

# MIESZKANIOWE OBSZARY PROBLEMOWE W POLSCE- IDENTYFIKACJA CECH ARCHITEKTONICZNO-PRZESTRZENNYCH

Hanka Zaniewska\*, Maria Thiel\*\*

\* Wydział Architektury, Politechnika Poznańska, ul. Nieszawska 13c, 61-021 Poznań, Instytut Rozwoju Miast, ul. Filtrowa 1, 00-925 Warszawa 58  
E-mail: zm@irm.krakow.pl

\*\* Instytut Rozwoju Miast, ul. Filtrowa 1, 00-925 Warszawa 58  
E-mail: zm@irm.krakow.pl

## PROBLEMATIC HOUSING AREAS IN POLAND - IDENTIFICATION OF ARCHITECTURAL-SPATIAL FEATURES

### Abstract:

The socioeconomic transformation contributed for increasing the marginalisation of the economically weak social groups. Progressing income delaminating the society was postponed for visible better and worse residential districts at cities, complexes and single buildings. Zones of the housing poverty which it is possible to regard as problematic areas started coming into existence. In Polish cities it is possible to distinguish a few kinds of such areas. They are: housing estates from the 60. and 70. XX designed using prefabricates systems, municipal flats built before 1944; buildings converted into housing units (hostels, schools, etc.), temporary buildings, and others. In the article the authors make an attempt at determining architectural-spatial features mentioned above kinds of the housing stock.

### Streszczenie:

Transformacja społeczno-ekonomiczna przyczyniła się do zwiększenia marginalizacji słabszych ekonomicznie grup społecznych. Postępujące rozwarstwienie dochodowe społeczeństwa przełożyło się na widoczne w miastach lepsze i gorsze dzielnice mieszkaniowe, osiedla, zespoły budynków, pojedyncze budynki. Zaczęły powstawać strefy biedy mieszkaniowej, które można uznać za obszary problemowe. W polskich miastach można wyróżnić kilka rodzajów takich obszarów. Są to: bokuwiska z wielkiej płyty z lat 60. i 70. XX w.; zasoby komunalne wybudowane przed 1944 r.; adaptowane na lokale mieszkalne obiekty zakwaterowania zbiorowego (hotele robotnicze, bursy, szkoły); zasoby z dawnymi mieszkaniami zakładowymi; budynki lub ich zespoły wyłącznie z mieszkaniami socjalnymi wzniesione po 1989 r.; obiekty tymczasowe, takie jak: baraki, kontenery itp. W artykule podjęto próbę określenia cech architektoniczno-przestrzennych wymienionych rodzajów zasobów mieszkaniowych.

Keywords: housing, substandard, identification, architectural-spatial features

Słowa kluczowe: zabudowa mieszkaniowa, substandard, identyfikacja, cechy architektoniczno-przestrzenne

## WPROWADZENIE

Skupianie uwagi na mieszkaniach socjalnych jako jedynej formie zamieszkiwania wykluczonych społecznie sprawia, że nie dostrzegamy innych obszarów biedy mieszkaniowej. Z badań prowadzonych w Instytucie Rozwoju Miast w ramach prac Zakładu Mieszkalnictwa w latach 2004-2008 wynika, że jest kilka form zamieszkiwania, które już są lub mogą

stać się w niedalekiej przyszłości mieszkaniowymi obszarami problemowymi.

Skala problemu w Polsce jest znacząca, bowiem jakość<sup>1</sup> środowiska mieszkaniowego, uwzględ-

<sup>1</sup> H. Zaniewska (2007), *Środowisko urbanistyczno-architektoniczne "Źle mieszkających"*, [w:] *Bieda mieszkaniowa i wykluczenie. Analiza zjawiska i polityki*, IPiSS, Opracowanie PBZ, Warszawa.

niająca różne kryteria (społeczne, ekonomiczne, przestrzenno-architektoniczne i techniczne), wskazuje, że w najgorszych warunkach mieszkaniowych żyje około 13% mieszkańców miast (ok. 3 mln osób<sup>2</sup>). Nie jest obojętne, gdzie w strukturze miasta są sytuowane i jaki jest standard mieszkań osób pozbawionych wystarczających środków na poprawę lub samodzielne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. Obecnie w polskich miastach można uznać kilka rodzajów zasobów za problemowe. Uwzględniając kryteria, jakimi posługujemy się przy ocenie jakości środowiska mieszkaniowego, takie obszary tworzą:

- blokowiska z wielkiej płyty z lat 60.i 70. XX wieku,
- zasoby komunalne wybudowane przed 1944 r.,
- obiekty zakwaterowania zbiorowego (hotele robotnicze, bursy, szkoły itp.) adaptowane na mieszkania socjalne, zasoby mieszkaniowe z dawnymi

(do 1990 r.) mieszkaniem zakładowymi,

- pojedyncze budynki lub zespoły budynków wyłączone z mieszkaniami socjalnymi wzniesione po 1989 r.,
- obiekty tymczasowe, takie jak baraki lub kontenery.

Każdy z wymienionych rodzajów zasobów charakteryzuje się: innymi cechami architektoniczno-przestrzennymi, standardem technicznym i wyposażeniem w media, zamieszkiwaniem przez określone grupy społeczne oraz skalą występowania.

W tabeli zestawiono obszary problemowe w miastach z zaznaczeniem zaobserwowanych w procesach badawczych<sup>3</sup> negatywnych cech i tendencji świadczących o zagrożeniach biedą mieszkaniową i wykluczeniem.

Tab. 1. Polskie mieszkaniowe obszary problemowe w miastach

Lp.	Zasoby mieszkaniowe w obszarach problemowych	Prawdopodobna skala zjawiska w 2007 r.	Charakterystyczne dla „obszaru” najczęściej występujące zjawiska negatywne			
			standard techniczny i wyposażenie w media	Lokalizacja w strukturze miasta	Środowisko społeczne zamieszkujących	Tendencje odnoszące się do rozmiaru zasobów: wzrost: ↑ spadek: ↓ stabilizacja: ↔
1.	„Blokowiska z wielkiej płyty z lat 60.i 70 XX w.	ok. 2,0 mln	Niski standard techniczny pełne wyposażenie, małe mieszkania, ciemne kuchnie	Całe dzielnice lub duże osiedla na obrzeżach miast	Przewaga udziału osób starszych i słabych ekonomicznie, (w tym mogą być blokersi)	↔
2.	Zasoby komunalne wybudowane przed 1944 r.	ok. 500 tys.	Niski standard - często niepełne wyposażenie	Często w centrum miast	Przewaga udziału osób starszych i słabych ekonomicznie	↓
3.	Hotele robotnicze, bursy, szkoły adaptowane na mieszkania socjalne	brak danych	Standard techniczny niezły, wyposażenie: zbiorowe kuchnie, łazienki	Zróżnicowana	Najsłabsze ekonomicznie grupy społeczne, eksmitowani	↑
4.	Obiekty tymczasowe baraki i kontenery	po kilka lub kilkanaście w miastach	Standard techniczny zły, wyposażenie b. ubogie	Na terenach izolowanych przestrzennie i funkcjonalnie	Najsłabsze ekonomicznie grupy społeczne, eksmitowani	↑↑↑
5.	Budynki (lub osiedla) z mieszkaniami socjalnymi wznoszone po 1989 r.	ok.10 tys.	Standard techniczny dobry, wyposażenie wystarczające	Z dala od centrów, bez infrastruktury społecznej	O statusie uprawnionych do lokalu socjalnego	↑
6.	Zasoby z dawnymi mieszkaniami zakładowymi (do 1990 r.)	ok.260 tys.	Standard techniczny średni	W pobliżu dawnych dużych zakładów	Zróżnicowane, z dużym udziałem osób starszych	↓

<sup>2</sup> BDR: Dane według podgrup cech, kategoria: Ludność; podgrupa: Ludność w miastach wg miejsca zamieszkania, ogółem w 2007 r. miasta zamieszkiwało 23 316 885 osób.

<sup>3</sup> W ramach badań prowadzonych w latach 2004-2008 w Zakładzie Mieszkalnictwa IRM, w tym także w ramach pracy pt. *Kierunki rozwoju państwowych instrumentów wsparcia budownictwa dla najuboższych w oparciu o doświadczenia tzw. Programu pilotażowego i badań IRM*, praca zbiorowa, maszynopis IRM, 2005, praca wykonana na zlecenie Ministerstwa Infrastruktury objęła analizę wniosków składanych przez gminy w ramach programu pilotażowego (Dz.U. nr 145 z 2004 r., poz. 1533) wspierania przez Państwo tworzenia w latach 2004-2005 lokali socjalnych, noclegowni i domów dla bezdomnych.

## 1. DUŻE OSIEDLA MIESZKANIOWE BUDOWANE NAJCZĘŚCIEJ W TECHNOLOGII UPRZEMYSŁOWIONEJ (często z wielkiej płyty) Z LAT 60. i 70. XX w.

Gdy były wznoszone, lokalizowano je najczęściej poza centrami miast, wraz z towarzyszącymi im przedszkolami, pawilonami handlowo-usługowymi, przychodniami zdrowia, placami zabaw dla dzieci. Inwestorami były duże spółdzielnie mieszkaniowe. Z upływem lat mała architektura ulegała zniszczeniu, mieszkańcy zestarzelali się, place zabaw przestały pełnić swą funkcję, bo dzieci wyrosły. Zaczęły być miejscami spotkań „błokersów”<sup>4</sup>.

Lokalizowane na peryferiach miast i wyodrębnione z ich struktury, zespoły i osiedla mieszkaniowe liczące od kilkunastu do kilkudziesięciu tysięcy mieszkańców wywoływały i wywołują nadal problemy natury urbanistycznej (powiązania z centrum miasta) i pomimo stosowanych prób uelastycznienia i urozmaicenia systemów wielkopłytywych charakteryzują się nadal występującymi powszechnie w zespołach mieszkaniowych wzniesionych w tych technologiach: dehumanizacją środowiska mieszkaniowego, anonimowością ubogich rozwiązań architektonicznych, skromnym standardem powierzchni (45-50 m<sup>2</sup>) i na tym tle budzącymi często zastrzeżenia rozwiązaniami przestrzennymi mieszkań. Zabudowa mieszkaniowa wzniesiona z wielkiej płyty jest jednak zróżnicowana, a na jej kształtowanie wywarł wpływ okres budowy, zmiana normatywu technicznego projektowania mieszkań i tendencje w architekturze mieszkaniowej.

Nie bez znaczenia dla obecnego stanu zabudowy jest ówczesne wykonawstwo i własność zasobów, rzutując na program obiektów towarzyszących, zagospodarowanie terenu i sposób eksploatacji budynków.

Problemem technicznym związanym z techniką wykonawstwa, charakterystycznym dla większości budynków mieszkalnych wzniesionych z wielkiej płyty, było przemarzanie ścian zewnętrznych i nieuszczelnienie połączeń płyt ścian i stropów. Łagodzenie skutków wykonawstwa nastąpiło dopiero w latach 90. przez ocieplenie szczytów i odnowę elewacji.

Mimo iż wśród mieszkań przeważają mieszkania spółdzielcze, to jednak pewna część mieszkań (1/3) z okresu intensywnego wdrażania tech-

nologii uprzemysłowionych powstała na potrzeby miasta i zakładów pracy. Te właśnie zasoby są uboższe pod względem rozwiązań architektonicznych i na tle innych zasobów mieszkaniowych wywołują wrażenia negatywne co do aspektów społecznych środowiska zamieszkania, a także eksploatacji budynków mieszkalnych i ich otoczenia.

Ten rodzaj zabudowy spełnia kilka kryteriów negatywnej oceny kwalifikującej zabudowę mieszkaniową do obszaru problemowego. Są to m.in.:

a) zamieszkiwanie zasobu mieszkaniowego przez ubogie grupy społeczne: emerytów i bezrobotnych, ludzi w starszym wieku, samotnych i chorych, rodziny wielopokoleniowe w zbyt ciasnych mieszkaniach, których członkowie nie dostosowali się do nowych warunków życia po transformacji społeczno-ekonomicznej, posiadających wyroki eksmisyjne (bo chociaż często wykupili mieszkania, to nie stać ich na opłaty eksploatacyjne i remontowe),

b) brak środków na kompleksowe modernizacje budynków i mieszkań, a remonty budynków ograniczają się do ich ocieplania i zmiany kolorystyki elewacji.

## 2. ZASOBY WYBUDOWANE PRZED 1944 r., STANOWIĄCE WŁASNOŚĆ GMIN

Prawie połowa mieszkań komunalnych to mieszkania w budynkach wybudowanych przed 1945 r., w tym prawie 30% w budynkach sprzed 1918 r.

Struktura mieszkań komunalnych pod względem wieku (czasu wybudowania) jest zróżnicowana przestrzennie. W województwach zachodnich i południowo-zachodnich, a zwłaszcza w województwach: dolnośląskim, lubuskim i opolskim, jest znacznie więcej mieszkań w starych budynkach, wybudowanych przed 1945 r., niż w województwach środkowej i wschodniej Polski. Zasoby komunalne mają najwyższy odsetek mieszkań najmniejszych, tj. o powierzchni poniżej 30 m<sup>2</sup> i 36,6 m<sup>2</sup>, oraz najmniejsza średnią powierzchnię mieszkania spośród wszystkich zasobów mieszkaniowych (46,6 m<sup>2</sup>).

Najniższym miernikiem jakości wyróżniają się zasoby socjalne. Wiek zasobów przekłada się na ich lokalizację w mieście, co oznacza, że na obszarach śródmiejskich standard mieszkań jest często gorszy od przeciętnego.

<sup>4</sup> Błokersi – termin określający bezrobotną sfrustrowaną młodzież, zamieszkującą blokowiska miejskie „dla której stojąca przed blokiem ławka jest centrum życia towarzyskiego [źródło: pl.wikipedia.org/wiki/Błokersi].



a)



b)



c)

Ryc.1. a),b),c). Zabudowa osiedlowa z wielkiej płyty, b) w głębi kontrastujący budynek TBS, fot. H. Zaniewska

Potwierdzają to badania przeprowadzone w latach 2003-2004 w 10 gminach miejskich, gdzie budynki z mieszkaniami socjalnymi wzniesione przed 1944 r. stanowią od 30 do 80% zasobów komunalnych, i to niezależnie od wielkości miasta.

W mieszkaniach komunalnych mieszkają głównie ludzie starsi, którzy kiedyś dostali na nie przy-

dział. Stan techniczny zasobów jest zły, stan własnościowy często nieuregulowany, a lokalizacja w centrach miast powoduje, że opłaty mogą być wyższe niż w innych częściach miasta.



Ryc. 2. Mieszkania komunalne w kamienicach śródmiejskich, fot. B. Uchman



a)



b)



c)

Ryc. 3 a), b), c). Oficyny kamieniczek w centrum miasta, fot. H. Zaniewska

### 3. OBIEKTY ZAKWATEROWANIA ZBIOROWEGO (hotele robotnicze, bursy, szkoły itp.) ADAPTOWANE NA MIESZKANIA SOCJALNE

Z analizy wniosków składanych przez gminy w ramach programu pilotażowego wynika, że na mieszkania socjalne adaptowane są często nieużytkowane budynki szkolne, internaty lub hotele robotnicze.

Adaptacja na cele mieszkaniowe typowych szkół „tysiąclatek” z przełomu lat 60/70. XX w. polega na przeprojektowaniu wewnętrznych układów korytarzowych i adaptacji na mieszkania sal lekcyjnych. W konsekwencji grupowana jest, w pomieszczeniach uniemożliwiających wyizolowanie się od pozostałych, duża liczba rodzin należąca do specyficznej grupy społecznej, co prowadzi do tworzenia swego rodzaju getta. Podobne konsekwencje archi-

tektoniczne i funkcjonalne powoduje adaptacja budynków pohotelowych i internatów. W tych obiektach zmiany funkcji następują poprzez łączenie pokoi hotelowych lub internatowych w układy mieszkań z wykorzystaniem istniejących pionów sanitarnych.

Standard wyposażenia: po adaptacji i modernizacji budynek jest wyposażony w urządzenia infrastruktury technicznej, często jednak urządzenia sanitarne wspólne, niewielkie mieszkania (adaptowane z pokoi hotelowych) nie dostosowane do potrzeb rodzin wielodzietnych. Sposób użytkowania adaptowanych obiektów przynosi negatywne zjawiska, takie jak dewastacja, zaniedbania, brak poczucia odpowiedzialności za użytkowane lokale oraz budynek.



Ryc. 4. Budynek hotelu robotniczego adaptowany na mieszkania socjalne



Ryc. 5. Korytarz i klatka schodowa w budynku adaptowanym na mieszkania socjalne

#### 4. OBIEKTY TYMCZASOWE: BARAKI I KONTENERY

Takie obiekty znajdują się ostatnio często w programach gmin w ramach zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób eksmitowanych najbiedniejszych. Lokalizowane są w najgorszych miejscach na peryferiach miast (np. w pobliżu spalarni śmieci,

boczniczy kolejowej), często bez zaplecza sanitarnego. Tworzą polskie slumsy XXI w. ze wszystkimi (znanymi z innych krajów świata i negatywnie tam ocenianymi) konsekwencjami: społecznymi, bytowymi, środowiskowymi i architektoniczno-przestrzennymi.



Ryc. 6. Kontenery przeznaczone na mieszkania socjalne, źródło: „Życie Warszawy” z 11. 03.2009 r.



Ryc. 7. Osiedle kontenerowe, źródło: www.polityka.pl z 28.03.2009

(Za mieszkanie w kontenerze płaci się co miesiąc około 150 złotych, wliczając w to zarówno czynsz, jak i opłaty za wszystkie media.)

**5. POJEDYNCZE BUDYNKI ALBO ZESPOŁY BUDYNKÓW WYŁĄCZNIE Z MIESZKANAMI SOCJALNYMI WZNIESIONE PO 1989 r.** lub obiekty wyremontowane i adaptowane na budynki z lokalami socjalnymi w ramach programów wspierania przez państwo budowy, adaptacji lub remontów mieszkań dla ubogich.

Są one w dobrym stanie technicznym, ale nie

towarzyszy im infrastruktura społeczna (przedszkole, szkoła czy żłobek) i obiekty handlowe. Znajdują się lub wznoszone są głównie na peryferiach miast. Ich oddalenie od pozostałej zabudowy w mieście powoduje alienację mieszkańców, a szczególnie dzieci i młodzieży.

Przykłady takiej zabudowy przedstawiają ryc. 8.



a)





b)

Ryc. 8. a), b). Zabudowa mieszkaniowa z mieszkańami wyłącznie socjalnymi na peryferiach miasta, fot. H. Zaniewska

#### UWAGA KOŃCOWA

Wnioski z podjętego tematu badawczego będą miały charakter ostrzegawczy. Z dotychczasowych badań wynika, że problem jest trudny i złożony. Rozwiązywanie problemów mieszkaniowych ubogich grup społecznych łączy w sobie konieczność spojrzenia na nie w wielu płaszczyznach: oczywiście ekonomicznej, ale także społecznej i psychologicznej obok technicznej i przestrzenno-architektonicznej.

Odnosi się bowiem nie tylko do polityki społecznej i przestrzennej miast, ale także do mieszkańców i ich świadomości, że izolacja określonych grup społecznych w przestrzeni to odłożenie problemów i konsekwencji w czasie.

#### LITERATURA

1. Zaniewska H. (red.), (2005), *Mieszkania dla ubogich w zrównoważonym rozwoju miast*, IRM, Kraków.
2. Kornitowicz J., Żelawski T. (2007), *Mieszkalnictwo w Polsce w latach 1991-2005*, Kraków.
3. Zaniewska H. (red.), Cesarski M., Deniszczuk L., Thiel M., Wygańska J., Zrątek U., Żelawski T. (2007), *Bieda mieszkaniowa i wykluczenie. Analiza zjawiska i polityki*, IPISS, Warszawa.
4. Zaniewska H., Kowalewski A. T., Thiel M., Berek R. (2008), *Zrównoważony rozwój osiedli i zespołów mieszkaniowych w strukturze miasta. Kryteria i poziomy odpowiedzialności*, IRM, Kraków.

Projekt badawczy własny finansowany przez MNiSW., realizowany w IRM w latach 2009-2010.