

Jakość środowisk mieszkaniowych w Polsce – analiza problematyki

Quality of housing environments in Poland – issue analysis

Streszczenie:

Współczesna sytuacja mieszkaniowa w Polsce ulega systematycznej poprawie, czego dowodzą ilościowe dane statystyczne. Jednak często zdarza się, że nowe realizacje odbiegają od standardów jakościowych środowisk mieszkaniowych XXI wieku. Celem publikacji jest przedstawienie autorskiej analizy sytuacji mieszkaniowej w Polsce. Autorzy omówią tematykę w dwóch zagadnieniach badawczych: w sposób krytyczny analizując mechanizmy realizacji współczesnego budownictwa mieszkaniowego (w okresie po 2000 roku) oraz w sposób pozytywny na przykładzie oceny trzech przypadków wysokiej jakości środowisk mieszkaniowych zrealizowanych w Polsce. W pierwszej części badań zostały wykorzystane niereaktywne metody typu *desk-research*, natomiast w drugiej części badań autorzy zastosowali metodę wizji lokalnej omawianych przykładów, tj.: a) Riverview w Gdańsku, b) Fort Śliwickiego w Warszawie oraz c) Kurkowa 14 we Wrocławiu. Badania doprowadziły do przedstawienia rekomendacji mających na celu poprawę jakości środowisk mieszkaniowych w Polsce.

Abstract:

Today's housing conditions in Poland are relatively improving, as proven by numerous quantitative statistical data. However, it often happens that new developments deviate from the quality standards of 21st century housing environments. The aim of the publication is to present the author's analysis of the housing situation in Poland. The authors will discuss the problematic in two research issues: a critical way analyzing the mechanisms of the realization of today's housing development (realized after 2000), and a positive way on the example of three case studies of high quality housing environments realized in Poland. In the first part of the research, non-reactive desk-research methods were used, while in the second part of the research, the authors applied a site inspection of the discussed residential environments, i.e.: a) Riverview in Gdańsk, b) Fort Śliwickiego in Warsaw, and c) Kurkowa 14 in Wrocław. The conclusion of the research presented recommendations to improve the quality of residential environments in Poland.

Słowa kluczowe: architektura, środowiska mieszkaniowe, jakość, mieszkalnictwo środowisko zabudowane, miasto
Key words: Architecture, Housing environments, Quality, Housing, Built Environment, City

Wstęp

Współczesna sytuacja mieszkaniowa w Polsce ulega systematycznej poprawie, wzrasta liczba budowanych mieszkań w ciągu roku – stopniowo zaspokajając głód mieszkaniowy. Jednak wcześniejsze długookresowe lekceważenie problemu deficytu mieszkaniowego w Polsce doprowadziło do sytuacji, w której Polska zajmuje jedno z pierwszych miejsc wśród krajów Unii Europejskiej (UE) pod względem przeludnienia mieszkań populacji zagrożonej ubóstwem (Eurostat, 2020). Według danych statystycznych Eurostatu z 2019 roku, najbardziej przeludnione mieszkania w Państwach UE znajdują się w Rumunii (45.8%), Bułgarii (41.1%), Chorwacji (38.5%) i Polsce (37.6%) (Eurostat, 2021). Z tego powodu realizacja środowisk mieszkaniowych jest jednym z pilnych problemów społecznych w kraju – problemu, który wymaga

Introduction

Presently, the housing situation in Poland is systematically improving, with an increasing number of houses being built per year – gradually satisfying the housing needs of its citizens. However, the long-term historical disregard of the housing deficit problem has led to a situation in which Poland occupies one of the last places among the European Union (EU) countries in terms of housing overcrowding of the population at the risk of poverty (Eurostat, 2020). According to Eurostat statistics for 2019, the most overcrowded housing among EU countries is found in Romania (45.8%), Bulgaria (41.1%), Croatia (38.5%) and Poland (37.6%) (Eurostat, 2021). For this reason, the realisation of housing environments is one of the urgent social problems in the country, a problem that requires

* Łukasz Mazur, dr inż. arch., Instytut Inżynierii Lądowej / Szkoła Główna Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie / Łukasz Mazur, PhD, Eng. Arch., Institute of Civil Engineering / Warsaw University of Life Sciences, <https://orcid.org/0000-0002-3799-4446>, e-mail: lukasz_mazur@sggw.edu.pl

** Agnieszka Starzyk, dr hab. inż. arch., Instytut Inżynierii Lądowej / Szkoła Główna Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie / Agnieszka Starzyk, Ph.D, D.Sc, Eng. Arch., Institute of Civil Engineering / Warsaw University of Life Sciences, <https://orcid.org/0000-0002-8704-5003>, e-mail: agnieszka_starzyk@sggw.edu.pl

** Eugeniusz Koda, prof. dr hab. inż., Instytut Inżynierii Lądowej / Szkoła Główna Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie / Prof. Eugeniusz Koda, Ph.D, D.Sc, Eng., Institute of Civil Engineering / Warsaw University of Life Sciences, <https://orcid.org/0000-0002-3895-960X>, e-mail: eugeniusz_koda@sggw.edu.pl

podjęcia natychmiastowego i długofalowego działania. Aktualna debata publiczna w Polsce dotycząca problemu mieszkalności odnosi się głównie do problemu ilościowego oraz sposobu finansowania społecznego budownictwa mieszkaniowego (Twardoch, 2019). Zagadnienie to, spłycone tylko do tych dwóch pozycji, jest zrozumiałe dla społeczeństwa, które znajduje się na czołowych miejscach w rankingu najbardziej przeludnionych mieszkań państw UE. Autorzy są zdania, że również istotnym problemem jest częste projektowanie środowiska mieszkaniowego o niskiej jakości. Przytoczona sytuacja mieszkaniowa w Polsce świadczy o tym, jak istotny aktualnie jest problem niskiej jakości środowisk mieszkaniowych. Projektowanie środowisk mieszkaniowych jest zagadnieniem wieloaspektowym oraz interdyscyplinarnym, wśród których znajdują się problemy natury technicznej, społecznej, gospodarczej i politycznej (Bać, 2010), uwzględniające złożoność środowiska zbudowanego (Januszewski, 2020). Źródłem informacji na temat realizacji środowisk mieszkaniowych są publikacje naukowe, wśród których należy wymienić prace badaczy, będących jednocześnie teoretykami, jak i praktykami: m.in. Zbigniewa Bacia (2009), Jana Pallado (2014), Antoniego Taraszkiewicza (2019). W tematyce projektowania współczesnych środowisk mieszkaniowych w Polsce nabiera na znaczeniu odpowiedzialność ekologiczna. Wśród publikacji tego nurtu należy wymienić szczególnie pracę Anny Bać (2016), Grażyny Schneider-Skalskiej (2004), Beaty Majerskiej-Paľubickiej (2010). Głównym celem badawczym przeprowadzonej analizy jest przedstawienie aktualnej sytuacji mieszkaniowej w Polsce. Autorzy publikacji omówią problematykę w dwóch zagadnieniach badawczych: (i) w sposób krytyczny, analizując mechanizmy realizacji współczesnego budownictwa mieszkaniowego (realizowanego po 2000 roku), oraz (ii) w sposób pozytywny na przykładzie analizy trzech przypadków wysokiej jakości środowisk mieszkaniowych zrealizowanych w Polsce.

Sytuacja mieszkaniowa w Polsce

Omawiając sytuację mieszkaniową w Polsce, należy odnieść się do zmian demograficznych i rozważyć realne zapotrzebowanie na mieszkania w kontekście zagospodarowania poszczególnych województw, ponieważ te uwarunkowania wpływają na realny popyt mieszkaniowy (Muzioľ-Węćławowicz i Nowak, 2018). Prognozuje się, że do 2050 roku liczba ludności w Polsce zmniejszy się o około 4 mln – sięgając poniżej 34 mln (GUS, 2014). Największym odpyływem mieszkańców zostaną dotknięte mniejsze miejscowości, które nie wyrównają straty oraz nie przyciągną nowych mieszkańców, zarówno pracą, jak i ośrodkami uniwersyteckimi. Większe miasta również odczuwają zmniejszoną liczbę mieszkańców, jednak różnice zrekompensują migracjami wewnętrznymi, np. studentami oraz migracjami zewnętrznymi – ludnością imigrującą z innych państw. Kolejnym kluczowym aspektem zmian demograficznych jest starzejące się społeczeństwo. Wszystko to będzie wpływało na kurczenie się społeczeństwa w Polsce – jednak mieszkań wciąż będzie brakowało. Szacuje się, że w Polsce brakuje obecnie prawie 2,1 milionów mieszkań (Heritage Real Estate, 2018). Wylczenie to uwzględnia pomniejszenie zasobów mieszkaniowych

an immediate and long-term approach. The current public debate about the housing problem in Poland focuses mainly on the amount and ways of financing social housing (Twardoch, 2019). This issue, which has been reduced to only these two points, is understandable for a society that occupies one of the leading places in the ranking of the most overcrowded housings among EU countries. In the authors' opinion, low quality design of housing environments is also a serious problem. The housing situation in Poland shows how important nowadays is the problem of low-quality housing environments. The design of living environments is a multifaceted and interdisciplinary issue, among which there are technical, social, economic, and political issues (Bać, 2010), which take into account the complexity of the built environment (Januszewski, 2020). Academic publications are a source of information on the implementation of housing environments, including the work of researchers who are both theoreticians and practitioners, e.g. Zbigniew Bać (2009), Jan Pallado (2014), Antoni Taraszkiewicz (2019). In the topic of designing today's housing environments in Poland, ecological responsibility is becoming increasingly important. The publications of this trend include, in particular, the work of Anna Bać (2016), Grażyna Schneider-Skalska (2004), Beata Majerska-Paľubicka (2010). The main research objective of this study is to present the recent housing situation in Poland. The authors discuss the problem in two approaches: (i) a critical approach by analysing the mechanisms of implementing contemporary housing developments (realised after 2000), and (ii) a positive approach based on a case study of three examples of high-quality housing environments built in Poland.

Housing situation in Poland

In the discussion on the housing situation in Poland, it is necessary to refer to demographic changes and consider the real need for housing in the context of the development of individual provinces, as these determinants affect the real housing demand (Muzioľ-Węćławowicz and Nowak, 2018). The population in Poland is forecasted to decrease by around 4 million by 2050 – reaching less than 34 million (GUS, 2014). The highest outflow of inhabitants will be faced by smaller towns, which will not compensate for this loss and be able to attract new inhabitants, neither by jobs nor university centres. Larger cities will also be affected by a reduced number of residents, but they will make up the difference with internal migration, e.g., students, and external migration, i.e., people immigrating from other countries. Another important aspect of demographic change is population ageing. Although all this will result in a decreasing population, a deficit of dwellings will still remain. It is estimated that currently there is a shortage of almost 2.1 million houses in Poland (Heritage Real Estate, 2018). This calculation includes the reduction of the housing stock by buildings in poor technical

o budynki w złym stanie technicznym, często nie nadające się do zamieszkania ani remontu. Jednak należy zwrócić uwagę, że liczba oddanych do użytkowania mieszkań w Polsce stale rośnie, np. w 2018 roku wzrosła o prawie 198% – w stosunku do 1996 roku, jednego z najcięższych okresów budownictwa mieszkaniowego w Rzeczypospolitej Polskiej (GUS, 2019). Mimo tak powiększającego się rynku mieszkań od lat, popyt na nowe lokale nie maleje. Tak duży popyt na mieszkania sprzyja szybkiemu projektowaniu i realizowaniu środowisk mieszkaniowych o nieodpowiedniej jakości. Mieszkania niefunkcjonalne, o minimalnych wymiarach, w których brak dobrego nasłonecznienia potrzebnego człowiekowi oraz możliwości ich przewietrzania – to tylko niektóre błędy, jakie mogą występować w źle projektowanych mieszkaniach (Mazur, 2019).

Wadliwe środowiska mieszkaniowe

Aktualnie w Polsce, a w szczególności w dużych miastach, przeżywamy okres zwiększonego popytu na mieszkania. Ważne jest, aby w tym okresie zadbać również o jakość realizowanych środowisk mieszkaniowych, uwzględniający zrównoważony rozwój (Nowysz, 2021; Schneider-Skalska, 2004). Budowane inwestycje powinny służyć na długie lata, ponieważ będą z nich korzystać również przyszłe pokolenia. Niestety regułą nie jest stwierdzenie, że każde kolejne nowe mieszkanie czy budynek będą lepsze, np. od starszych kamienic z XIX i XX wieku (Maciejczak-Kwiatkowska i in., 2018). Powstające nowe realizacje często nie szanują kontekstu otoczenia i potrzeb mieszkańców, przez co deweloperzy są coraz głośniej piętnowani przez opinię społeczną. Może dzięki temu chociażby paru architektów sprzeciwiło się złym decyzjom narzucanym przez inwestora – w myśl interesu uzyskania maksymalnego zwiększania powierzchni użytkowej mieszkań (wskaźnik PUM).

Źle projektowane środowiska mieszkaniowe nakładają zwiększone (ukryte) koszty na gminy, które w ostateczności pokrywają te wydatki rosnącymi podatkami. Głównym powodem, dla którego koszty ukryte nie są brane pod uwagę jest fakt, że nie są ponoszone przez osoby podejmujące decyzje, ale przez całość społeczeństwa. Zła lokalizacja projektu, brak infrastruktury, brak miejsc pracy, to tylko przykładowe elementy wpływające na zwiększenie kosztów ukrytych, które zostaną nałożone na przyszłych najemców, sąsiadów i społeczeństwo (Stachura, 2013). W naukach ekonomicznych taki rodzaj kosztów ukrytych nazwany jest negatywnym efektem zewnętrznym – dzieje się tak, gdy ktoś przez swoje działania robi coś, co generuje koszty dla innych (Simmons, 2006). Przykładem takiego negatywnego efektu zewnętrznego może być zanieczyszczenie środowiska, hałas lub przełudnienie. Niewątpliwie jest, że każda nowa inwestycja wiąże się z pewnymi kosztami, które można z całą pewnością zaliczyć do negatywnych efektów – np. zużywanie zasobów naturalnych (Mazur, 2021), przestrzeni czy terenów zielonych. Jednak nowa inwestycja jest w stanie wygenerować rekompensatę w postaci nowych wartości i użyteczności, które przypadną lokalnej społeczności, a także przyszłym mieszkańcom. Kwestia negatywnych efektów zewnętrznych jest niezwykle ważna przy wyjaśnianiu, dlaczego koszt złego projektu nie zawsze jest

condition, often unfit for living or renovation. However, it should be noted that the number of housing units completed in Poland is steadily growing, e.g., in 2018 it increased by almost 198% – compared to 1996, one of the most difficult times for housing development in the country (GUS, 2019). Although the housing market has been steadily growing for years, the demand for new housings has not diminished. This high demand for housings encourages fast designs and construction of poor quality housing environments. Non-functional dwellings with minimal size, lacking sufficient sunlight and with small possibilities of ventilating them, include some of the mistakes that can be found in poorly designed dwellings (Mazur, 2019).

Defective Housing Environments

Today in Poland, especially in large cities, there is an increasing demand for housing. Likewise, it is also important to pay attention to the quality of real estate, which includes sustainable development (Nowysz, 2021; Schneider-Skalska, 2004). Built investments should last for many years, as they will be used by the future generations. Unfortunately, it is not a rule that every new flat or building is better, for example, than the older tenements from the 19th and 20th centuries. (Maciejczak-Kwiatkowska i in., 2018). New developments often do not respect the context of the surrounding environment and the needs of the residents, as a result of which the developers face increasing public condemnation. Perhaps in this way at least a few architects have opposed bad decisions forced upon them by the investor in the interest of maximising the floor area ratio of the flats (FAR index).

Poorly designed housing environments impose increased (hidden) costs on municipalities, which end up covering these expenses with rising taxes. The main reason why hidden costs are not considered is that they are not paid by the decision makers, but by the society as a whole. Poor location of a project, lack of infrastructure, or lack of jobs are just some examples of the increasing hidden costs that will be imposed on future residents, neighbours, and the society (Stachura, 2013). In economy, this type of hidden cost is called negative externality – it happens when someone's actions create costs for others (Simmons, 2006). Examples of such negative externalities include environmental pollution, noise, or overcrowding. Clearly, every new investment involves some costs, which can definitely be classified as negative effects, e.g., the consumption of natural resources (Mazur, 2021), spaces or green areas. However, a new development can generate compensation in the form of new values and services that will benefit the local community and future residents. The problem of negative externalities is crucial in explaining why the cost of a bad project is not always considered in development design. By passing the costs onto others, the initiators of these costs often insulate themselves from negative consequences,

brany pod uwagę przy planowaniu realizacji. Przenosząc koszty na innych, inicjatorzy tych kosztów często izolują się od negatywnych konsekwencji, które w ostateczności ponosi lokalna społeczność. W Polsce jednym z powodów powstawania negatywnego efektu zewnętrznego z całą pewnością jest błędne planowanie przestrzenne, nazywane chaosem przestrzennym. Wśród czynników sprzyjających jego powstaniu można wymienić: złą skalę i monotonię zabudowy, rozproszenie zabudowy, braki w uzbrojeniu terenów, nadpodaż gruntów inwestycyjnych o niskim potencjale lokalizacyjnym czy częste lokalizowanie nowej zabudowy na terenach rolnych, nieraz wartościowych produkcyjnie. Według badań czynniki wynikające z chaosu przestrzennego w Polsce generują rocznie straty w wysokości około 20,5 mld zł (Kowalewski, Markowski, Śleszyński, 2020).

Przytoczony chaos przestrzenny jest określeniem trudnym do zdefiniowania, z łatwością możemy przedstawić jego czynniki, ale z trudnością przyjdzie nam już omówienie ich wzajemnej korelacji oraz wskazania ich wszystkich negatywnych skutków. W przytoczonym już czynniku złej skali i monotoni zabudowy możemy doszukać się szeregu złych decyzji projektowych i nierzadko kreatywnego podejścia do interpretacji zapisów prawnych. Przykładem takich działań z całą pewnością są realizowane inwestycje mieszkaniowe w krytycznej względem siebie odległości. Budynki są projektowane w minimalnej odległości od siebie, tak aby spełnić graniczne wymagania warunków technicznych, za to bez poświęcania uwagi przyszłej jakości życia mieszkańców. W takich realizacjach często możemy również spotkać się z sytuacją nadmiernego zabudowywania wolnej przestrzeni oraz grodzenia „wszystkiego co się da”. Przedstawiona negatywna sytuacja wskutek maksymalnego zagęszczenia zabudowy doprowadzi do ograniczenia lub w skrajnych przypadkach do eliminacji z przestrzeni publicznej miejsc do spotkań sąsiedzkich, tj.: przestrzeni zielonych i rekreacyjnych, placów zabaw dla dzieci, ciągów komunikacyjnych (chodników), miejsc parkingowych, jak również lokali z usługami podstawowymi. Również skrajnie bliskie odległości między budynkami mieszkalnymi powodują dyskomfort ich użytkowników. Tak skrajnie negatywna polityka mieszkaniowa doprowadza do złej jakości przestrzeni mieszkaniowej – skutecznie utrudniając życie swoim mieszkańcom.

Kolejnym aspektem wartym omówienia jest wpływ złego stanu technicznego środowisk mieszkaniowych na pogarszający się stan zdrowia psychicznego i fizycznego mieszkańców. Złe warunki mieszkaniowe społeczeństwa generują negatywne skutki dla zdrowia, co łączy się ze zwiększeniem wydatków na służbę zdrowia i pomoc psychologiczną. Największy negatywny wpływ na jakość mają skrajnie złe warunki życia ludzi – szacuje się, że w UE jest na nie narażony co 6 mieszkaniec. Do takich skrajnie złych czynników możemy zaliczyć: wilgoć i pleśń, słabą wentylację, zbyt niską temperaturę, hałas, słabą konstrukcję, zły układ funkcjonalny, źle zaprojektowaną kuchnię i toaletę. Część tych problemów dotyczy również nowo projektowanych realizacji, gdzie wadliwie zaprojektowane mieszkania mogą powodować ryzyko kontuzji czy upadku. Przyczyn realizowania wadliwych środowisk mieszkaniowych z całą pewnością jest

which are ultimately paid by the local community. In Poland, one of the reasons for negative externalities is faulty spatial planning, known as ‘urban chaos’. Some of the factors causing it include: wrong scale and monotony of the development, dispersion of the development, deficiencies in land utility, oversupply of investment land with low location potential, or location of new developments on agricultural land, which is often valuable for production purposes. According to Kowalewski, Markowski, Śleszyński (2020), factors resulting from ‘urban chaos’ in Poland generate annual losses of about 20.5 billion PLN.

The term ‘urban chaos’ is difficult to define and, although its factors can be easily described, their correlation and all their negative effects are difficult to discuss and indicate. Regarding incorrect scale and monotony of developments, a number of wrong design decisions and often creative approaches to the interpretation of legal regulations can be found. Examples of the latter are unquestionably the housing developments that are located at critical distances from each other. Buildings are being designed at a minimum distance from each other in order to respect the borderline technical requirements, but without paying attention to the future quality of life of the residents. In such developments, a common case is the excessive overbuilding of free space and enclosing ‘everything that is possible’. Due to maximum density of development, the described negative situation will lead to the reduction or, in extreme cases, elimination of public space for neighbourhood meetings, i.e., green and recreational spaces, playgrounds for children, traffic routes (pavements), parking spaces, as well as premises with primary services. In addition, extremely narrow distances between residential buildings cause inconveniences to their inhabitants. Such extremely negative housing policy leads to poor quality of housing space, effectively making life harder for its residents.

Another aspect that is worth discussing is the impact of the poor technical condition of housing environments on the deterioration of mental and physical health of the residents. Poor housing conditions in the population result in negative health effects, which are related to increased expenses for health care and psychological assistance. Extremely poor living conditions have the highest negative impact on life quality – it is estimated that one in six people in the EU are exposed to such conditions. Such extreme factors include: humidity and mould, poor ventilation, excessively low temperature, noise, poor construction, poor functional layout, poorly designed kitchens and bathrooms. Some of these problems also exist in new developments, where inadequately designed dwellings may cause risks of injury or fall. Unquestionably, there are many reasons for the implementation of defective housing environments. In general, it is due to the complexities of the construction process, many changing factors, and the work quality of entities, on which the end result depends.

wiele. W głównej mierze wynika to z zawichości procesu budowlanego, wielu zmiennych czynników i jakości pracy osób, od których zależy wynik końcowy. To zarówno projektanci, architekci, konstruktorzy, jak i inżynierzy branży – ich wykonana praca determinuje końcową jakość projektowanego budynku mieszkalnego.

Często zdarza się, że projektanci nie są do końca świadomi odpowiedzialności, jaką niesie ze sobą ich wykonywana praca. Traktując projekty mieszkaniowe jako łatwe, tendencyjne i typowe, nie martwią się, czy budynek po wybudowaniu będzie działał poprawnie i spełniał oczekiwania lokatorów. Dodatkowo przyspieszają etap prac projektowych do minimum – tak, aby po zakończeniu projektu można było przejść do następnego zadania. Na samym końcu to lokalne społeczeństwo będzie musiało sobie codziennie radzić z wadliwą zabudową, zarówno pod względem przestrzennym, funkcjonalnym, jak i estetycznym. Jest to kolejny przykład krótkoterminowego myślenia w branży budowlanej, którego koszty zrzuca się w przyszłość na podatników i społeczeństwo, użytkowników zrealizowanych mieszkań. Kolejną grupą osób (być może najważniejszą), które są odpowiedzialne za jakość środowiska mieszkaniowego, są inwestorzy – zarówno prywatni, jak i społeczni, realizujący tanie budownictwo na wynajem. To oni są osobami decyzyjnymi na każdym etapie przygotowania projektu oraz realizacji budowy. Tu również, poza czynnikiem krótkoterminowego myślenia, decydują koszty pozornej oszczędności (Callway i in., 2019).

Współcześnie piękno nie ma jednej spójnej definicji, występuje w wielu odmianach/odcieniach, co utrudnia (a może urozmaica) kształtowanie przestrzeni mieszkaniowej atrakcyjnej dla wszystkich (Starzyk, 2018). Powszechnie używa się założenia, że dobra architektura i urbanistyka jest kwestią osobistego gustu – a jak wiadomo, o prywatnych gustach się nie dyskutuje (łac. *de gustibus non est disputandum*). To fałszywe założenie wykorzystywane jest z premedytacją w dyskusji publicznej i z projektantami podczas prac projektowych. Jednak przy próbach argumentacji okazuje się, że pod przykrywką „osobistego gustu” kryją się obawy o zwiększenie kosztów początkowych na wybudowanie środowiska mieszkaniowego. Decydenci – a przynajmniej część z nich – zakłada, że dobry projekt nie wnosi wystarczającej wartości, aby mógł uzasadnić wszelkie dodatkowe koszty, jakie może spowodować.

Rozwój środowisk mieszkaniowych

Współcześnie realizowane środowiska mieszkaniowe cechują się coraz odważniejszym podejściem do projektowania przyjaznego miejsca do życia dla swoich przyszłych mieszkańców. Od czasów realizacji w Europie budownictwa mieszkaniowego z „wielkiej płyty”, architektura mieszkaniowa przechodzi swego rodzaju renesans. Dowodzi to, że środowiska mieszkaniowe stanowią ważną gałąź architektury w polepszaniu warunków życia człowieka (Trębacz i Mazur, 2020).

Przytoczone odrodzenie zauważalne jest przede wszystkim w zainteresowaniu projektowaniem środowisk mieszkaniowych (często również realizacji budownictwa społecznego) przez cenionych i nagradzanych architektów. Wśród znanych architektów, zainteresowanych

Those include designers, architects, constructors, and specialist engineers; their work determines the final quality of the residential building developed.

Designers are often not fully aware of the responsibilities that come with their work. When housing projects are easy, biased and typical, the designers do not bother to inquire if the building, once constructed, functions properly and meets the expectations of the inhabitants. They also speed up the design phase to a minimum, so that once the project is complete, it is possible to move on to the next task. In the end, it is the local community that will have to deal with defective buildings on a daily basis, spatially, functionally, and aesthetically. This is another example of a short-term approach in the construction industry, the costs of which are passed onto taxpayers and the society, as well as the users of the completed housing, to be paid in the future. Another group of people (perhaps the most important one) responsible for the quality of the housing environment are the investors, both private and social, who implement low-cost rental housing. They are the decision makers at every stage of the project preparation and construction. In this case, apart from short-term thinking, the costs of apparent savings are decisive (Callway i in., 2019).

Today, beauty does not have a single coherent definition; it comes in many varieties/shades, which makes shaping a residential space attractive to all very difficult (Starzyk, 2018). A common assumption is that good architecture and urban planning are a matter of personal taste, and as commonly known, private taste is not up for discussion (Latin: *de gustibus non est disputandum*). This false assumption is deliberately used in public discussions and among designers during project planning. However, when attempts at argumentation are made, it turns out that under the guise of ‘personal taste’, there is a fear of increasing the entry costs for building a housing environment. Decision makers – or at least some of them – assume that good design does not add enough value to justify additional costs.

Development of housing environments

Modern housing environments are characterised by an increasing level of boldness when it comes to creating a friendly living place for the future inhabitants. Since the time of the ‘large panel’ housing realisation in Europe, residential architecture has been undergoing a kind of renaissance. This shows that housing environments are an important branch of architecture in improving living conditions (Trębacz i Mazur, 2020). The renaissance is noticeable, above all, in the interest in designing housing environments (often also social housing developments) by respected and award-winning architects. Prominent architects interested in designing accessible housing environments include Jean Nouvel (Ateliers Jean Nouvel), Norman Foster (Foster+Partners), Winy Maas (MVRDV) or Bjarke Ingels (BIG). These architects look

projektowaniem dostępnych środowisk mieszkaniowych, można wymienić takie postacie, jak Jean Nouvel (Ateliers Jean Nouvel), Norman Foster (Foster+Partners), Winy Maas (MVRDV), czy Bjarke Ingels (BIG). Zaprezentowani architekci, realizując w swojej praktyce zawodowej środowiska mieszkaniowe, poszukują innowacyjnych i charakterystycznych rozwiązań funkcjonalnych czy wizualnych. Dowodem ilościowym, potwierdzającym stopniowe zwiększenie zainteresowania projektowaniem środowisk mieszkaniowych przez architektów, są organizowane konkursy architektoniczne. Coraz więcej konkursów uwzględnia i docenia realizację architektury mieszkaniowej, dzięki czemu zyskują one na znaczeniu. Przykładem jest nagroda Unii Europejskiej w konkursie architektury współczesnej im. Miesa van der Rohe'a, w której znacząco rośnie liczba nominowanych realizacji mieszkaniowych. W latach 2017 i 2019 w konkursie wygrały również dwa projekty, które zostały docenione za przeprowadzoną śmiałą rewitalizację, przekształcając istniejący budynek we współczesne, wysokiej jakości środowisko mieszkaniowe.

Na polskim rynku mieszkaniowym można również zauważyć podobny wzrost zainteresowania architekturą mieszkaniową, czego dowodzą m.in. coraz liczniejsze konkursy architektoniczne. Wśród ogólnokrajowych konkursów należy wymienić działalność spółki PFR Nieruchomości S.A. z siedzibą w Warszawie, która realizuje rządowy program Mieszkanie Plus. Spółka ogłasza otwarte konkursy zarówno na pojedyncze budynki, jak i całe założenia nowych osiedli, czego przykładem są m.in. projekty z Katowic, Warszawy czy Wrocławia. W mniejszej skali realizowane są również konkursy przez Towarzystwa Budownictwa Społecznego. Wśród najciekawszych można wymienić m.in. TBS Wrocław, TBS Warszawa (Północ i Południe) czy TBS Bydgoszcz. Wspomnieć należy również o interesującym konkursie „Miasto z klimatem”, realizowanym przez Polskie Domy Drewniane S.A., którego celem jest zaprojektowanie współczesnego ekologicznego środowiska mieszkaniowego – gdzie budynki będą zrealizowane w konstrukcji drewnianej. Tak innowacyjnego konkursu – w tak dużej skali – uwzględniającego zasady zrównoważonego rozwoju w projektach mieszkaniowych w Polsce dotychczas nie było. Przykłady tych aktywności dowodzą, że środowiska mieszkaniowe w kraju zaczynają uwzględniać również czynnik jakości zamieszkania przyszłych mieszkańców.

Polskie realizacje środowisk mieszkaniowych w dużym stopniu nastawione są na dostarczenie ilościowo dużej liczby mieszkań – w przestrzeniach miejskich już zurbanizowanych. Realizacje te bardzo często zaprojektowane są w sposób przemyślany i funkcjonalny, spełniając przy tym swoje podstawowe założenia. Jednak takie przykłady środowisk mieszkaniowych nie należą do interesujących z medialnego punktu widzenia, a w prasie czy internecie spotykamy się tylko z skrajnie negatywnymi przykładami. W opinii autora piętnowanie realizacji nazywanych „patodeveloperką” jest słusznym zadaniem, jednak niewystarczającym (Mazur, 2019). Powinniśmy w ślad za bardziej rozwiniętymi krajami zachodniej Europy doceniać ponadprzeciętne realizacje przestrzeni mieszkaniowych. Walka ze skrajnie wadliwymi i źle zaprojektowanymi realizacjami mieszkaniowymi powinna rozpocząć się od edukacji

for innovative and characteristic functional or visual solutions when realising residential environments in their professional practice.

Quantitative evidence, confirming the increasing interest in the design of housing environments by architects, is provided by architectural competitions. An increasing number of competitions includes and appreciates the realisation of housing architecture, due to which they grow in importance. A good example is the EU Mies van der Rohe Prize for Contemporary Architecture, in which the number of nominated residential realisations is significantly growing. In 2017 and 2019, the competition was won by two projects, which were recognised for the implemented bold revitalization, transforming an existing building into a contemporary, high-quality living space.

The Polish residential market is also noting a similar increase in interest in housing architecture, which is evidenced, for example, by the growing number of architectural competitions. National competitions have included the work of PFR Nieruchomości S.A. with its registered office in Warsaw, which is implementing the governmental Mieszkanie Plus programme. The company announces open competitions both for single buildings as well as entire complexes of new housing estates, e.g., projects in Katowice, Warsaw or Wrocław. On a smaller scale, competitions are also organised by Social Housing Associations. The most interesting ones include TBS Wrocław, TBS Warszawa (North and South), or TBS Bydgoszcz. Another interesting competition, 'Miasto z klimatem' (City with Climate), organised by Polskie Domy Drewniane S.A., should also be mentioned. Its aim is to design a present-day ecological housing environment where the constructed buildings have a wooden structure. Such an innovative competition is not common on such a large scale – considering the principles of sustainable development in residential projects in Poland. Examples of such activities show that housing environments in the country are also beginning to consider the life quality of the future residents.

Polish housing developments, to a large extent, are aimed at providing a quantitatively large number of dwellings in already urbanised areas. These developments are very often designed in a well-planned and functional way, fulfilling their basic assumptions. However, such examples of housing environments are not interesting for the media, and only extremely negative examples can be found in the press or internet. In the authors' opinion, stigmatising realisations known as 'patho-developments' is a worthy task, however, this is not sufficient (Mazur, 2019). Following the more developed countries of Western Europe, above-average realisations of living spaces should be highly appreciated. The contest against extremely flawed and poorly designed housing realisations should begin with education (Włodarczyk, 1997), pointing out appreciated examples and quality elements, because only well informed housing purchasers can realistically influence the development of housing demand in the

(Włodarczyk, 1997), wskazania cenionych przykładów i elementów jakościowych. Ponieważ tylko świadomi nabywcy mieszkań mogą realnie wpłynąć na kształtowanie się popytu mieszkaniowego w naszym kraju. W dalszej części pracy zostaną omówione trzy przykłady ponadprzeciętnych projektów środowisk mieszkaniowych zrealizowanych w współczesnej Polsce w ostatnich latach. Przykłady zostały dobrane na podstawie zakresu badawczego: (i) zakres tematyczny – dotyczy budynków mieszkaniowych wielorodzinnych; (ii) zakres terytorialny – dotyczy budynków zrealizowanych w Polsce; i (iii) zakres czasowy – dotyczy budynków zrealizowanych w przedziale pomiędzy 2014 a 2020 rokiem.

Poszukiwanie *Genius Loci* miasta

Zespół siedmiu budynków mieszkalno-usługowych wchodzących w skład projektu „Riverview” powstał w ramach rewitalizacji obszaru przy kanale wodnym Na Stępce, tuż przy zabytkowym Starym Mieście Gdańska. Teren inwestycji należy do szczególnie atrakcyjnych z powodu swojego bliskiego położenia pośród najciekawszych atrakcji Gdańska. Bogata historia miejsca wywarła kluczowy wpływ na przyszłe rozwiązania projektowe i urbanistykę kwartału. Zabudowa kwartału została podzielona na dwa charakterystyczne zespoły: pierwszy to budynki tworzące pierzeje nadwodnego bulwaru, gdzie projektanci nawiązują do ceglanej architektury hanzeatyckiej. Drugi zespół tworzą budynki stylizowane na eklektyczną zabudowę mieszczańskich kamienic wzdłuż ulic Angielska Grobla i Pułkownika Jana Dziewanowskiego. Kompleks budynków „Riverview” charakteryzuje się poszanowaniem projektantów do kontekstu miejsca, w tym również do jego bogatej historii. Wyczuwalny jest w niej „genius loci” Gdańska w specyficznym klimacie i nabrzeźnym charakterze miejsca. Kontekst ten należy do znaczącego czynnika wpływającego na zaprojektowanie wysokiej jakości środowiska mieszkaniowego, szczególnie opisanego przez Taraszkiewicza (2019). Dodatkowo budynki zostały zaprojektowane z uwzględnieniem ludzkiej skali, a układ klatkowy z paroma mieszkaniami pozwoli na poznanie się mieszkańcom i daje możliwość na wytworzenie się więzi sąsiedzkich. Przyjęta architektura

country. In the following part of the paper, three examples of above-average residential community projects realised in contemporary Poland in recent years will be discussed. The examples were selected on the basis of the research scope: (i) thematic scope – refers to multi-family residential buildings; (ii) territorial scope – refers to buildings constructed in Poland; and (iii) temporal scope – refers to buildings completed between 2014 and 2020.

Exploring the city's *Genius Loci*

The complex of seven residential and commercial buildings included in the ‘Riverview’ project was created as part of revitalization of the area along the Na Stępce waterway, next to the historic Old Town of Gdańsk. The investment area is particularly attractive due to its location among the most interesting tourist attractions of Gdańsk. The historical significance of the place has influenced the future design solutions and urban planning of the quarter. The development of the quarter was divided into two characteristic groups. The first one consists of buildings forming the frontages of the waterfront boulevard, where the design refers to the Hanseatic brick architecture. The second group includes buildings stylised as eclectic bourgeois tenement houses along the Angielska Grobla and Pułkownika Jana Dziewanowskiego streets. The ‘Riverview’ complex is characterised by respect paid by the designers to the context of the place, including its extensive history. The ‘genius loci’ of Gdańsk in the specific climate and waterfront character of the locality is clearly perceptible. This context is one of the significant factors influencing the design of a high-quality residential environment, described in detail by Taraszkiewicz (2019). In addition, the buildings have been designed with the human scale in mind, and the arrangement of multiple dwelling cages should allow the residents to get to know each other and give the neighbourhood the opportunity to form a relationship. The architecture adopted by the buildings is of high quality, both in execution and form, referring to historical buildings. The buildings

II.1. Osiedle Riverview w Gdańsku autorstwa APA Wojciechowski, 2020 r.; fot. źródło/ autor: Ł. Mazur.

Fig.1. Riverview housing estate in Gdańsk by APA Wojciechowski, 2020; photo source/author: Ł. Mazur.



budynków cechuje się wysokiej jakości, wykonaniem i formą nawiązującą do zabudowy historycznej. Dodatkowo budynki wpisują się w ideę projektowania zabudowy typu *mixed-use*, gdzie poza lokalami mieszkalnymi znajdują się miejsca do pracy, rekreacji i przestrzeń publiczna. Wysokość budynków i ich wzajemna odległość zostały tak dobrane, aby jak najwięcej mieszkańców posiadała właśnie widok na kanał wodny (I1.1).

Budownictwo społeczne łamiące stereotypy

W warszawskiej dzielnicy Praga-Północ powstał śmiały projekt czterech budynków komunalnych. Budynków, które są przykładem, że współczesne budownictwo społeczne w Polsce może realizować potrzeby ilościowe dostępnych mieszkań, dbając jednocześnie o ich estetykę architektoniczną. Osiedle komunalne „Fort Śliwickiego” zostało w całości zaprojektowane przez krakowskich projektantów z biura Kontrapunkt V-Projekt. Budynki swoją formą nawiązują do kontekstu i bogatej historii miejsca, w którym się znajdują. O militarnej historii miejsca świadczą również nazwy czterech bloków – Bastion, Redan, Barkan i Luneta. Wszystkie budynki drugiego etapu zostały konsekwentnie zrealizowane w surowej w formie elewacji klinkierowej. Czynnikiem przestrzennym świadczącym o wysokiej jakości zagospodarowanego terenu jest czytelny układ urbanistyczny oraz dbałość o przestrzeń wspólną mieszkańców. Pomiedzy budynkami znajdują się ławki, murki i platformy oraz stojaki na rowery (I1.2). Mieszkańcy do swojej dyspozycji mają również place zabaw dla dzieci i zielone przestrzenie, których przy terenie fortu nie brakuje. A wszystko schludnie wkomponowane w otoczenie. Było to możliwe m.in. dzięki zagospodarowaniu przez inwestora tak dużego obszaru, na którym znajduje się 9 budynków mieszkalnych.

Miasto otwarte na rzekę

Na wrocławskim Nadodrzu, pomiędzy nurtem Odry a zabudowymi kamienicami, powstał współczesny kwartał zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Realizacja wkomponowuje się w krajobraz rzeki, a jednocześnie w zwartą zabudowę miasta. Przyjęła nazwę od ulicy, na której powstała – Kurkowa 14. Obiekt powstał na działce, na

fit in with the idea of ‘mixed-use’ development design, where there are places for work, recreation, and public space in addition to residential units. The height of the buildings and their mutual distance have been adapted to ensure that as many residents as possible have a view of the water channel (I1.1).

Social housing that breaks stereotypes

In the Praga-Północ district of Warsaw, a brave project of four communal buildings has been created. These buildings are an example that contemporary social housing in Poland may also meet the quantitative needs of available dwellings, at the same time taking care of their architectural beauty. The communal housing estate ‘Fort Śliwickiego’ was designed by the Kontrapunkt V-Projekt design studio from Cracow. The form of the buildings refers to the context and rich history of the place, in which they are located. The military history of the site is also expressed in the names of the four residential blocks – Bastion, Redan, Barkan, and Luneta. All buildings of the second stage of development have been consistently realised in the raw form of a clinker façade. A spatial factor confirming the high quality of the developed area includes a clear urban layout and assurance of common space for the residents. Benches, walls, platforms and bicycle racks are situated between the buildings (I1.2). The inhabitants also have playgrounds for children and green spaces to their disposal, of which there is no lack in the fort area. All objects are perfectly integrated in the surroundings. This was possible, among other things, due to the development of a large area on which nine residential buildings have been designed.

The city opens to the river

In Wrocław’s Nadodrze district, a modern residential and commercial area has been created between the Oder River and historical buildings. The development blends in with the river landscape and at the same time with the compact development of the city. It took its name from the adjoining street,

II.2. Osiedle Fort Śliwickiego w Warszawie autorstwa Kontrapunkt V-Projekt, 2015 r.; fot. źródło/ autor: Ł. Mazur.

Fig.2. Fort Śliwickiego housing estate in Warsaw by Kontrapunkt V-Projekt, 2015; photo source/author: Ł. Mazur.





II.3. Osiedle Kurkowa 14 we Wrocławiu autorstwa Maćków Pracownia Projektowa, 2014 r.; fot. źródło/ autor: Ł. Mazur.
Fig.3. Kurkowa 14 housing estate in Wrocław by Maćków Pracownia Projektowa, 2014; photo source/author: Ł. Mazur.

której do niedawna swoją bazę miała firma zajmująca się gospodarką odpadami. Dzięki jej przeniesieniu dzielnica zyskała wysokiej jakości budynek mieszkalny oraz dostępną atrakcyjną przestrzeń publiczną przy nabrzeżu Odry (wyremontowaną przez dewelopera na działce miejskiej), a firma zajmująca się gospodarką odpadami przeniosła się poza granice śródmieścia. Z podniesionego patio możliwe jest bezpośrednie przejście do odrestaurowanego bulwaru nad rzeką (I1.3). Budynek współgra ze starannie wykonanym zagospodarowaniem terenu oraz z odtworzonym i przede wszystkim dostępnym dla wszystkich mieszkańców bulwarem nad Odrą – o łącznej długości 120 metrów. Projektanci starannie przemyśleli strefowanie przestrzeni na część publiczną, półprywatną i prywatną „sąsiedzką”, dzięki czemu nie musieli zastosować żadnego ogrodzenia, nadając przestrzeni spójny charakter.

Podsumowanie

Sposobów na projektowanie jakościowe jest wiele, jednak w szczególności należy zwrócić uwagę na potrzebę wprowadzenia systemowych rozwiązań. Autorzy rekomendują następujące działania/ aktywności mające na celu poprawę jakości środowisk mieszkaniowych w Polsce:

1. Projektowane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego i wydawane decyzje o warunkach zabudowy powinny uwzględniać analizę kosztów ukrytych związanych z negatywnym efektem zewnętrznym. Na tej podstawie powinny być podejmowane decyzje o ilości terenów mieszkaniowych w danej gminie i możliwości poniesienia ich przez lokalne społeczeństwo.
2. Chaos przestrzenny w Polsce jest niezaprzeczalny – do walki z jego negatywnymi skutkami powinno się włączyć edukację. Tylko dzięki edukacji przyszłych najemców i nabywców mieszkań możliwe jest w okresie długoterminowym zadbanie o poziom jakości środowisk mieszkaniowych. Świadomy nabywca będzie miał odpowiednią wiedzę i może w przyszłości nie zdecydować się na zakup mieszkania

Kurkowa 14. The building was constructed on a plot of land that until recently had been used as a base by a waste management company. Due to its relocation, the district has obtained a high-quality residential building and an attractive public space on the Oder riverfront (renovated by the developer on a municipal plot), whereas the waste management company has moved out of the inner city. From the raised patio it is possible to walk directly to the restored boulevard along the river (I1.3). The building interacts with the carefully designed landscaping and the restored and, most importantly, commonly accessible boulevard along the Oder River with a total length of 120 m. The designers carefully considered the zoning of the space into public, semi-private, and private 'neighbourhood' parts, due to which they did not have to use any fencing, giving the space a coherent character.

Summary

There are many ways of quality design, but in particular the need for systemic solutions should be emphasised. The authors recommend the following actions/activities to improve the quality of housing environments in Poland:

1. Proposed local spatial development plans and decisions about land development conditions should include analysis of hidden costs of negative externalities. Decisions on the number of housing sites in a municipality and the possibility for the local community to afford them should be made on this basis.
2. Urban chaos in Poland is undeniable – education should be involved to fight against its negative effects. Only by educating future tenants and purchasers of houses it is possible to take care of the quality level of housing environments in the long term. An educated buyer will have correct knowledge and maybe in the future will not

na słynnym Warszawskim osiedlu „Bliska Wola”, nazywanym również „polskim Hongkongiem”. W tym celu powinno się wzmocnić rolę certyfikacji środowisk mieszkaniowych na rynku krajowym, pozwoli to na obiektywną analizę porównawczą realizacji i wskaże czynniki istotne ze względu na przyszłą jakość zamieszkania.

3. Wprowadzenie ogólnie krajowego systemu do certyfikacji środowisk mieszkaniowych, za pomocą którego będzie możliwe określenie mierzalnego poziomu jakości zamieszkania. System ten powinien być w szczególności wiążący przy podejmowaniu decyzji o realizacji środowisk mieszkaniowych finansowanych z funduszy publicznych. System ten potwierdzi jednocześnie, że środki finansowe pochodzące z podatków są dobrze wydatkowe w słusznym celu.

Na zakończenie ważna i warta uwagi jest również zależność pomiędzy jakością życia człowieka a środowiskiem mieszkaniowym. Jak stwierdza Jan Pallado „*jakość życia człowieka zależy (...) w dużym stopniu od jakości środowiska mieszkaniowego*” (Pallado, 2014).

LITERATURA / REFERENCES

- [1] Bać, Z., red., 2009, *Habitaty proekologiczne*, Wrocław: Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej.
- [2] Bać, Z., 2010, *Habitat – zrównoważony rozwój* [w:] *Habitat – zrównoważony rozwój środowiska mieszkaniowego*, red. Z. Bać, Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej, Wrocław, s. 13-18
- [3] Bać, A., 2016, *Sustainability in Architecture. From Idea to Realization Based on the Canadian Experience*, Wrocław: Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej.
- [4] Callway, R., Farrelly, L., Samuel, F., 2019, *The value of design and the role of architects*, Whiteknights: School of Architecture – University of Reading.
- [5] Eurostat, 2020, *Dane statystyczne dotyczące mieszkalnictwa*, [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Archive: Housing_statistics/pl&oldid=228478](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Archive:Housing_statistics/pl&oldid=228478), [odsłona z dnia 10.08.2021].
- [6] Eurostat, 2021, *Overcrowding rate by age, sex and poverty status - total population*, https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/LLC_LVHO05A_custom_137621/bookmark/table?lang=en&bookmarkId=516f0327-d6c1-4ee9-8344-3e554524fb7a [odsłona z dnia 10.08.2021].
- [7] GUS, 2014, *Prognoza Ludności na lata 2014-2050*, Warszawa: Zakład Wydawnictw Statystycznych.
- [8] GUS, 2019, *Mały Rocznik Statystyczny Polski 2019*, Warszawa: Zakład Wydawnictw Statystycznych.
- [9] Heritage Real Estate, 2018, *Ile mieszkań brakuje w Polsce?*, Warszawa: Heritage.
- [10] Januszewski, W., 2020, *Habitat jako proces. Koncepcja środowiska zbudowanego w ujęciu dynamicznym* [w:] *Środowisko Mieszkaniowe*, s. 18-32.
- [11] Kowalewski, A., Markowski, T., i Śleszyński, P., 2020, *Kryzys polskiej przestrzeni. Źródła, skutki i kierunki działań naprawczych*, Warszawa: Polska Akademia Nauk, Komitet Przestrzennego Zagospodarowania Kraju.
- [12] Maciejczak-Kwiatkowska, Z., Retko-Bernatowicz, M., Wiśniewski, R., 2018, *W dialogu z otoczeniem? Społeczne postrzeganie przestrzeni publicznej i architektury w Polsce*, Warszawa: NCK.
- [13] Majerska-Palubicka, B., 2010, *Jakość środowiska mieszkaniowego w aspekcie jakości środowiska naturalnego na przykładzie ekoosiedli* [w:] *Architecturae et Artibus*, nr 1/2010, s. 57-62.

be willing to purchase a flat in Warsaw’s famous ‘Bliska Wola’ housing estate, known as the ‘Polish Hong Kong’. For this purpose, the role of certification of housing environments in the Polish market should be strengthened; this should allow for an objective comparative analysis of realisations and indicating factors important for the future quality of living.

3. Implementation of a common national system for the certification of housing environments, through which it will be possible to determine a measurable level of housing quality. Especially, this system should be obligatory for decisions on the implementation of publicly funded housing environments. At the same time, this system will confirm that tax money is well spent.

Finally, the relationship between human life quality and the housing environment is also important and worth noting. As Jan Pallado states “*the quality of human life depends (...) to a large extent on the quality of the housing environment*” (Pallado, 2014).

- [14] Mazur, Ł., 2019, *ZA ciasno, ZA drogą, ZA daleko* [w:] *Zawód Architekt*, nr 70, s. 50-55.
- [15] Mazur, Ł., 2021, *Circular economy in housing architecture: methods of implementation* [w:] *Acta Scientiarum Polonorum. Seria: Architectura*, 20(2), 65–74.
- [16] Muzioł-Węclawowicz, A., Nowak, K., red., 2018, *Raport o stanie polskich miast Mieszkalnictwo Społeczne*, Warszawa: Obserwatorium Polityki Miejskiej.
- [17] Nowysz, A., 2021, *Modernist Projects of Community-Based Urban Farms in Residential Areas—A Review of Agrarian Cooperatives in the Context of Contemporary Urban Development* [w:] *Buildings*, 11(8), 369, s. 1-15.
- [18] Pallado, J., 2014, *Zabudowa wielorodzinna podstawy projektowania*, Gliwice: Wydawnictwo Politechniki Śląskiej.
- [19] Schneider-Skalska, G., 2004, *Kształtowanie zdrowego środowiska mieszkaniowego. Wybrane Zagadnienia*, Kraków: Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej.
- [20] Simmons, R., 2006, *The cost of bad design* [w:] *The cost of bad design*, Londyn: Commission for Architecture and the Built Environment.
- [21] Stachura, E., 2013, *Środowiska mieszkaniowe w Polsce. Ocena, oczekiwania, aspiracje*, Kraków: Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej.
- [22] Starzyk A., 2018, *Sensualna percepcja miejscowości* [w:] *Węzły miasta*, K. Guranowska-Gruszecka, M. Łaskarzewska (red.), Warszawa: Fundacja Wydziału Architektury PW.
- [23] Taraszkiewicz, A., 2019, *Przestrzeń zurbanizowana jako miejsce architektonicznego dialogu* [w:] *Studia Komitetu Przestrzennego Zagospodarowania Kraju PAN*, Tom CXCLII, s. 396-406.
- [24] Trębacz, P., Mazur, R., 2020, *Typologia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w Polsce w latach 2010-2019* [w:] *Środowisko Mieszkaniowe*, s. 37-46.
- [25] Twardoch, A., 2019, *System do mieszkania. Perspektywy rozwoju dostępnego budownictwa mieszkaniowego*, Warszawa: Bęc Zmiana.
- [26] Włodarczyk, J., 1977, *Życie znaczy mieszkać*, Warszawa-Kraków: Wydawnictwo Naukowe PWN.