

# Z BADAŃ NAD ROLĄ SPOŁECZNEGO BUDOWNICTWA CZYNSZOWEGO W KSZTAŁTOWANIU ŚRODOWISKA ZAMIESZKANIA W POLSCE

Dariusz Wł. Gawęł

Wydział Architektury, Politechniki Warszawskiej, ul. Koszykowa 55, 00-569 Warszawa  
E-mail: dga@vp.pl

## THE ROLE OF SOCIAL HOUSING IN CREATING HABITABLE ENVIRONMENT IN POLAND

### Abstract:

The researches of role of social housing in creating of habitat in Poland. The article is a summary of research the functioning of social housing in Poland. It refers to assess the elements of habitat/TBS- social building society/ specifying the standards of housing and architectural-spatial solutions of these forms of housing. Test results include an assesment of housing forms in terms of socio-economic factors, where they should be used to improve the functioning of the social building societies in Poland.

### Streszczenie:

Artykuł stanowi podsumowanie badań dotyczących funkcjonowania społecznego budownictwa czynszowego w Polsce. Odnosi się to do oceny elementów środowiska zamieszkania w zespołach zabudowy mieszkaniowej TBS, z określeniem standardów mieszkań i rozwiązań architektoniczno - przestrzennych tej formy mieszkalnictwa. Wyniki badań zawierających ocenę form zabudowy w aspekcie czynników społeczno - ekonomicznych postużyć powinny poprawie funkcjonowania społecznego budownictwa czynszowego w Polsce.

Keywords: social housing, housing estate, habitat, TBS - social building society

Słowa kluczowe: społeczne budownictwo czynszowe, zespoły zabudowy mieszkaniowej, środowisko zamieszkania, TBS - towarzystwo budownictwa społecznego

## WPROWADZENIE

Budownictwo mieszkaniowe w Polsce od czasu II wojny światowej pozostaje w stanie permanentnej zapaści. Brak realizacji społecznych potrzeb, a z drugiej strony brak wystarczających środków finansowych powoduje, iż wciąż nie jesteśmy w stanie opracować czytelnego programu naprawy rynku gospodarki mieszkaniowej.

Zmiana ustrojowa dokonana w 1989 roku w żaden sposób nie przelożyła się na poprawę tej sytuacji. Budownictwo zapowiadane jako koło zamachowe (efekt dźwigni<sup>1</sup> w postaci powiększenia obrotu) gospodarki narodowej nadal pozostało dziedziną zaniedbaną i niedofinansowaną. Poszukiwanie poprawy sytuacji mieszkaniowej dotyczy najbardziej potrze-

bujących, czyli mniej zamożnych rodzin, pozbawionych własnego lokalu mieszkalnego, a na dodatek pozbawionych możliwości ubiegania się o kredyt hipoteczny w bankach na warunkach komercyjnych.

Dla tych właśnie rodzin rozwiązaniem miało się stać społeczne budownictwo czynszowe oparte na subsydiowanych kredytach wypłacanych organizacjom „non profit” na budowę mieszkań.

Podstawą do tworzenia tej nowej formy budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego była ustawa<sup>2</sup> zawierająca nowe, nie stosowane w naszym kraju rozwiązania w postaci: kas mieszkaniowych, kredytu kontraktowego i TBS-ów (do dziś przetrwały tylko TBS-y). Termin TBS - Towarzystwo Budownic-

<sup>1</sup> K. Skalski (1996), *O budowie systemu rewitalizacji dawnych dzielnic miejskich*, Kraków, Krakowski Instytut Wydawniczy.

<sup>2</sup> Ustawa o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego – z dnia 26 października 1995 roku, Dz. U. nr 133, poz. 654 z 1995 roku z późniejszymi zmianami.

twu Społeczne (podstawowa forma organizacji społecznych mieszkań czynszowych) - pojawił się po raz pierwszy w polskim ustawodawstwie, dając impuls do napędzania koniunktury mieszkaniowej na osłabionym rynku mieszkalnictwa.

Przedmiotem działalności TBS-ów stało się:

- budowanie mieszkań na wynajem,
- nabywanie budynków mieszkaniowych,
- przeprowadzanie remontów w budynkach będących ich własnością,
- najem lokali usługowych w budynkach będących ich własnością,
- zarządzanie zasobami mieszkaniowymi i usługowymi.

Wszystkie te formy działalności, poza robotami budowlanymi, były nowością na polskim rynku nieruchomości. Z powstaniem TBS-ów jako nowej formy mieszkalnictwa wiązano wiele nadziei, bacznie obserwując postępy tworzenia struktur tej organizacji.

## 1. PRZEDMIOT I CEL PRACY

Przedmiotem pracy jest, dokonana na podstawie przeprowadzonych badań próba oceny zabudowy mieszkaniowej społecznego budownictwa czynszowego (TBS - jako nowej formy budownictwa mieszkaniowego - po latach funkcjonowania) w dobie transformacji ekonomicznej, na tle podstawowych potrzeb człowieka.

Ocena ta odnosi się do walorów jakościowych oraz ilościowych cech środowiska zamieszkania zespołów mieszkaniowych. Ocena ma charakter wielostronny poprzez rozpatrywanie czynników determinujących rozwój tej formy budownictwa mieszkaniowego, takich jak: elementy funkcjonalno - przestrzenne, socjologiczne i ekonomiczne. Relacje zespół mieszkaniowy - miasto (jako organizm) oraz otoczenie - środowisko naturalne powodują, iż możemy oceniać tę formę mieszkalnictwa w kategoriach zrównoważonego rozwoju osiedli miejskich.<sup>3</sup>

Zakres rzeczowy pracy odnosi się do obszaru, zespołu zabudowy mieszkaniowej - jego wynikających z lokalizacji powiązań ze strukturą miasta oraz bezpośredniego sąsiedztwa. Z uwagi na fakt, iż jest to zasada od ogółu do szczegółu, zakres rzeczowy obejmuje wszystkie badane elementy urbanistyczno-

-architektoniczne, poszerzone o czynniki społeczno-ekonomiczne.

Celem pracy jest uzyskanie odpowiedzi na pytanie, w jakim stopniu TBS-y (jako podstawowa forma kreacji społecznego budownictwa czynszowego w Polsce<sup>4</sup>) spełniły rolę, jaką dla nich zakładano (zapewnienie w szybkim czasie znacznej ilości mieszkań dostępnych dla najbardziej potrzebujących).

## 2. METODY I TECHNIKI PRZEPROWADZENIA PRAC BADAWCZYCH

Badania przeprowadzono wg określonej systematyki - z ogólnej liczby około 380 TBS na terenie Polski wyodrębniono grupę 30 (największych i wiodących) zawierającą około 26 % wszystkich zasobów mieszkaniowych TBS-ów w Polsce (na dzień przeprowadzenia badań), z ukształtowanymi zespołami zabudowy mieszkaniowej, w których, jak należało przypuszczać, skoncentrowały się zjawiska będące przedmiotem badań. Systematyki dokonano jesienią 2005 roku na początku przeprowadzania badań terenowych.

Dalszy podział i wyodrębnienie próby badawczej nastąpiły w oparciu o kryterium organizacji przestrzeni w zespołach mieszkaniowych. Objęto nimi 15 TBS-ów (16 zespołów mieszkaniowych) położonych w miastach - gminach, będących w przeważającej większości organem właścicielskim dla TBS-u.

W badaniach nie uwzględniono Warszawy, gdyż jako miasto wielogminne (dzielnice z własnymi samorządami) samo mogłoby się stać przedmiotem badań oraz odrębnego opracowania.

Podziału miast dokonano tylko na potrzeby przedmiotowej pracy, by w sposób czytelny przedstawić zróżnicowanie warunków funkcjonowania miast, a jednocześnie wyodrębnić charakterystyczną grupę zjawisk i uzyskać możliwość porównania (wyników odnoszących się do wielkości i podobnych problemów).

Dokonano podziału na następujące grupy miast:

- duże - powyżej 250 (300) tysięcy mieszkańców - Szczecin, Gdańsk, Poznań, Kraków, Łódź (o wielkości od 415 do 780 tys. mieszkańców)
- średnie - 100 - 250 (300) tysięcy mieszkańców - Płock, Olsztyn, Gliwice, Radom, Białystok (o wielkości od 126 do 287 tys. mieszkańców)

<sup>3</sup> H. Zaniewska, A. Kowalewski, M. Thiel, R. Berek (2008), *Zrównoważony rozwój osiedli i zespołów mieszkaniowych w strukturze miasta - kryteria i poziomy odpowiedzialności*, Instytut Rozwoju Miast, Kraków.

<sup>4</sup> Ustawa o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego - z dnia 26 października 1995 roku, Dz. U. nr 133 poz. 654 z 1995 roku z późniejszymi zmianami.

- małe - do 100 tysięcy mieszkańców - Kwidzyn, Szczecinek, Zgierz, Siedlce (o wielkości od 40 do 77 tys. mieszkańców).

W pracy posługiwano się następującymi metodami badawczymi:

- krytyki tekstów źródłowych, służąca wysnuciu wniosków w odniesieniu do przyjętej w pracy problematyki ujmowanej w szerszym kontekście niż badania własne w terenie,
- empiryczną, służącą poprzez obserwację zjawisk funkcjonowania zespołów mieszkaniowych TBS-ów pozyskiwaniu niezbędnych dla założonego celu pracy informacji,
- analizy, z której korzystano przy opracowywaniu materiałów zebranych podczas badań terenowych urbanistyczno-architektonicznych i sondażu socjologicznego przeprowadzonego za pośrednictwem ankiet skierowanych do mieszkańców badanych zespołów mieszkaniowych TBS-ów,
- porównawczą, stosowaną do oceny zjawisk zarejestrowanych badaniami w poszczególnych grupach tematycznych.

### 3. ROZMIESZCZENIE ZASOBÓW TBS W POLSCE

Rozmieszczenie zespołów TBS-ów na terenie kraju odzwierciedla sytuację społeczno-gospodarczą ośrodków miejskich w poszczególnych regionach. O tym, od czego zależy rozwój poszczególnych miast i jakimi rządzi się prawami, decyduje potencjał rozwojowy danego regionu (aglomeracji), niezależnie od wielkości miasta, jego potencjału gospodarczego oraz powiązań komunikacyjnych z innymi ośrodkami regionu.

Funkcjonują metropolie słabe, takie jak aglomeracja łódzka, która pomimo swojej skali jest obszarem doświadczonym skutkami transformacji ekonomicznej, oraz aglomeracja górnośląska, która obok podobnych problemów cierpi na niską aktywność gospodarczą jej mieszkańców. Niewątpliwie na najwyższym poziomie rozwija się aglomeracja trójmiejska i stołeczna.

Do lokalnych ośrodków, które nie skorzystały na swoim położeniu geopolitycznym, zaliczyć można aglomerację białostocką i olsztyńską.

Bariery w rozwoju polskich miast można z grubsza podzielić na 3 rodzaje:

- zaniedbanie głównych tras komunikacyjnych,
- interwencjonizm państwa w gospodarkę rynkową,
- centralizacja administracji i finansów publicznych.

Rozwój inwestycji TBS-ów zdaje się przeczyć teorii związku tego budownictwa z dobrą sytuacją

społeczno-gospodarczą: największy wzrost liczby oddawanych nowych mieszkań zaznacza się w miastach średnich, wymienianych jako słabo rozwijające się lub pozbawione potencjału ekonomicznego.

Może to być spowodowane ogromnym popytem na mieszkania w tych aglomeracjach, ale może być również odczytywane jako impuls rozwojowy uwarunkowany czynnikami społecznymi i zaniedbaniem w dziedzinie mieszkalnictwa.

W. Urbańska z IGM w swojej pracy na temat przestrzennego rozmieszczenia zasobów TBS-u<sup>5</sup> dowodzi, iż 65% społecznych mieszkań czynszowych wybudowano w dużych miastach, w tym 35,7% w miastach liczących ponad 300 tys. mieszkańców.

Wśród największych beneficjentów tych mieszkań pozostają województwa: mazowieckie (18,4%), wielkopolskie (11%), małopolskie (10,3%), kujawsko - pomorskie (10%), śląskie (9,6%). Badania przeprowadzono na podstawie ankiet skierowanych do prezydentów miast w 2002 roku.

### 4. ŚRODOWISKO ZAMIESZKANIA, PODSTWOWE STANDARDY

Zakładanym warunkiem wpływającym na uzyskanie ekonomiki rozwiązań przestrzennych zespołów mieszkaniowych TBS-ów było pozyskiwanie terenów - w drodze przekazywania ich przez gminy w formie aportu udziałowcy spółki lub poprzez dzierżawę. Duże znaczenie miało tutaj uzbrojenie terenu oraz lokalizacja w obrębie miasta. Wyposażenie we właściwe urządzenia infrastruktury technicznej i usług miało służyć odpowiedniemu poziomowi norm urbanistycznych.

Położenie nacisku na uzyskanie zasobów mieszkaniowych o pewnych walorach trwałości zarówno w odniesieniu do materiałów budowlanych, jak również do czynnika społecznego miało za zadanie przeciwdziałać degradacji tych zasobów. Stąd preferowanie rozwiązań małych zespołów mieszkaniowych, harmonijnie rozmieszczonych w strukturze miasta, połączonych przestrzenią i społecznie z sąsiednimi kompleksami zabudowy mieszkaniowej o różnych formach własności - prywatne, spółdzielcze, czynszowe.<sup>6</sup>

<sup>5</sup> W. Urbańska (2002), *Przestrzenne rozmieszczenie zasobów Towarzystw Budownictwa Społecznego*, [w:] „Sprawy Mieszkania”, IGM, Warszawa, nr 2,3,4.

<sup>6</sup> H. Zaniewska (2006), *Osiedle mieszkaniowe w idei zrównoważonego rozwoju*, s. 211-218 – Tak więc dzisiaj należy rozumieć zrównoważony rozwój miast i osiedli w aspekcie równowagi czynników społecznych, ekonomicznych, kulturowych i technicznych.

Odpowiedni charakter zabudowy i uzyskanie cech rozwiązań funkcjonalnych miały przybliżyć możliwość uzyskania godziwych warunków zamieszkania różnym grupom społecznym.

Ustawodawca doskonale zdawał sobie sprawę z faktu, iż uzyskanie wysokiego poziomu i standardu cech środowiska zamieszkania nie da się osiągnąć poprzez stworzenie szeregu normatywów projektowych. Stąd dążenie do ograniczenia jedynie standardów powierzchniowych w stosunku do początkowej liczby zasiedlanych mieszkań, a nie do ich wyposażenia czy wykończenia.

Oddawane mieszkanie z założenia miało być gotowe do wprowadzenia się przyszłych najemców. Odbywać się to miało przy zachowaniu przepisów stawianych przez prawo budowlane, a dotyczących sfery techniczno-budowlanej.

Otrzymanie odpowiedniego efektu, jakim był zespół zabudowy mieszkaniowej o określonych cechach, wymagało od ich projektantów odpowiedniego poziomu wiedzy technicznej dotyczącej stosowanych rozwiązań oraz umiejętności uzyskiwania walo-

rów architektoniczno-urbanistycznych wyróżniających te zespoły.

Znowelizowana wersja standardu powierzchni i zasiedlenia początkowego TBS-ów nie dzieliła już szczegółowo standardu na pokoje małe i duże Pm i Pd rozróżniając jedynie kategorie mieszkań pod względem wielkości zajmowanej powierzchni: 1 osoba - 25-32 m<sup>2</sup>, 2 osoby - 32-44 m<sup>2</sup>, 3 osoby - 44-52 m<sup>2</sup>, 4 osoby - 52-63 m<sup>2</sup>, 5 osób - 63-69 m<sup>2</sup>, 6 osób - powyżej 69 m<sup>2</sup>.

Był to bardzo odważny krok na polu tworzenia podstaw do funkcjonowania i podnoszenia poziomu edukacji społecznej mieszkańców - przyszłych najemców, a z drugiej strony przeciwdziałanie tworzeniu małych, нефункциональных mieszkań.

Rozładowanie nabrzmiałych w kraju problemów mieszkaniowych miało być po części udziałem programu społecznego budownictwa czynszowego, jego innowacyjności i nowoczesności stosowanych rozwiązań.

Tab. 1. Standardy powierzchni i początkowego zasiedlenia mieszkań TBS<sup>1</sup> - dane ustawowe z 1995 r. - pierwszy normatyw mieszkań

Kategoria mieszkania	Liczba pokoi	Powierzchnia / m <sup>2</sup> /	Początkowa liczba zasiedlanych osób
1P	1	32-44	1 lub 2
2Pm	2	44-50	3
2Pd	2	50-63	4
3Pm	3	63-69	5
3Pd	3	69-79	6
4P	4	powyżej 79	7

## 5. ANALIZA WYNIKÓW BADAŃ TERENOWYCH DOTYCZĄCYCH WYBRANYCH REALIZACJI ZESPOŁÓW MIESZKANIOWYCH W POLSKICH MIASTACH.

Badania terenowe przeprowadzone na przełomie 2005 i 2006 roku koncentrowały się na określeniu standardów ilościowych i jakościowych elementów środowiska zamieszkania w wybranych zespołach zabudowy mieszkaniowej TBS. Punktem odniesienia do kryteriów oceny kreacji środowiska zamieszkania były elementy sprecyzowane przez K. Wejcherta w jego pracy *Elementy kompozycji urbanistycznej*<sup>7</sup>.

Z drugiej strony chodziło o przedstawienie zależności funkcjonowania badanych zespołów zabu-

dowy mieszkaniowej w warunkach zrównoważonego rozwoju miasta<sup>8</sup>.

Tendencje kształtowania zabudowy mieszkaniowej w postaci dużych osiedli rzędu kilku do kilkunastu tysięcy mieszkań, składających się z pojedynczych kolonii zostały porzucone. Wielkość badanych zespołów kształtowała się od 100 do 500 mieszkań, z podkreśleniem, iż największe zespoły mieszkaniowe o wielkości 352 - 492 mieszkań powstały w miastach średnich (200-300 tysięcy mieszkańców) w formie złożonej z wielu elementów swobodnej zabudowy (ulicowej, grzebieniowej, tworzącej kameralne wnętrza urbanistyczne). W małym stopniu stosowano formę wewnątrz zamkniętych i półotwartych - takie

<sup>7</sup> K. Wejchert K (1984), *Elementy kompozycji urbanistycznej*, Warszawa, Arkady.

<sup>8</sup> R. Berek (2008), *Architektura środowiska mieszkaniowego tworzonego z udziałem środków publicznych*, Rozprawy nr 424, Poznań, Wydawnictwo Politechniki Poznańskiej.

rozwiązania zaobserwowano tylko w miastach największych.

W odniesieniu do ekonomicznego wykorzystania działki odnotowano średnie nasycenie terenu tkanką mieszkaniową w przedziale od 16-36% powierzchni zabudowanej, przy czym w miastach dużych powierzchnia ta wynosiła około 26%, w miastach średnich około 22-23% i w miastach małych do około 20%.

Kolejnym wskaźnikiem charakterystyki ekonomicznego wykorzystania terenu jest intensywność zabudowy, która na jednym poziomie kształtowała się w miastach średnich i małych w granicach 0,8-0,9 przy wysokości zabudowy do 4 kondygnacji.

Wskaźnik ten w miastach dużych był wyższy (powyżej 1,0), jednak należy pamiętać, iż właśnie w tych miastach pojawiły się tendencje do tworzenia zabudowy wysokiej i średniowysokiej. Ogólnie charakteryzując zabudowę społecznego budownictwa czynszowego, musimy stwierdzić, iż w około 80% to zabudowa wielorodzinna niska w układach segmentowych - klatkowych, pozostałą część 20% stanowi zabudowa średniowysoka i wysoka z wykorzystaniem układów galeriowych i korytarzowych.

Smuci natomiast negatywne podejście do kształtowania terenów zieleni. O ile wyniki średnie (10,88 m<sup>2</sup>) współczynnika ilości m<sup>2</sup> terenów biologicznie czynnych na 1 mieszkańca nie wskazują na stan zagrożenia, o tyle wyniki w poszczególnych miastach (szczególnie dużych) mogą budzić niepokój. Należy sądzić, że jest to m. in. wynikiem lokalizacji zespołów mieszkaniowych w bezpośrednim sąsiedztwie większych skupisk terenów zieleni, na peryferiach miast.

Tendencja ta ma swoje negatywne odbicie w kształtowaniu detalu urbanistycznego, powstającego na granicy dwóch przestrzeni (najczęściej tereny zieleni - tereny komunikacji), gdzie albo elementy tego typu w ogóle nie istnieją, albo ograniczone są do skromnego zróżnicowania posadzki w połączeniu z tradycyjnymi rozwiązaniami małej architektury w postaci: ławek, koszy na śmieci, elementów placów zabaw czy oświetlenia. Skromny detal architektoniczny w postaci balkonów, zespołów wejściowych do klatek schodowych, okien czy rozwiązań dachu wyróżniał formy zabudowy TBS realizowanej w obrębie istniejącego osiedla mieszkaniowego.

Na pozytywne podkreślenie zasługuje osiągnięty standard przestrzenny mieszkań. O ile w warunkach polskich często jeszcze możemy mówić o zjawisku dużego zagęszczenia mieszkańców w loka-

lach, to nie znalazło to potwierdzenia w badaniach. Tylko w Gdańsku i Płocku liczba zasiedlających mieszkanie przekraczała 3, a w pozostałych miastach wskaźnik ten kształtował się na poziomie 2,5 osób na mieszkanie. Generalnie zagęszczenie mieszkań TBS ze średnią 2,57 jest mniejsze od średniej w polskich miastach wynoszącej 2,97 osób w jednym mieszkaniu<sup>9</sup>.

Jednak bardzo wyraźnie uzyskane wskaźniki w kategoriach średnich powierzchni mieszkań odbiegają od standardów europejskich<sup>10</sup>.

W polskich TBS-ach najbardziej popularne są mieszkania małe o średniej powierzchni około 50,69 m<sup>2</sup> (średnie dane dla TBS z 2005 - 49,7m<sup>2</sup>, 2006 - 50,1m<sup>2</sup>, 2007 - 50,5m<sup>2</sup><sup>11</sup>), ale odnotowano również mieszkania 2-pokojowe w granicach 40 - 48m<sup>2</sup>.

Średnia powierzchnia użytkowa przypadająca na 1 mieszkańca wynosiła około 20m<sup>2</sup>, bez zróżnicowania co do wielkości miasta (ostatnie dane z 2004 roku określają ten wskaźnik dla mieszkań ogółem w skali kraju średnio jako 22,9m<sup>2</sup>, a w miastach 22,2m<sup>2</sup><sup>12</sup>).

Przeprowadzone badania udowadniają, iż wytworzony został pewnego rodzaju schemat zespołu zabudowy mieszkaniowej TBS-ów, będący wynikiem stosowania ograniczonych elementów kompozycyjno-przestrzennych, w których zachowane są podstawowe wskaźniki kształtowania elementów środowiska zamieszkania, lecz nie do końca odpowiadające oczekiwaniom najemców.

## 6. ANALIZA WYNIKÓW BADAŃ SONDAŻY SOCJOLOGICZNYCH DOTYCZĄCYCH WYBRANYCH REALIZACJI ZESPOŁÓW MIESZKANIOWYCH W POLSKICH MIASTACH

Sondaż socjologiczny stanowił drugą część badań. Sondaż przeprowadzono na przełomie 2006 i 2007 roku na próbie badawczej 461 respondentów (miasta duże 61 ankiet, miasta średnie 85+273<sup>13</sup> =358 ankiet, miasta małe 42 ankiety). Pytania zadawane respondentom dotyczyły:

- składu rodziny i grupy wiekowej,
- sytuacji finansowej rodziny i środków wyrównywania podziałów społecznych,

<sup>9</sup> Wyniki Narodowego Spisu Ludności i Mieszkań 2002 - GUS VII. 2003 - Warszawa - ZWS.

<sup>10</sup> J. Życiński (2005), Budownictwo mieszkaniowe w Europie. Historia mieszkaniowej solidarności, Stałe Przedstawicielstwo Kongresu Budownictwa i Fundacji Bezdomnych, Warszawa.

<sup>11</sup> Dane statystyczne GUS-u.

<sup>12</sup> Dane statystyczne GUS-u.

<sup>13</sup> Sondaż przeprowadzony w RTBS Administrator - Radom.

- kryteriów wyboru mieszkań w TBS-ie,
- standardów zajmowanego lokalu mieszkalnego,
- wyposażenia zespołu zabudowy mieszkaniowej w niezbędne usługi,
- problemów funkcjonowania zespołów mieszkaniowych TBS-u,
- potrzeby kontynuowania tej formy mieszkalnictwa.

Bardzo interesujące okazały się wyniki w podejściu do traktowania tej formy mieszkalnictwa, nie jako przejściowej w osiągnięciu mieszkania, a jako docelowej z wysokim stopniem zadowolenia społecznego ze standardu przestrzennego posiadanego lokalu.

Jako formę preferowanej zabudowy wielorodzinnej wskazywano zabudowę segmentową (analogicznie jak w badaniach dotyczących osiedli deweloperskich<sup>14</sup>).

Respondentów charakteryzuje poczucie bezpieczeństwa, przejawiające się brakiem potrzeby wygradzania, zamykania czy izolowania poszczególnych budynków czy mniejszych stref. Nie odnotowano poważniejszych problemów komunikacyjnych w połączeniu z centrum miasta oraz miejscem pracy (przy średnim czasie dojazdu środkami komunikacji miejskiej wynoszącym 20 min do centrum i 28 min do miejsca pracy).

Trzeba jeszcze uzupełnić, iż nasycenie zespołów mieszkaniowych miejscami parkingowymi kształtowało się na poziomie 0,75 miejsca na jedno mieszkanie.

Mimo trudności finansowych, polegających na wysokim poziomie czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, mieszkańcy widzą wyraźną potrzebę w kontynuowaniu tej formy zabudowy w przyszłości.

## PODSUMOWANIE

1. W Polsce istnieje pilna potrzeba rozwinięcia działalności społecznego budownictwa czynszowego w bezpośredni sposób zabezpieczającego potrzeby potencjalnych najemców. Rozwiązania powinny uwzględniać różnorodność instrumentów finansowych powiązanych z sytuacją materialną mieszkańców i wysokością opłaty czynszowej.
2. W kształtowaniu zabudowy mieszkaniowej należy poszukiwać form pośrednich pomiędzy in-

tensywną zabudową wielorodzinną miejską a jednorodziną podmiejską. Świadczyć o tym mogą osiągnięte wskaźniki ekonomicznego wykorzystania terenu o porównywalnych standardach pomiędzy zabudową wielorodzinną a niską intensywną zabudową mieszkaniową. Ma to swoje głębokie uzasadnienie w miastach średnich i małych.

3. Zapewnienie dostępności mieszkań czynszowych wynika z realizacji podstawowych potrzeb człowieka. Natomiast kształtowanie rozwoju społecznego budownictwa czynszowego powinno następować w kategoriach kryteriów zrównoważonego rozwoju miast.
4. Postęp w kształtowaniu elementów środowiska zamieszkania powinien następować w oparciu o wytworzone kryteria przybliżające stopniowo osiągnięcie standardów europejskich, bez których budownictwo czynszowe może nie wytrzymać konkurencji ze strony ekspansji form deweloperskich, stając się formą mieszkalnictwa dla ludzi drugiej kategorii.
5. Kształtowanie zabudowy TBS powinno być zróżnicowane i dostosowane do charakteru zabudowy sąsiedniej wraz ze zharmonizowanym otoczeniem<sup>15</sup>.

Należy stanowczo przeciwdziałać tendencjom rozlewania się zabudowy na peryferiach miast, tak aby zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju wypełniać przestrzenie zurbanizowane wewnątrz miast.

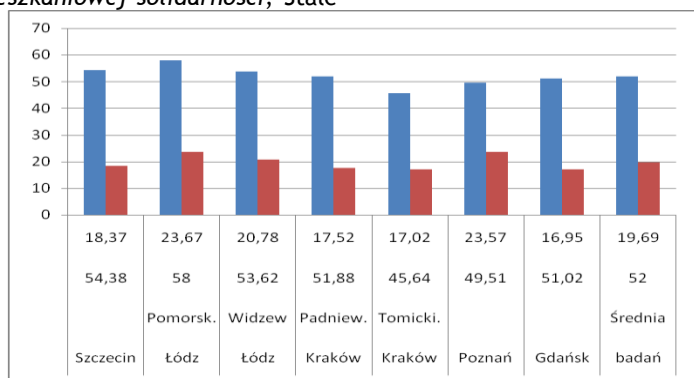
## LITERATURA

1. Berek R. (2008), *Architektura środowiska mieszkaniowego tworzonego z udziałem środków publicznych*, Rozprawy nr 424, Wydawnictwo Politechniki Poznańskiej, Poznań.
2. Dąbrowska-Milewska G. (2006), *Wielorodzinna architektura mieszkaniowa Białegostoku 1990-2004*, Wydawnictwo Politechniki Białostockiej, Białystok.
3. Skalski K. (1996), *O budowie systemu rewitalizacji dawnych dzielnic miejskich*, Krakowski Instytut Wydawniczy, Kraków.
4. Surążska W. (2004), *Raport o miastach*, Centrum Badań Regionalnych, Warszawa.
5. Śliwińska - Ładzińska W. (2002), *Kryteria oceny jakościowej środowiska zamieszkania*, Katedra Urbanistyki i Gospodarki Przestrzennej PW, Warszawa.
6. Urbańska W. (2002), *Przestrzenne rozmieszczenie zasobów Towarzystw Budownictwa Społecznego*, [w:] „Sprawy Mieszkaniowe”, IGM, Warszawa, nr 2,3,4.

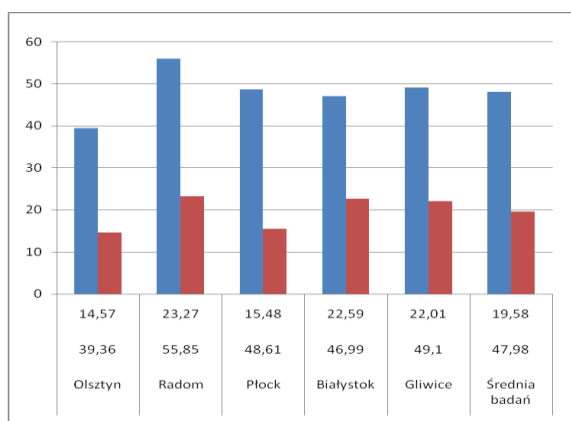
<sup>14</sup> W. Śliwińska - Ładzińska (2002), *Kryteria oceny jakościowej środowiska zamieszkania*, Warszawa Katedra Urbanistyki i Gospodarki Przestrzennej PW.

<sup>15</sup> G. Dąbrowska - Milewska (2006), *Wielorodzinna architektura mieszkaniowa Białegostoku 1990-2004*, Białystok, Wydawnictwo Politechniki Białostockiej.

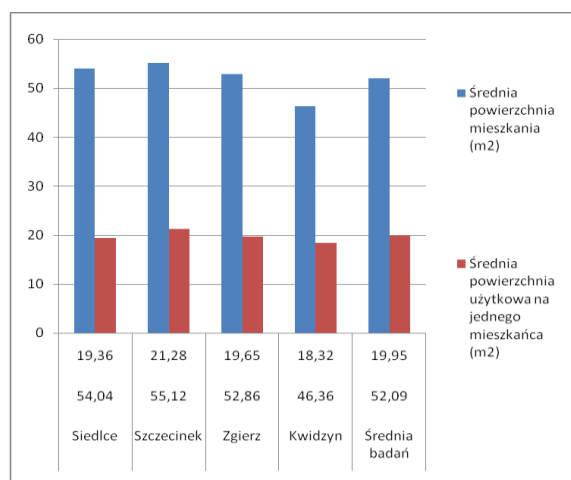
7. Wejchert K. (1984), *Elementy kompozycji urbanistycznej*, Arkady, Warszawa.
8. Zaniewska H. (2006), *Osiedle mieszkaniowe w idei zrównoważonego rozwoju*, ZN Politechniki Poznańskiej, „Architektura i Urbanistyka”, Wydawnictwo Politechniki Poznańskiej, Poznań, z. nr 6.
9. Zaniewska H., Kowalewski A., Thiel M., Berek R. (2008), *Zrównoważony rozwój osiedli i zespołów mieszkaniowych w strukturze miasta - kryteria i poziomy odpowiedzialności*, Instytut Rozwoju Miast, Kraków.
10. Życiński J. (2005), *Budownictwo mieszkaniowe w Europie. Historia mieszkaniowej solidarności*, Stale
- Przedstawicielstwo Kongresu Budownictwa i Fundacja Bezdomnych, Warszawa.
11. Dane statystyczne GUS-u.
12. Ustawa o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego - z dnia 26 października 1995 r., Dz. U. nr 133, poz. 654 z 1995 roku z późniejszymi zmianami.
13. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 12 czerwca 1997 roku w sprawie warunków i trybu finansowania kredytów i pożyczek ze środków KFM - określające warunki finansowania i projektowania mieszkań ze środków KFM.



Ryc. 1. Standard przestrzenny mieszkań w badanych zespołach mieszkaniowych TBS-ów - miasta duże



Ryc. 2. J.w., miasta średnie



Ryc. 3. J.w., miasta małe