), przejściowo z miejscem do spania dla 2 osób, Pp – przedpokój i korytarzyk (5,0 m²), P2 – pokój sypialny 2-osobowy (13,9 m²), WC – ustęp wydzielony (1,1 m²)



Ryc. 7. Przykład mieszkania jednopokojowego (P) z wnęką kuchenna dostępną z przedpokoju, czyli ściślej PWk (p.u. 31,4 m²), ilustrujący „warunki techniczne” obowiązujące od dnia 15 kwietnia 1995 r. (proj. arch. W. Korzeniewski).

Oznaczenia: Ł – łazienka (3,2 m²), Pog – pokój ogólny (20,0 m²), Pp – przedpokój (3,2 m²), Wk – wnęka kuchenna (5,0 m²)

Istotną cechą małych mieszkań, uznanych za **społecznie najpotrzebniejsze**, było potraktowanie wszystkich pokoi jako przeznaczonych również do snu, co nie zmuszało do zastosowania określonej wielkości normatywnej, ale wymagało takiego rozrządu powierzchni użytkowej mieszkania, żeby w pokojach zmieścić optymalną liczbę posłań. Prowadziło to do redukcji powierzchni pomocniczej, w której niewielką rolę odgrywały przedpokój i ustęp lub mała i słabo wyposażona łazienka, natomiast do wykorzystania pozostawała powierzchnia przeznaczona na kuchnię³.

Na przedstawionych przykładach można prześledzić zmiany poglądów na temat roli i formy kuchni w mieszkaniu, rzutujące na sposób projektowania układów funkcjonalno-przestrzennych mieszkań. Widoczne są one w stopniowym zaniechaniu projektowania tradycyjnej kuchni mieszkalnej, lub inaczej wnęki kuchennej w pokoju ogólnym, na rzecz pokoju dziennego i małej kuchni laboratoryjnej, stanowiącej samodzielne pomieszczenie.

Ilustruje to drogę myślenia koncepcyjnego i logikę wyboru optymalnego rozwiązania mieszkań przez ówczesnych projektantów społecznego budownictwa mieszkaniowego, ograniczonych zdolnościami płatniczymi średnio i mało zarabiających najemców.

³ Problemy te ilustruje wypowiedź B. i S. Brukskich w artykule „Nasza praca nad mieszkaniem robotniczym”, zamieszczonym w publikacji zbiorowej przygotowanej na I Polski Kongres Mieszkaniowy: *Wiedzieliśmy doskonale, że musimy mieszkanie robotnicze zmieścić w powierzchni około 30 m² i mieliśmy do wyboru dwie drogi, albo zachować podział mieszkania na izby zmniejszając ich wymiary, albo zdecydować się na bardziej prymitywny jego układ. Wybraliśmy tę drogę, pomimo że droga pierwsza była już utworzona przez wiele przykładów (zwłaszcza niemieckich), gdzie niezłe wyniki zostały osiągnięte przez stosowanie bardzo płytkich traktów o głębokości 4 metry i mniej. Uświadomiliśmy sobie jednak, że operowanie płytkim traktem wpływa ujemnie na oszczędność uzyskaną ze zmniejszenia przestrzeni. (...) Normalny trakt i mała powierzchnia mieszkania daje w rezultacie mieszkanie złożone z jednej dużej izby zaopatrzonej w aneksy: kuchnię, alkowę sypialną, przedpokój i w.c. (...). W mieszkaniu takim kuchnię trzeba wydzielić zmniejszając ją do minimum. Wydzielona kuchnia jest krokiem naprzód w stosunku do chłopskiej izby. Drugim i nareszcie ostatnim krokiem na tej drodze jest wprowadzenie do mieszkania miejskiego instalacji (woda, gaz) i wynikające stąd konsekwencje w planie (w.c. w mieszkaniu).*

Kryzys mieszkaniowy w Polsce po II wojnie światowej

Realizacja programu poprawy sytuacji mieszkaniowej została brutalnie przerwana przez II wojnę światową, która ponadto doprowadziła do monstualnych zniszczeń substancji mieszkaniowej, ale nie zniszczyła idei, która uzyskała w znacznym zakresie również w Polsce formę zorganizowanej działalności państwowej, wsparta wzorem powszechnych inicjatyw ustawodawczych w innych krajach europejskich.

Działalność tę podjęli działacze i organizatorzy procesów inwestycyjnych oraz architekci, pionierzy społecznego budownictwa mieszkaniowego już w okresie międzywojennym. Do realizacji zadań odpowiadających wielkiej skali potrzeb odbudowy został powołany przez Ministra Odbudowy w 1947 r. Zakład Osiedli Robotniczych (ZOR) po kierownictwem Juliusza Goryńskiego, jako organ inwestorski o zasięgu ogólnokrajowym. Do jego zadań należało prowadzenie prac studialnych, opracowanie projektów normatywnych standardów przestrzennych i standardów wyposażenia mieszkań i budynków oraz wskaźników techniczno-ekonomicznych, dyscyplinujących rozwiązania projektowe, oraz organizowanie przez dyrekcje terenowe (DBOR-y) procesów przygotowania i realizacji inwestycji mieszkaniowych, najczęściej w postaci kompleksowych osiedli zabudowy wielorodzinnej z pełnym programem infrastruktury technicznej i społecznej.

Bazowym dokumentem określającym zasady programowania i projektowania ZOR-owskiego budownictwa mieszkaniowego była Instrukcja Ministerstwa Odbudowy z 10 września 1947 r., która w zakresie projektowania mieszkań, mających cechy czynszowego budownictwa społecznego, ustalała graniczny wskaźnik 11 m² p.u. na 1 osobę. Na ryc. 5 zostały przedstawione przykłady charakterystycznych typów mieszkań ZOR-owskich zrealizowanych w Warszawie, zaprojektowanych na podstawie tej instrukcji, stosowanej co najmniej do końca 1951 r.

Po tym okresie zaczęto wprowadzać sukcesywnie wskaźniki zaproponowane w „zorowskim” projekcie pierwszego normatywu mieszkaniowego, uchwalonym przez Prezydium Rządu w dniu 28 marca 1954 r., otwierając tym samym inny etap rozwoju wielorodzinnego budownictwa mieszkaniowego, mającego nie tylko zaspokajać najpilniejsze potrzeby, ale również poprawiać warunki życia i rozwoju rodziny.

Taka zmiana celów i podstaw normatywnych projektowania mieszkań uzasadnia wniosek, że w krytycznych sytuacjach ewidentnego głodu mieszkaniowego słuszne było skoncentrowanie się na budowie mieszkań małych, jedno- i dwupokojowych, z ograniczonym udziałem mieszkań trzypokojowych, oraz projektowanie takiego układu funkcjonalnego, który nie zaspokajał jeszcze indywidualnych potrzeb użytkowych poszczególnych członków rodziny, ale jej całej dawał szansę na zdrową egzystencję.

Z tych samych powodów nie można porównywać tych pionierskich przedsięwzięć z celami i efektami masowego budownictwa mieszkaniowego, realizowanego po 1960 r. prawie wyłącznie w formie spółdzielczych osiedli zabudowy wielorodzinnej, odpowiadających pełnoprogramowym „jednostkom mieszkaniowym”, na podstawie obowiązujących kolejno normatywów urbanistycznych i normatywów technicznych projektowania (NTP) z 1959 r. i 1974 r. Celem masowego budownictwa osiedlowego nie było już bowiem jedynie zaspokojenie nadal narastających potrzeb w zakresie poprawy jakości warunków

mieszkaniowych, lecz kształtowanie trwałych warunków życia i rozwoju rodziny w określonych, ustrojowych warunkach społeczno-gospodarczych, charakteryzujących się nie tylko zwiększeniem wymagań, ale równocześnie zmieniającą się zasadniczo alokacją budownictwa mieszkaniowego w następstwie zmian geopolitycznych i w wyniku rozwijanych procesów industrializacji kraju.

Aktualna sytuacja mieszkaniowa w Polsce

Stan zasobów mieszkaniowych i ich zasiedlenia w Polsce po pierwszych latach powojennej odbudowy można przedstawić na podstawie spisów powszechnych przeprowadzonych w latach 1960, 1988 i 2002 (tab. 3).

Z satysfakcją należy stwierdzić widoczny w ciągu 40 lat wzrost liczby mieszkań, średniej wielkości powierzchni użytkowej mieszkań i średniej wielkości izby oraz znaczne zmniejszenie liczby osób na 1 izbę (znacznie poniżej 1), szczególnie w miastach, gdzie można odnotować prawie dwukrotną poprawę tego wskaźnika.

Tabela 3. Zasoby mieszkaniowe w Polsce według spisów powszechnych

Wyszczególnienie	6.12.1960 r.		7.12.1988 r.		20.05.2002 r.	
	ogółem	miasta	ogółem	miasta	ogółem	miasta
Mieszkania (w tys.)	–	–	10 875	7 235	12 384	8318
w tym zamieszkane	7 026	3 560	10 717	7 040	11 633	7876
Liczba gospodarstw domowych (w tys.)	–	–	11 967	7 863	13 331	8961
Powierzchnia użytkowa (m ²)						
– na 1 mieszkanie	–	–	59,1	53,8	68,6	60,8
– na 1 izbę	–	–	17,1	16,8	21,0	20,5
Liczba osób						
– na 1 mieszkanie	4,08	3,83	3,46	3,20	3,25	2,95
– na 1 izbę	1,66	1,53	0,97	0,88	0,88	0,84

Źródło: Rocznik statystyczny GUS 2008.

Rzeczywistość nie jest jednak tak optymistyczna, ponieważ przedstawione w tabeli 3 wyniki spisów powszechnych nie ilustrują stanu technicznego budynków i ich wyposażenia technicznego, które w części zasobów powstałych przed 1939 r. mają cechy substandardu, a nawet stanu zagrożenia bezpieczeństwa użytkowania, pogłębianego zaniedbaniami w zakresie remontów i modernizacji starych zasobów⁴.

Nade wszystko trzeba stwierdzić negatywny wskaźnik przyrostu liczby gospodarstw domowych nie mających własnego lokalu mieszkalnego, który łącznie z niewykazanim tutaj stanem mieszkań w budynkach substandardowych i zagrożonych potwierdza znany fakt ewidentnego braku w Polsce co najmniej 1,5 mln mieszkań potrzebnych do zaspokojenia najpilniejszych potrzeb mieszkaniowych na niskim poziomie, limitowanym średnią wielkością mieszkań niewiele przekraczającą 60 m² p.u.

Pomimo poprawy sytuacji mieszkaniowej odbiegamy od tzw. starych państw członkowskich Unii Europejskiej (patrz tab. 4), które wyprzedzają nas znacznie, nie tylko pod

⁴ J. Kornitowicz, *Zmiany sytuacji mieszkaniowej i warunków mieszkaniowych*, [w:] *Bieda mieszkaniowa i wykluczenie. Analiza zjawiska i polityki*. Red. H. Zaniewska, IPiSS, Warszawa 2007.

względem wskaźnika liczby mieszkań na 1000 mieszkańców, ale także średniej wielkości mieszkań i liczby osób przypadających na 1 mieszkanie i na 1 izbę, czego już nie pokazuje tabela 4.

Tabela 4. Liczba mieszkań i mieszkań stale zamieszkałych w starych państwach UE

Państwo	Ludność w mln	Mieszkania (w mln)		Mieszkania na 1000 mieszkańców	
		ogółem	stale zamieszkałe	ogółem	stale zamieszkałe
Austria	8,1	3,7	3,3	457	409
Belgia	10,3	4,2	–	415	402
Dania	5,4	2,5	2,4	470	449
Finlandia	5,2	2,5	2,3	489	448
Francja ¹⁾	63,6	32,3	27,2	507	427
Grecja	11,0	5,5	3,7	505	336
Hiszpania	41,8	20,8	14,3	510	342
Holandia	16,1	6,7	6,6	417	411
Irlandia ²⁾	4,2	1,8	1,5	417	347
Luksemburg	0,44	0,17	0,17	394	394
Niemcy	82,5	39,0	35,1	472	425
Portugalia	10,4	5,2	3,6	495	350
Szwecja	8,9	4,3	–	484	409
Włochy	57,8	26,5	21,3	460	369
Wielka Brytania	59,2	25,4	–	430	415
Polska ²⁾	38,1	12,9	12,2	338	320

¹⁾ Dane z 2007 r.

²⁾ Dane z 2006 r.

Źródło: Materiały Stałego Przedstawicielstwa Kongresu Budownictwa, 20.09.2008.

Poza tym mimo wysokiego stanu posiadania zasobów mieszkaniowych w przeliczeniu na 1000 mieszkańców stare państwa UE wyprzedzają nas także pod względem liczby nowo budowanych mieszkań na 1000 mieszkańców i to nawet te, które posiadają kilkumilionowe zasoby mieszkań stale niezasiedlonych, jak np. Francja, Hiszpania, Włochy czy Niemcy, określające je nawet cierpko *Wohnungshalden*, czyli hałdy mieszkaniowe.

Znalezienie się Polski obecnie, na początku XXI w. na ostatnim miejscu w Europie pod względem zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, ewidentny brak ok. 1,5 mln mieszkań dla zapewnienia samodzielnego mieszkania każdemu gospodarstwu domowemu i likwidacji substandardu mieszkaniowego, uzasadnia potraktowanie również dzisiejszej sytuacji jako kryzysowej i wymagającej **przyspieszenia budowy mieszkań społecznie najpotrzebniejszych**.

Porównanie dzisiejszych potrzeb mieszkaniowych z sytuacją po I i II wojnie światowej, zmusza jednak do przeanalizowania obecnie szerszego zakresu uwarunkowań, wynikających z radykalnej zmiany warunków i potrzeb rozwoju życia polskiej rodziny w XXI w., aby uzasadnić optymalny wybór właściwych rozwiązań w zakresie standardu przestrzennego, racjonalnych form zabudowy mieszkaniowej i preferowanych układów funkcjonalno-przestrzennych mieszkań.

Skutki przyspieszonego rozwoju cywilizacyjnego i kulturowego na przełomie XX i XXI wieku zwiększyły radykalnie potrzeby użytkowe w zakresie standardu przestrzennego i wyposażenia technicznego mieszkania. Wzrost tych wymagań ujawnia się przede wszystkim w potrzebie zapewnienia odpowiednich warunków do wykonywania w mieszkaniu, w sposób możliwie niekrępujący prac zawodowych i uczenia się, prowadzenia pracy naukowej lub twórczej, w szczególności wykorzystania techniki komputerowej i internetu, wymagających często także zwiększonych kontaktów w mieszkaniu z osobami spoza kręgu rodziny.

W ostatnich kilkunastu latach ujawnił się również znaczny wzrost potrzeb w zakresie programu użytkowego współczesnego mieszkania w postaci zwiększania w mieszkaniach wielopokojowych liczby pomieszczeń higieniczno-sanitarnych i ich wyposażenia.

Trzeba ponadto powtórzyć dobitnie tezę o konieczności uzyskania jak najrychlej takiego stanu zasobów mieszkaniowych, który pozwoli nie tylko na zapewnienie mieszkania dla każdego gospodarstwa domowego, ale również na uzyskanie odpowiedniej rezerwy mieszkań nadających się do zamieszkania. Taka rezerwa mieszkaniowa stanowi konieczny warunek zapewnienia optymalnej mobilności migracyjnej społeczności znajdującej się obecnie w stadium przełomowych przemian społeczno-gospodarczych, wymagających wielokrotnego nawet przemieszczania się w związku z rozszerzeniem na terenie kraju możliwości łączenia nauki z pracą, zmiany miejsca zamieszkania w związku z płynnością rynku pracy, koniecznością wielokrotnej zmiany zawodu i miejsc zatrudnienia. Dysponowanie odpowiednią nadwyżką mieszkań niezasiedlonych jest również warunkiem koniecznym do prowadzenia racjonalnej gospodarki remontowej i modernizacyjnej oraz wymiany nieprzydatnej już substancji mieszkaniowej na nowoczesną, odpowiadającą najpełniej współczesnym potrzebom.

Takich potrzeb nie rozwiązuje się nigdzie w drodze ustrojowego przymusu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wyłącznie przez nabywanie mieszkania lub domu na własność, ponieważ jest to swoista forma pańszczyźnianego *glebae adscripti*, przywiązującego niegdyś pokolenia chłopskich rodzin do pracy na tym samym folwarku i do mieszkania w tym samym czworaku.

Do rozwiązania takich potrzeb nie można reaktywować obecnie ani przyfabrycznego patronackiego budownictwa mieszkaniowego, realizowanego przez najświetlejszych XIX-wiecznych fabrykantów, ani przyzakładowego budownictwa mieszkaniowego z okresu PRL, kiedy często starano się dobudowywać zakłady pracy do siedlisk, w których brakowało miejsc pracy.

Spółeczne budownictwo mieszkaniowe jako odpowiedź na potrzeby mieszkaniowe

Mobilność migracyjną społeczeństwa na miarę warunków i potrzeb XXI wieku może w Polsce zapewnić jedynie powrót do racjonalnej **idei społecznego budownictwa czynszowego**, czyli wykorzystania doświadczeń okresu międzywojennego, oraz do założeń realizacji takiego budownictwa, podjętej w pierwszej połowie lat 90. przez organizację Towarzystw Budownictwa Społecznego (TBS), niestety rozwijaną nie dość konsekwentnie,

aż do niedawnej próby sprywatyzowania zbudowanych mieszkań, stanowiącej całkowite sprzeniewierzenie się tej idei.

Takie cele może znów z powodzeniem realizować odpowiednio ukonstytuowana spółdzielczość mieszkaniowa, trzeba bowiem przypomnieć, że podobne cele leżały u podstaw przedwojennej koncepcji lokatorskiej spółdzielczości mieszkaniowej, reaktywowanej w 1956 r. Jej dalszy rozwój, aż do 1989 r., i późniejsza celowa już destrukcja spowodowały odejście od tej racjonalnej myśli.

Sprowadzając dalsze rozwinięcie tego tematu na drogę praktycznych wskazówek do zasad projektowania mieszkań w ramach społecznego budownictwa czynszowego, autor uważa, że z doświadczeń międzywojennych można uznać za uzasadnione ograniczenie programu budowy mieszkań społecznie najpotrzebniejszych do kategorii mieszkań małych i średnich, rewidując odpowiednio wielkość ich standardu przestrzennego i wyposażenia technicznego oraz preferencje w udziale tych kategorii w programach budowy. Bliżej natomiast należy przeanalizować założenia społecznego budownictwa czynszowego TBS.

W wykonanym w ramach studiów nad programem i standardem przestrzennym mieszkań opracowaniu arch. Witolda Czerskiego, konsultowanym przez arch. Władysława Korzeniewskiego pt. „Standard powierzchniowy społecznego budownictwa czynszowego i wybrane uwarunkowania techniczno-ekonomiczne” [9] zostały postawione na wstępie następujące tezy.

Zarówno dzisiaj, jak i w perspektywie rozwoju gospodarki rynkowej istnieje potrzeba zapewnienia większej mobilności społeczeństwa dla umożliwienia migracji zarobkowej lub prowadzenia interesów gospodarczych.

Każda forma własności mieszkania lub domu stanowi pewne ograniczenie takiej mobilności migracyjnej, ponieważ wiąże się z ryzykiem finansowym, wynikającym z doraźnej koniunktury na rynku mieszkaniowym a także żmudnym niekiedy postępowaniem cywilnoprawnym, nie mówiąc już o kolosalnych trudnościach nabycia mieszkania w innym mieście, dokąd chciałyby się przenieść dana rodzina.

Poza kwestią mobilności migracyjnej istnieje jeszcze naturalna potrzeba zmiany mieszkania w celu dostosowania się do cyklu rozwoju rodziny, co było dotąd uniemożliwiało rygorystyczne prawo lokalowe i ograniczenia meldunkowe, jak też cały system gospodarki mieszkaniowej, zarówno kwaterunkowej jak i spółdzielczej.

Tabela 5. Propozycja standardu przestrzennego i zasad zasiedlenia mieszkań czynszowych

Typ mieszkania	Powierzchnia minimalna (m ²)					Powierzchnia użytkowa mieszkania (m ²)	Liczba osób min/max ^{a)}
	pokoje	kuchnia	sanitariaty	pow. składowania	komunikacja		
2P	16+11	8	4,5	3,5	5	48	3-4
3P	17+11+8	9	4,5	4,5	7	61	4-5
4P	18+11+8x2	10	4,5	5,5	8	73	5-6

a) Jako minimalną określono docelową liczbę użytkowników mieszkania, jako maksymalną – liczbę dopuszczalną przejściowo, do czasu uzyskania dostatecznego stanu zasobów mieszkaniowych w danej jednostce osadniczej.

Źródło: Standard ..., W. Czerski, konsult. W. Korzeniewski., 1992 [9].

Zgodnie z tymi tezami i w wyniku przeprowadzonych analiz programowych i studiów projektowych zostały sformułowane propozycje przyjęcia dla budownictwa czynszowego trzech uniwersalnych typów mieszkań: małego (2P), średniego (3P) i dużego (4P) i ustalenia ich standardu przestrzennego (tab. 5).

Propozycja standardu przestrzennego przedstawiona w tabeli 5 została sprawdzona w projektach studialnych, zilustrowanych na ryc. 6-7.

W wyniku dalszych studiów programowo-projektowych w 1996 r. został ostatecznie ustalony rozporządzeniem Rady Ministrów standard przestrzenny mieszkań w społecznym budownictwie czynszowym, stanowiący podstawę realizacji programów TBS (tab. 6).

Tabela 6. Standard przestrzenny podstawowych typów mieszkań w społecznym budownictwie wielorodzinnym realizowanym przez TBS w latach 1997-2008

Typy mieszkań	Liczba osób	Minimalna powierzchnia mieszkań w m ² według rozporządzenia RM	
		z dn. 29.03.1996 r.	z dn. 04.07.2000 r.
P	2	32	32
2Pm	3	44	44
2Pd	4	50	52
3P	5	63	63
4P	6	69	69

Trzeba oczywiście zauważyć różnice, polegające na wprowadzeniu w standardzie przestrzennym TBS również dwóch typów mieszkań mniejszych, a mianowicie jednopokojowego (P) i małego mieszkania dwupokojowego (2Pm).

Na podstawie całego cyklu analiz standardu przestrzennego i zasad projektowania układów funkcjonalnych mieszkań, odpowiadających współczesnym potrzebom życia rodziny, można jednak dojść do wniosku, że mieszkania jednopokojowe (P) mogą być realizowane jako tzw. kawalerki, które grać będą nie tylko rolę docelowego mieszkania dla osoby samotnej lub starszego małżeństwa, ale również rolę pierwszego mieszkania młodego małżeństwa bezdzietnego, a nawet z dzieckiem do lat 3 (patrz ryc. 7). W szczególności jednak mieszkania jednopokojowe powinny być projektowane jako „wynikowe” w zindywidualizowanych budynkach, np. uzupełniających zabudowę zwartą, stwarzającą w wielu miejscach trudności w racjonalnym rozwiązaniu układów funkcjonalnych mieszkań wieloizbowych.

Nie jest natomiast uzasadnione wprowadzanie do programów budownictwa czynszowego TBS mieszkań dwupokojowych 2Pm, jeżeli w granicach pośredniej wielkości (p.u. ok. 48 m²) można uzyskać optymalne mieszkanie dwupokojowe, pokazane na ryc. 6, które będzie lepiej odpowiadać zarówno przejściowym, jak również perspektywicznym potrzebom użytkowym.

Przedstawione zatem przykłady serii mieszkań mogą obecnie stanowić realną bazę dalszego rozwijania społecznego budownictwa czynszowego w systemie TBS do końca drugiego dziesięciolecia XXI wieku. Z uwagi na warunki formalno-prawne przyjęcie takiego założenia programowego wymaga jedynie podwyższenia górnej granicy wielkości największych mieszkań 4-pokojowych do 75 m², co odpowiadałoby zresztą zaledwie

wielkości mieszkania typu M5 wg NTP-1974 po zmianie wprowadzonej w 1982 r. Takie granice wielkości racjonalnie zaprojektowanych mieszkań, przedstawionych tutaj przykładowo, nie zamykają możliwości zaprojektowania innych układów funkcjonalno-przestrzennych, ale będzie to wymagać zachowania przynajmniej takiej dyscypliny projektowania, jaką reprezentują te przykłady.

W przedstawionym wyżej obrazie potrzeb i uzasadnieniu kontynuacji społecznego budownictwa czynszowego TBS nie zostały sformułowane wnioski w sprawie wielkości docelowych i etapowych zadań ilościowych, ani w sprawie struktury mieszkaniowej, wyrażonej procentowym udziałem określonych kategorii mieszkań. Sprawy te powinny być rozstrzygane, odpowiednio do zakresu decyzji na poziomie:

- ogólnokrajowym, odnośnie do podstaw prawnych i zasad finansowania inwestycji,
- wojewódzkim, odnośnie do ustalania potrzeb regionalnych i zadań gmin,
- gminy, odnośnie do konkretyzacji programów inwestycyjnych, przygotowania i realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych oraz zarządzania zasobami mieszkań czynszowych.

Są to zagadnienia z zakresu polityki państwowej najwyższej rangi, które muszą powrócić do świadomości publicznej jako zagadnienia kluczowe dla zapewnienia zrównoważonego rozwoju społecznego i gospodarczego kraju, wymagającego dużej mobilności migracyjnej społeczeństwa, uwarunkowanej w najwyższym stopniu posiadaniem w kraju odpowiedniego dyspozycyjnego zasobu mieszkań czynszowych.

Prace studialne i publikacje wykorzystane w artykule

- I. Dotyczące społecznego budownictwa czynszowego w II RP
 1. J. Strzelecki, *Budowa mieszkań robotniczych w Polsce*, „W Służbie Zdrowia” nr 9-10, 1935.
 2. *Osiedla robotnicze. Studia i doświadczenia pierwszego dziesięciolecia*, Biblioteka Polskiego Towarzystwa Reformy Mieszkaniowej, Warszawa 1937, w tym:
 - B. i S. Brukalscy, *Nasza praca nad mieszkaniem robotniczymi*;
 - H. i Sz. Syrkusowie, *Współdziałanie użytkowników przy opracowaniu projektu mieszkania robotniczego*.
 3. *Spółdzielczość mieszkaniowa. Cz. I Spółdzielnie mieszkaniowe*. Wyd. Związku Spółdzielni i Zrzeszeń Pracowniczych, Warszawa 1937.
 4. *Zbiór referatów na Pierwszy Polski Kongres Mieszkalnictwa*, Warszawa 1937, w tym:
 - J. Strzelecki, *Sytuacja mieszkaniowa i potrzeby mieszkaniowe w Polsce*;
 - T. Toeplitz, St. Tołwiński, *Dotychczasowa organizacja i finansowanie budownictwa mieszkaniowego w Polsce*;
 - A. Solska, *Zagadnienia ładu w nowych mieszkaniach*;
 - E. Lipiński, *Znaczenie budownictwa w życiu gospodarczym kraju*.
- II. Dotyczące organizacji i projektowania społecznego budownictwa mieszkaniowego w latach odbudowy po 1945 r.
 5. B. Brukalska, *Zasady społeczne projektowania osiedli mieszkaniowych*, wyd. Trzaska, Evert i Michalski, Warszawa 1948.
 6. B. Orłańska, A. Dobrucki, W. Orzeszkowski i J. Zieliński, *Warszawskie osiedla ZOR*, Arkady, Warszawa 1968.
 7. W. Literer-Marwege, *Materiały w sprawie polityki czynszowej w Polsce i zagranicą*, Instytut Budownictwa Mieszkaniowego, Warszawa 1961.

- III. Dotyczące organizacji i projektowania społecznego budownictwa czynszowego po 1990 r.
8. A. Bratkowski, *Założenia polityki mieszkaniowej państwa*, Ministerstwo GPiB (maszynopis), Warszawa 1992.
 9. W. Czerski, konsult. Wł. Korzeniewski, *Standard powierzchniowy społecznego budownictwa czynszowego i wybrane uwarunkowania techniczno-ekonomiczne*, Ministerstwo GPiB (maszynopis), Warszawa 1992.
 10. W. Korzeniewski, *Kształtowanie społecznego budownictwa czynszowego. Zasady funkcjonalno-przestrzenne i techniczne*, Ministerstwo GPiB (maszynopis), Warszawa 1993.
 11. A. Grudziński, J. Kornilowicz, A. Płachcińska, B. Uchman, E. Kuminek, *Projekt ustaleń normatywnych dla społecznego budownictwa czynszowego*, Instytut Gospodarki Mieszkaniowej (maszynopis), Warszawa 1993.
 12. H. Rodziewicz, Z. Nowak, *Społeczne budownictwo czynszowe. Zasady funkcjonalno-przestrzenne i techniczne*, COBPBO (maszynopis), Warszawa 1994.

THE MOST SOCIALLY NEEDED HOMES. YESTERDAY AND TODAY

Abstract. The article describes housing conditions and needs emerging in critical situations in Poland after World War I and II, as well as the then adopted functional criteria and design solutions concerning flats, aimed at satisfying mass housing needs to a decisive degree.

Referring to those experiences, the author also presents assumptions of the spatial standard and results of studies on optimal layouts of flats for the social tenement housing needs, conducted after 1990.

Tenement dwellings, constructed on the *non-profit* basis were expected to become a basic form of providing first flats to young families of low income and, at the same time, to establish objective conditions that would foster labour market mobility.

Present-day housing conditions of the population in Poland justify the need for the continuation and stimulation of social tenement housing, based on principles established in the mid 1990s, including the preservation of the then adopted spatial standard and utilization of reasonable models for basic flat type solutions.

Key words: most socially needed homes, social tenement housing, multi-family tenement housing, spatial standard of flats, functional and spatial arrangement of flats.

Mgr inż. arch. Władysław Korzeniewski