

## OW-T. BETONOWY POTENCJAŁ

Maciej Kłopotowski

Wydział Architektury, Politechnika Białostocka, ul. Grunwaldzka 11/15, 15-893 Białystok  
E-mail: mkłopotowski@poczta.onet.pl

### OW-T. THE CONCRETE POTENTIAL

#### Abstract:

OW-T is one of systems of prefabricated, industrialised building construction, spread in Poland in 70. and 80. of the 20th century. In the article his formal establishments and history of the development were described. Evaluations were presented: of the system, flats and settling created at their rusing of the environment of living from the period of 40 years. Analysis of the current condition of the examined housing stock shows the reed of their revitalization. To this purpose conclusions were expressed. The success of the restoration of this environment is being sought in creating „fashions for living in the block OW-T”.

#### Steszczenie:

OW-T to jeden z systemów prefabrykowanego budownictwa uprzemysłowionego, rozpowszechniony w Polsce w latach 70. i 80. XX wieku. W artykule przedstawiono jego założenia formalne oraz historię rozwoju. Zaprezentowano oceny: systemu, mieszkań i tworzonych przy ich wykorzystaniu środowiska zamieszkania wypowiedziane na przestrzeni 40 lat. Analiza aktualnego stanu badanych zasobów mieszkaniowych wskazuje na potrzebę ich rewitalizacji. Sformułowano w tym celu wnioski postulatywne. Sukces odnowy tego środowiska upatrywany jest w wykreowaniu „mody na mieszkanie w bloku OW-T”.

Słowa kluczowe: mieszkanie, osiedle mieszkaniowe, OW-T, prefabrykacja, rewitalizacja

Keywords: apartament, housing estate, OW-T, prefabrication, revitalisation

**1. OW-T - Oszczędnościowy Wielkopłytowy - Typowy** to jeden z kilku systemów prefabrykacji powszechnie stosowanych w polskim budownictwie mieszkaniowym lat siedemdziesiątych i osiemdziesiątych ubiegłego wieku<sup>1</sup>. Stanowi on najbardziej spektakularną i powszechną polską odpowiedź na poglądy czasu (lata 60. XX wieku) - upatrujące w prefabrykacji me-

todę rozwiązania problemu głodu mieszkaniowego, a jednocześnie stanowiące drogę ku nowoczesności w architekturze mieszkaniowej.<sup>2</sup>

Opracowano go w Biurze Projektów Typowych i Studiów Budownictwa Miejskiego w Warszawie. Jego autorami w zakresie architektury byli: mgr inż. arch. Halina Rościszowska i mgr inż. arch. Aleksander Ki-

<sup>1</sup> Poza systemem OW-T, prezentowanym w niniejszej publikacji, do najbardziej rozpowszechnionych systemów budownictwa mieszkaniowego w latach 70. i 80. XX wieku należały systemy wielkopłytowe i wielkoblokowe: W-70 i WK-70 (Systemy budownictwa mieszkaniowego), S (System Szczeciński), WUF-T (Warszawska Uniwersalna Forma – Typowa), WWP (Wrocławska Wielka Płyta) oraz: Winogrody, Rataje, Dąbrowa (stosowane lokalnie na terenie kraju). Ponadto rozpowszechnione były systemy budownictwa szkieletowego, takie jak: ZSBO (Zintegrowany System Budownictwa Ogólnego), URT (Uniwersalna Rama Typowa), Rama H, oraz monolitycznego: SBM-75 (System Monolitycznego Budownictwa Mieszkaniowego i Ogólnego).

<sup>2</sup> Gloryfikację prefabrykacji jako antidotum na bolączki budownictwa mieszkaniowego (określenie to zastąpiło architekturę mieszkaniową) odnajdujemy między innymi w rozdziale *Domy z fabryki* książki Witolda Szolginia opublikowanej w roku 1967; W. Szolginia, *Budujemy nowy dom*, Iskry, Warszawa 1967, s. 7-27.

row, konstrukcję systemu opracował zespół: mgr inż. Jerzy Cyganecki, mgr inż. Janusz Regulski, mgr inż. Władysław Bacciarelli, zaś technologię produkcji przygotowali: mgr inż. Włodzimierz Kołodko i mgr inż. Leszek Jarecki. System OW-T/67 stanowił rozwinięcie (znanych w latach sześćdziesiątych) programów OW-1700 i OW-1700K<sup>3</sup>, które to zostały pozytywnie ocenione i zakwalifikowane do ogólnopolskiego utypizowania przez Międzyresortowe Kolegium Ministrów d.s. Budownictwa Prototypowego. Nowy system, jak twierdzili jego autorzy, opracowano w oparciu o analizy budownictwa tradycyjnego i uprzemysłowionego z kraju i z zagranicy. Jego zadaniem była realizacja pełnowartościowych mieszkań spełniających obowiązujący normatyw powierzchniowy (NTP-59), dla których cena 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania nie przekraczałaby 1 700 zł. Cel ten osiągnięto (choć - jak podają źródła - ze względu na rosnące koszty związane z produkcją na bardzo krótko) dzięki:

- uzyskaniu maksymalnej wydajności produkcji elementów systemu (między innymi poprzez budowę wytwórni poligonowych, co znacznie ograniczało transport wyrobów gotowych),
- ograniczeniu do niezbędnego minimum liczby produkowanych typoelementów,
- stosowaniu minimalnej liczby prefabrykatów przypadających na jedno mieszkanie, a tym samym ograniczenie liczby węzłów i połączeń (ograniczenie ilości robót montażowych),
- zaprojektowaniu rozwiązań funkcjonalno-konstrukcyjnych w taki sposób, by maksymalnie wykorzystać nośności dźwigów montażowych (ten element miał istotny wpływ na projektowanie układów urbanistycznych osiedli)<sup>4</sup>.

System oparto na module konstrukcyjnym 270 x 480 cm związanym z wielkością płyty stropowej. Elementy te, podobnie jak wewnętrzne żelbetowe ściany konstrukcyjne (wykonane ze zbrojonego obwiedniowo żwirobotonu B 200), stanowiły prefabrykаты o gr. 14 cm. Prefabrykowane ściany wewnętrzne realizowano w dwóch podstawowych typach: podłużne długości 540 cm i poprzeczne długości 480 cm (z odpowiednio rozmieszczonymi otworami drzwiowymi). Zewnętrzne ściany szczytowe zaprojektowane zostały jako warstwowe: żelbetowa warstwa nośna 14 cm, izolacja termiczna (styropian) 5 cm, warstwa fakturowa z kamienia płukanego 5 cm. Zewnętrzne ściany podłużne zaprojektowane zostały w postaci „belkościan” o długości 540 cm. W ich skład wchodziła belka nadprożowa opierana na wewnętrznych ścianach poprzecznych oraz część „parapetowa” (element żelbetowy gr. 6 cm, izolacja termiczna styropianowa 5 cm, warstwa fakturowa z kamienia płukanego 5 cm). Powtarzalność i ograniczona ilość elementów elewacyjnych doprowadziły do powstania charakterystycznej pasmowej elewacji - rozpoznawalnego znaku systemu. Naprzemienne pasy płyt żelbetowych wykończonych płukanym kamieniem kontrastowały z linearnym układem okien oddzielonych barwnymi „wkładami międzyokiennymi”.<sup>5</sup>

Elementy systemu umożliwiały realizację mieszkań o kategoriach od M1 do M7, zgodną z obowiązującym normatywem powierzchniowym<sup>6</sup>. Wprowadzenie w roku 1974 nowego NTP (Normatywu Technicznego Powierzchni), zwiększającego powierzchnię mieszkań w poszczególnych kategoriach, znalazło swe przełożenie na rozwój systemu OW-T. Jego nowa wersja OW-T/75 umożliwiała realizację mieszkań

<sup>3</sup> Pierwsze osiedle w systemie OW-1700 zrealizowano w Warszawie przy ul. Podleśnej i Marymonckiej. W latach 1964 – 1965 zrealizowano w tym systemie osiedle Konin III, zaś w systemie OW-1700K osiedla Konin IV i Kalisz G.

<sup>4</sup> Zdefiniowano na podstawie: T. Biliński, W. Gaczek, *Systemy uprzemysłowionego budownictwa ogólnego*, PWN, Warszawa 1982, s. 68-71; *Systemy budownictwa mieszkaniowego i ogólnego*, praca zbiorowa E. Piliszka (red.), ARKADY, Warszawa 1974, s. 185-186.

<sup>5</sup> Wkład międzyokienny – element elewacyjny systemu OW-T: płyta azbestowo-cementowa (malowana wg kolorystyki elewacji) 5 mm, wata szklana 5 cm, płyta wiórowa twarda 18 mm.

<sup>6</sup> **Typoszereg mieszkań realizowanych w systemie OW-T/67:**

**M1** - 2 moduły konstrukcyjne (mieszkanie 1-pokojowe z wydzieloną kuchnią i łazienką) – 23,84m<sup>2</sup> (wg NTP z roku 1959 – do 20,0 m<sup>2</sup>, wg zarz. nr 10 MGTiOŚ z roku 1972 – do 23,5m<sup>2</sup>), **M2** – 2 + 4/5 modułu konstrukcyjnego (mieszkanie 2-pokojowe z wydzieloną kuchnią i łazienką) – 32,30m<sup>2</sup> (wg NTP z roku 1959 – do 30,0 m<sup>2</sup>, wg zarz. nr 10 MGTiOŚ z roku 1972 – do 33,5m<sup>2</sup>), **M3** - 3 + 1/5 modułu konstrukcyjnego (mieszkanie 2-pokojowe z wydzieloną kuchnią, łazienką i odrębnym WC) – 37,94m<sup>2</sup> (wg NTP z roku 1959 – do 38,0 m<sup>2</sup>, wg zarz. nr 10 MGTiOŚ z roku 1972 – do 45,5m<sup>2</sup>), **M4** - 4 moduły konstrukcyjne (mieszkanie 3-pokojowe z wydzieloną kuchnią, łazienką i odrębnym WC) – 48,17m<sup>2</sup> (wg NTP z roku 1959 – do 48,0 m<sup>2</sup>, wg zarz. nr 10 MGTiOŚ z roku 1972 – do 54,0m<sup>2</sup>), **M5** - 4 + 4/5 modułu konstrukcyjnego (mieszkanie 4-pokojowe z wydzieloną kuchnią, łazienką i odrębnym WC) – 57,86m<sup>2</sup> (wg NTP z roku 1959 – do 57,0 m<sup>2</sup>, wg zarz. nr 10 MGTiOŚ z roku 1972 – do 59,5m<sup>2</sup>), **M6** – 5 + 1/5 modułu konstrukcyjnego (mieszkanie 4-pokojowe z wydzieloną kuchnią, łazienką i odrębnym WC) – 62,22m<sup>2</sup> (wg NTP z roku 1959 – do 65,0 m<sup>2</sup>, wg zarz. nr 10 MGTiOŚ z roku 1972 – do 65,5m<sup>2</sup>), **M7** - 6 modułów konstrukcyjnych (mieszkanie 5-pokojowe z wydzieloną kuchnią, łazienką i odrębnym WC) – 72,45m<sup>2</sup> (wg NTP z roku 1959 – do 71,0 m<sup>2</sup>, wg zarz. nr 10 MGTiOŚ z roku 1972 – do 74,5m<sup>2</sup>)

Opr. na podstawie: *Systemy budownictwa mieszkaniowego i ogólnego*, praca zbiorowa, E. Piliszka (red.), Arkady, Warszawa 1974, s. 196, 197.

w oparciu o całościowe moduły konstrukcyjne (270 x 480 cm)<sup>7</sup>. Odstąpiono tym samym od stosowania pomiędzy mieszkaniami (podział w obrębie obszaru konstrukcyjnego) ścian 2 x płyta PRO-Mont. Wprowadzono elementy ścian wewnętrznych podłużnych i zewnętrznych „belkościan” o długości 270 cm (odpowiadające wymiarowi jednej płyty stropowej). Opracowano moduły nowych płyt balkonowych i logii. W układzie mieszkań pojawiły się zdecydowanie większe kuchnie (dotychczasowe 2,40 x 2,55 m, co dawało 6,12 m<sup>2</sup>), projektowane w oparciu o odrębne (w odniesieniu do węzła sanitarnego) pionowe instalacyjne. Nie uległ natomiast zmianie standard powierzchniowy węzłów sanitarnych. Niezależnie od wielkości mieszkania oparty był na sztywnym układzie funkcjonalnym (rozmqieszczenie urządzeń sanitarnych), rozwiązany na minimalnej powierzchni. Pozostawiono również wysokość prefabrykowanych ścian konstrukcyjnych = 252 cm, dzięki zastosowaniu których uzyskiwano kondygnacje o wysokości 270 cm brutto, co w efekcie wykończenia (w zależności od przyjętego materiału) dawało około 245 (parkiet) - 248 (wykładzina PCV, dywanowa) cm wysokości w świetle pomieszczeń. W zmodyfikowanym systemie nie wyeliminowano również zbyt niskich parapetów (80 cm) i nieodróżnionych systemów wentylacji grawitacyjnej.

Mankamenty systemu OW-T zestawione z jego ewidentnymi walorami, wśród których uwzględniono możliwości wykonawcze - wielokrotnie stojące na niskim poziomie - przedsiębiorstw budowlanych, spotkały się z ogromnym zainteresowaniem, akceptacją, a w rezultacie rozpowszechnieniem.

Dokumentację techniczną systemu zatwierdzono w roku 1967.<sup>8</sup> Pierwszą poligonową wytwórnię prefabrykatów OW-T/67 uruchomiono w roku 1968

w Białymstoku na terenie Osiedla Bojary-Piasta, przy nowo powstałej ul. B. Chrobrego.<sup>9</sup> Łącznie na terenie całego kraju (głównie na terenie Polski centralnej i wschodniej) do końca lat 70. XX wieku zrealizowano około 50 wytwórni tego systemu<sup>10</sup>.

Pierwsze realizacje systemu OW-T/67 miały miejsce w roku 1969 na terenie Osiedla Bojary-Piasta w Białymstoku.<sup>11</sup>

**2. Osiedle Bojary-Piasta** w Białymstoku to pierwsza, niemalże sztandarowa, realizacja tego systemu. Oddaniu do użytku bloków zlokalizowanych przy ul. Piastowskiej 3, 3a, 3b, 3c towarzyszyły entuzjazm i zachwyty. Nowoczesne budynki z „corbusierowskimi” elewacjami świadczyły o progresywnym charakterze architektury miasta, w którym powstały. Ich popularność wzmacniają liczne publikacje z tego okresu<sup>12</sup>. Wystarczy nadmienić, że wymienione budynki umieszczono w latach 70. na szeregu widokówek (RSW Prasa Książka Ruch, KAW) mających stanowić wspomnienie i pamiątkę z Białegostoku. Wydano również takie, na których owe nowoczesne bloki sąsiadują z ikoną białostockiej architektury - Pałacem Branickich. Na uwagę zasługuje również fakt, że w każdej z publikacji, zawierającej fotografię prezentujące Białystok, wydanej w latach 70. odnajdujemy prace tak znanych autorów, jak Piotr Sawicki i Wiktor Wołkow, dokumentujących OW-T-owskie bloki.

Prefabrykowane domy poza „elegancką, nowoczesną, powściągliwą” formą gwarantowały swym mieszkańcom: gazowe kuchnie, centralną ciepłą wodą i centralne ogrzewanie, WC. W mieście, w którym nadal znaczna część mieszkańców mieszkała w nieskanalizowanych dzielnicach drewnianych domów ogrzewanych kaflowymi piecami<sup>13</sup>, zajmując niewiel-

<sup>7</sup> **Typoszereg mieszkań realizowanych w systemie OW-T/75:**

**M1** - 2 moduły konstrukcyjne (mieszkanie 1-pokojowe z wydzieloną kuchnią i łazienką) - 23,8m<sup>2</sup> (wg NPT z roku 1974 - 25-28 m<sup>2</sup>), **M2** - 3 moduły konstrukcyjne (mieszkanie 2-pokojowe z wydzieloną kuchnią i łazienką) - 36,1m<sup>2</sup>, (wg NPT z roku 1974 - 30-36 m<sup>2</sup>), **M3** - 4 moduły konstrukcyjne (mieszkanie 2-pokojowe z wydzieloną kuchnią, łazienką i odrębnym WC) - 48,8m<sup>2</sup> (wg NPT z roku 1974 - 44-48 m<sup>2</sup>), **M4** - 5 modułów konstrukcyjnych (mieszkanie 3-pokojowe z wydzieloną kuchnią, łazienką i odrębnym WC) - 60,4 m<sup>2</sup> (wg NPT z roku 1974 - 56-61 m<sup>2</sup>), **M5** - 6 modułów konstrukcyjnych (mieszkanie 4-pokojowe z wydzieloną kuchnią, łazienką i odrębnym WC) - 72,8m<sup>2</sup> (wg NPT z roku 1974 - 65-70 m<sup>2</sup>), **M6, M7** - 7 modułów konstrukcyjnych (mieszkanie 5-pokojowe z wydzieloną kuchnią, łazienką i odrębnym WC) - 84,7m<sup>2</sup> (wg NPT z roku 1974 - 75-85 m<sup>2</sup>).

Opr. na podstawie: T. Biliński, W. Gaczek, *Systemy uprzemysłowionego budownictwa ogólnego*, PWN, Warszawa 1982, s. 219; *Systemy budownictwa mieszkaniowego i ogólnego*, praca zbiorowa, E. Piliszka (red.), Arkady, Warszawa 1974, s. 202, 203.

<sup>8</sup> *Systemy budownictwa ...*, op. cit., s. 211.

<sup>9</sup> Po uruchomieniu wytwórni prefabrykatów FADOM w Fastach pod Białymstokiem w zakładzie na terenie Osiedla Piasta produkowano elementy drobnowymiarowe (płyty chodnikowe, bloczki trelinki) oraz gipsowe płyty ścienne Pro-Monta. Zakład zlikwidowano na początku lat 90-tych XX wieku. Teren po zakładzie przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową.

<sup>10</sup> T. Biliński, W. Gaczek, *Systemy uprzemysłowionego budownictwa ogólnego*, PWN, Warszawa 1982, s. 71.

<sup>11</sup> W tym samym roku zrealizowano również budynki mieszkalne przy ul. Gdańskiej w Pabianicach. *Systemy budownictwa ...*, op. cit., s. 211.

<sup>12</sup> Na podstawie wywiadu z prof. J. Grygorczukiem, pełniącym w latach 70-tych w Białymstoku funkcję dyrektora miejskiego.

<sup>13</sup> Do dziś znane są *białostockie drewniaki* (ewenement w skali kraju) - domy, które przywędrowały, wraz z ich właścicielami, do miasta na przełomie XIX i XX wieku. Wówczas stanowiły one zaplecze mieszkalne miasta przemysłowego - stanowiącego drugi po Łodzi

kie, zwykle jednopokojowe mieszkania, to w NOWYM BLOKU stanowiło luksus utożsamiany z awansem społecznym, kulturowym, cywilizacyjnym.

Znaczenie uprzemysłowionego budownictwa mieszkaniowego w rozwoju miasta znalazło swe odzwierciedlenie w wielu dokumentach z początków lat 70. XX wieku. W opracowaniu Henryka Majchera opublikowanym w roku 1972 *Białystok w planach perspektywicznych* autor, podsumowując zagadnienia mieszkalnictwa, w tym poprawę jego jakości i standardu na terenie miasta, stwierdza wprost: „Podstawę realizacji stanowi nowa technologia wykonawstwa, opierająca się na budownictwie uprzemysłowionym, ...”<sup>14</sup>. Analizując strukturę zabudowy mieszkaniowej Białegostoku, stwierdzić należy, iż efekty ilościowe realizacji ówczesnych zamierzeń są imponujące. W czasie dwóch dekad lat 70. i 80. XX wieku na terenie Białegostoku wzniesiono w technologii OW-T Osiedla: Piasta I i Piasta II, Bema, Piaski, Sienkiewicza, Białostoczek, Przydworcowe, Słoneczny Stok, Zielone Wzgórze, Leśna Dolina, Dziesięciny I i Dziesięciny II, Wysoki Stoczek, ponadto pojedyncze bloki na terenie: Osiedla 1000-lecia Państwa Polskiego oraz Osiedla Sady Antoniukowskie. W sumie zrealizowano ponad 750 budynków mieszkalnych, w których według szacunków zlokalizowano około 45 000 mieszkań. Z danych demograficznych wynika, iż zamieszkuje je około 140 000 osób, co stanowi połowę mieszkańców Białegostoku.

Struktury OW-T pozostawiły trwałe pięczęcie na mapie Białegostoku. W układach urbanistycznych poszczególnych zespołów dostrzec możemy tendencje i mody w ich kształtowaniu.<sup>15</sup> Wymienić tu należy układy zdecydowanie najbardziej charakterystyczne:

1) układy liniowe (Osiedle Bema), liniowe domknięte (Osiedle Piasta, Piaski) - odzwierciedlające

prymat układu torowiska żurawia determinującego kompozycję planistyczną<sup>16</sup>; kompozycja osiedla w tych przykładach każdorazowo zbudowana jest z ewidentnie czytelnych jednostek składających się z 3, 4 budynków;

2) układy dokonujące gradacji przestrzeni z podziałem na ulicę - komunikację i wewnątrz - przestrzeń rekreacyjną (Osiedle Piasta II); kompozycja osiedla posiada układ kierunkowy, kanalizujący i wartościujący przestrzeń;

3) układy swobodne, amorficzne, łączące różne typy i wysokości budynków (Osiedle Słoneczny Stok); kompozycja układu przestrzeni międzyblokowej jest płynna, pozbawiona zdefiniowanej wytycznej formalnej;

4) układy konceptualne (Osiedle Dziesięciny II); kompozycja jest czytelna wyłącznie w planie, w przestrzeni wywołuje chaos, niemal dekonstrukcję;

5) układy podejmujące próbę tworzenia zdefiniowanych kwartałów (Osiedle Piaski, Osiedle Białostoczek, północna część Osiedla Słoneczny Stok)<sup>17</sup>.

Odpowiadają one powszechnym tendencjom polskiej urbanistyki omawianego okresu. Mamy tu do czynienia z układami modernistycznymi (1) z lat 70. próbą ich zastąpienia nie zdefiniowaną „nową”, postmodernistyczną wartością „innej” przestrzeni (2, 3, 4) z lat 80., które w warunkach polskich dodatkowo usiłowały pozostawać w opozycji do wszystkiego, co związane było z postgierkowskimi realizacjami poprzedniego dziesięciolecia i w końcu z powrotem do zabudowy kwartałowej (5) w końcu lat 80.

Dla funkcjonowania miasta istotne stają się ich lokalizacje - wielokrotnie atrakcyjne i eksponowane, takie jak na przykład Osiedle Piaski - położone w centrum na osi założenia pałacowo - parkowego Pałacu Branickich. Podmiejskie sypialnie (Osiedle Słoneczny

ośrodek włókienniczy na terenie Polski. Białystok- miasto złożone z kilku regularnych dzielnic (porównywalnych w swym układzie do współczesnych dzielnic domów jednorodzinnych) - przetrwał wojenną pożogę, w przeciwieństwie do murowanego centrum, gdzie zniszczenia stanowiły ponad 80% substancji budowlanej. Po zakończeniu działań wojennych w tak zwanym PRL-u *drewniaki* uchodziły za symbol niechlubnej przeszłości. Obszary nimi zabudowane stopniowo ustępowały miejsca nowym budynkom wielorodzinnym (jak miało to miejsce w przypadku dzielnicy Bojary wypieranej przez osiedle Piasta). Przeznaczenie terenów zabudowanych *drewniakami* pod nowe inwestycje mieszkaniowe wiązało się z wprowadzeniem zakazu remontów, co w wielu przypadkach doprowadziło do śmierci technicznej starych budynków.

<sup>14</sup> H. Majcher, *Białystok w planach perspektywicznych*, [w:] *Studia i materiały do dziejów miasta Białegostoku. Tom III*, praca zbiorowa, J. Joka (red.), Białostockie Towarzystwo Naukowe, Białystok 1972, s. 272.

<sup>15</sup> Zmiany w poglądach na temat kształtowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w wymiarze układów urbanistycznych na terenie Białegostoku szczegółowo zostały opracowane i przedstawione w: G. Dąbrowska – Milewska, *Wielorodzinną architekturą mieszkaniową Białegostoku 1990 – 2004*, Politechnika Białostocka, Białystok 2006, s. 154-157.

<sup>16</sup> Henryk Wilk, krytykując na początku lat osiemdziesiątych taki sposób kształtowania urbanistyki zespołów mieszkaniowych, pisał: „Dobrym projektantem w pojęciu wykonawcy jest ten, który tak ustawi budynki, żeby najwygodniejsza była praca dźwigu, dobry dojazd do transportu elementów itp. Jak potem będzie się ludziom w takim osiedlu mieszkać – ten problem staje się co najmniej drugorzędny.” – H. Wilk, *Budownictwo bez architektury*, [w:] „Gazeta Współczesna” z 1981.01.30.

<sup>17</sup> G. Dąbrowska – Milewska, *Wielorodzinną architekturą mieszkaniową Białegostoku 1990 – 2004*, Politechnika Białostocka, Białystok 2006, s. 154-157.

Stok czy Dziesięciny) uzyskały dogodne połączenia komunikacyjne z centrum; docelowo (według planów z końca lat 70.) wszystkie miały zostać połączone siecią linii tramwajowych.

Wśród dzisiejszych atutów OWT-owskich osiedli wskazać należy obiekty programowo wpisane w Strukturalną Jednostkę Mieszkaniową,<sup>18</sup> w oparciu o które były one projektowane: szkoły, przedszkola, ośrodki zdrowia, sieć handlowo - usługowa (większość z nich powstała z wieloletnim opóźnieniem w stosunku do substancji mieszkaniowej, czyniąc z osiedli w latach 70. i 80. pustynie usługowe nieprzyjazne dla swych mieszkańców). Uzupelniają je tereny sportowe i rekreacyjne (w tym parki osiedlowe) oraz obiekty sakralne powstałe w latach 80. i 90<sup>19</sup>.

Nowoczesna prefabrykowana technologia w swych realizacjach przekroczyła granice standardowego bloku. Na terenie Białegostoku w technologii OW-T powstały: zespół domów w zabudowie bliźniaczej na osiedlu Pietrasze, dwa zespoły zabudowy domów szeregowych na Osiedlu Dziesięciny i Jaroszówka, Hotel Gromada przy al. Jana Pawła II, Hotel robotniczy przy ul. Kombatantów, zespół Domów studenta Akademii Medycznej przy ul. Waszyngtona. Elementy systemu wykorzystano również przy wznoszeniu białostockich wieżowców: Hotelu robotniczego przy ul. 1000-lecia Państwa Polskiego, Biurowca przedsiębiorstwa Biazet przy Szosie Północnej-obwodowej, Biurowca Biura Projektów Budownictwa Wiejskiego, obecnie Urzędu Miejskiego przy ul. Słonimskiej, Biurowca Miastoprojekt-u przy ul. Młynowej. Wykorzystywano je również przy wznoszeniu obiektów przemysłowych i magazynowych. Wydajność przyjętego systemu budowania była znaczna, w latach 1971-75 umożliwiła przekazanie do użytku na obszarze województwa białostockiego 13 800 (900 więcej niż planowano) mieszkań. Przyczyniła się również do wypracowania w tym okresie nadwyżki w stosunku do zakładanych planów w budownictwie, którą szacowano na 1,2 mld zł.<sup>20</sup> Stan ten odzwierciedla ducha czasu - wyrosłego na fali ideologii konstruktywizmu i ulegającego dogmatowi produkcji jako najwyższej wartości. Jakub

Wujek podsumował ją słowami: „*Produkcja, jeszcze raz produkcja! Sama w sobie zaczęła być traktowana jako wartość ostateczna. Nie wytwór końcowy, efekt czy rezultat procesu, a sam proces uzyskuje rangę dzieła sztuki.*”<sup>21</sup> Henryk Wilk dodawał: „*Biura projektów w obecnie przyjętej strukturze organizacyjnej nie reprezentują interesów polskiej architektury, żadne z nich nie ma słowa ‘architektura’ nawet w nazwie. Dominuje w nich traktowanie pracy twórczej i intelektualnej wyłącznie w kategoriach produkcyjno-finansowych.*”<sup>22</sup> Helena Syrkus w swej wypowiedzi udzielonej Tadeuszowi Baruckiemu (1981) procesy te podsumowała, stwierdzając: „*Sieć osiedleńcza ostatniego 25-lecia odzwierciedla u nas i nie tylko u nas dyktaturę ‘wielkiej płyty’ i montujących ją ciężkich żurawi. Zniszczenie środowiska naturalnego postępuje w zastraszającym tempie, a podmiot planowania człowiek i społeczeństwo ludzkie jest zdeorientowane i bezradne. (...)Potrzeba więc nowych wizji, nowych impulsów i nowych idei.(...) Musimy tworzyć wedle polskiego nieba i polskiego obyczaju.*”<sup>23</sup>

**3. „Budownictwo bez architektury”** - cytowany powyżej (fragment) wypowiedzi Henryka Wilka opublikowano w białostockiej „Gazecie Współczesnej” w styczniu roku 1981. Stanowił pierwszą w Białymstoku próbę podjęcia dyskusji na temat domów i osiedli wznoszonych z prefabrykatów. W artykule czytamy: „*Co wobec tego dalej? Czy istnieje jakaś szansa, aby przy takiej masówce i kursie na budownictwo uprzemysłowione wyjść obronną ręką i sprawić, by jednak nowo budowane osiedla miały bardziej ludzki charakter, zarówno pod względem infrastruktury społecznej, jak i w wyglądzie architektonicznym.*”<sup>24</sup>. Pytanie to, przynajmniej w Białymstoku, pozostało bez odpowiedzi do roku 1989, gdy Biuro Projektowo-Badawcze Budownictwa Ogólnego „Miastoprojekt - Białystok” (autor większości zrealizowanych na terenie miasta „blokowskich”) w publikacji mającej uświetnić 40-lecie swego istnienia słowami Sylwiusza Dworakowskiego stwierdza: „*Wspaniałe osiągnięcia białostockich architektów zostały w pewnym sensie zniwelowane bezkrytycznym stosowaniem ‘wielkiej płyty’, która u schył-*

<sup>18</sup> W. Korzeniewski, *Budownictwo mieszkaniowe. Poradnik projektanta*, Arkady, Warszawa 1989, s. 75.

<sup>19</sup> Tereny budowlane pod obiekty sakralne na obszarach osiedli mieszkaniowych „blokowane” były przez planistów w oparciu o założenia programowe Zespołu Strukturalnych Jednostek Mieszkaniowych (Korzeniewski W., *op. cit.*, s. 76.) Działania te umożliwiły ich budowę po roku 1980 w świadomości przewidzianych miejscach.

<sup>20</sup> F.Z. Wremiej, *Polskie dziś i jutro*, Nasza Księgarnia, Warszawa 1979, s. 75,76.

<sup>21</sup> J. Wujek, *Mity i utopie architektury XX wieku*, Arkady, Warszawa 1986, s. 198.

<sup>22</sup> H. Wilk, *Budownictwo bez architektury*, [w:] „Gazeta Współczesna” z 1981.01.30.

<sup>23</sup> H. Syrkus, [w:] T. Barucki, *Architekci świata o architekturze, kanon*, Kraków 2005, s.88.

<sup>24</sup> H. Wilk, *Budownictwo bez ...*, *op. cit.*

ku lat siedemdziesiątych na dobre zadomowiła się w budownictwie. Jej pretensjonalna monotonia, złe funkcje użytkowe i niska jakość wykończenia obciążały bezzasadnie biura projektowe, pozbawione w praktyce wpływu na wykonawstwo obiektów.”<sup>25</sup> Krytyka projektantów zawarta w tej wypowiedzi przekierowuje ciężar jakości powstałego środowiska mieszkaniowego na inne, w domyśle - decyzyjne i wykonawcze, środowiska biorące udział w procesie inwestycyjnym.

Dzieje się to w chwili przemian gospodarczych, które doprowadziły do upadku „fabryk domów” i „problem” prefabrykacji, przynajmniej w sferze projektowej, uległ „samorozwiązaniu”. W budownictwie mieszkaniowym powrócono do tradycyjnych materiałów i technologii. Nowe budynki mieszkalne zaczęto określać mianem nowoczesnej architektury, zaś szare OW-T-owskie bloki pozostały jakby w uśpieniu.

O ich istnieniu, zarówno w wymiarze fizycznym, jak i mentalnym, w roku 1997 przypomniał profesor Maciej Gutowski - w artykule opublikowanym w materiałach *Międzynarodowej Konferencji Mieszkanie XXI wieku* pisał: „*Od ekonomicznych pozostałości komunizmu trwalsze dla naszych mieszkań i kto wie, czy nie szkodliwsze okazać się mogą świadomościowe. Jest ich bardzo wiele, a ponieważ przybrały już formę przemian kulturowych, będą wyraźnie działać hamująco na dalsze możliwości rozwoju. Najważniejszą jest utworzenie niezwykłego nawyku, niemal kultu bloku mieszkalnego(...). Nieważny jest tu poziom cywilizacyjny, ani wygoda, ani te czy inne korzyści finansowe. Argumentem podstawowym jest uczucie bezpieczeństwa. Szczególnego bezpieczeństwa (...). Otóż bezpieczeństwo to jest nieokreślone i nie można go doprecyzować, ale jest. To zasada schronienia się w tłumie, tak typowa dla mimikry w czasach komunizmu. Chęć niewyróżniania się, zniknięcia, pozostania szarym wśród szarych, idealnego przystosowania.*”<sup>26</sup>

Wypowiedź ta ostatecznie umieszcza OW-T-owską spuściznę, z jej pełnymi konsekwencjami (kulturowymi, estetycznymi, urbanistycznymi), w kategoriach postperelowskiej przeszłości. Przeszłości, z którą do dnia dzisiejszego nie potrafimy sobie poradzić.

Dzisiejszą, powszechną ocenę tych białostockich zasobów mieszkaniowych prowadzono, wykorzystując dane o preferencjach osób dokonujących zakupu mieszkania na wtórnym rynku nieruchomości.<sup>27</sup> Podnoszone przez respondentów czynniki decydujące o dokonaniu takiego zakupu (lub rezygnacji z niego) usystematyzować można w prostym dualistycznym podziale:

ZA: lokalizacja - blisko centrum, komunikacja - dogodny dojazd, sprawny transport publiczny, wyposażenie osiedla (w tym szkoła, przedszkole, handel, usługi, ochrona zdrowia, kościół), zieleni i przestrzeni rekreacyjna, sentyment do czasów dzieciństwa, niska cena zakupu mieszkania,

PRZECIW: zły stan techniczny budynków (ocena powszechna dotycząca ich estetyki), mała atrakcyjność mieszkań (niski standard powierzchniowy głównie dotyczy kuchni i węzłów sanitarnych), zły stan dróg i parkingów (zbyt mała liczba stanowisk postojowych), niska jakość przestrzeni wspólnych (niski standard techniczny i estetyczny wyposażenia placów zabaw, obiektów sportowych i rekreacyjnych), problemy społeczne pojawiające się na terenie osiedli mieszkaniowych: problemy wynikające z aktualnej struktury zasiedlenia, w tym nakładające się na siebie: wiek mieszkańców (mało zamożni), emeryci, bezrobotni. Powszechnie obszary wielkich osiedli mieszkaniowych uznane zostały za „gorsze” a, status ekonomiczny ich mieszkańców za niski.

Wymienione powyżej argumenty ZA nie budzą wątpliwości, stanowią naturalne atuty omawianych zasobów mieszkaniowych, wynikające głównie z ich lokalizacji i programu usługowego osiedli. Argument powrotów sentymentalnych do świata dzieciństwa, ale również zamieszkania w pobliżu rodziny i znajomych coraz częściej staje się istotnym ZA. Prowadzone analizy wskazują, iż w przyszłości to właśnie ten z aspektów wyboru miejsca zamieszkania może stać się najsilniejszym (w połączeniu z ceną) atutem OW-T-owskich osiedli.

Stąd po niemalże trzydziestu latach od opublikowania artykułu Henryka Wilka przychodzi nam za-

<sup>25</sup> *Miastoprojekt – Białystok 40 lat*, Miastoprojekt Białystok, Białystok 1989, s. 17.

<sup>26</sup> M. Gutowski, *Cywilizacyjne i kulturowe czynniki kształtowania domu mieszkalnego dziś*, [w:] *Budownictwo mieszkaniowe w krajach Europy środkowej i wschodniej w okresie transformacji*, [w:] Materiały z Międzynarodowej Konferencji Naukowej z cyklu: *Mieszkanie XXI wieku*, Białystok 8,9,10 maja 1997, pod red. R. Tribiło, J. Ullmana, FEŚiZNwB, Białystok 1997, s. 202.

<sup>27</sup> Autor od roku 2007 stale współpracuje (uzyskuje informacje pozwalające ocenić: preferencje mieszkaniowe na terenie Białegostoku, osiedla i budynki wzniesione w technologii OW-T, prowadzone na ich terenie osiedli działania określone mianem rewitalizacji) z: Agencją Nieruchomości Forum, Agencją Nieruchomości Krzewscy Nieruchomości, Agencją Nieruchomości Kozak Wojtan Nieruchomości, Agencją Nieruchomości Amikus, Agencją Nieruchomości Adom, Agencją Nieruchomości Promenada,

dać jego pytanie: „*Co wobec tego dalej?*” Pytanie to powraca w dyskusji nad jakością współczesnego środowiska zamieszkania. Nad spuścizną architektury mieszkaniowej czasu PRL-u, ale również nad naszym współczesnym rozumieniem zadań, które stawiamy przed architekturą mieszkaniową. Skoro Witold Cęćkiewicz mówi: „*Architektura i urbanistyka to przede wszystkim trwałe, codzienne pozostawianie śladów po tym, czym byliśmy i jak żyliśmy jako pokolenie*”<sup>28</sup>, nabieramy prawa do przystosowania tej spuścizny do naszych dzisiejszych potrzeb, w tym zdecydowanie wyższych potrzeb standardu jakości i komfortu zamieszkiwania.

Wszystkie z wymienionych PRZECIWIW decydujących o rezygnacji z zamieszkania w OWT-owskich blokach już dawno zostały rozpoznane przez administratorów tej przestrzeni. Podjęto również próby działań naprawczych, określanych mianem rewitalizacji.<sup>29</sup> Prace mieszczące się w niezwykle szerokich granicach wyznaczanych przez to pojęcie prowadzone są na wszystkich z białostockich osiedli. Nie powodują one jednak zdecydowanej waloryzacji przestrzeni, lecz jedynie poprawę wybranych fragmentarycznie aspektów z całego szeregu wymagających interwencji. Wielokrotnie są to „działania pozorne”. Wśród tego rodzaju prac prowadzone są: wymiany nawierzchni (chodników) przy jednoczesnym złym stanie technicznym jezdnii, wymiany skrzynek na listy i remonty klatek schodowych wykonywane przy użyciu bardzo tanich (nie trwałościowych) materiałów budowlanych, prowadzenie pseudotermomodernizacji polegającej na docieplaniu wybranych partii budynku (ścian szczytowych lub płyt międzyokienne). Mieszkańcy zespołów wielkich osiedli obawiają się również procesów „dogęszczeń” zabudowy istniejącej, upatrując w nich pogorszenia warunków zamieszkania we własnych mieszkaniach i odebrania wolnej przestrzeni rekreacyjnej<sup>30</sup>. Jednocześnie mieszkańcy pro-

wadzą szereg działań samowolnych, polegających na wymianie stolarki okiennej<sup>31</sup>, zabudowie balkonów, wymianie drzwi wejściowych do mieszkań - które to wpływają na ogólny negatywny odbiór estetyczny budynków. Bezwzględnie najbardziej wymierny efekt funkcjonalny waloryzacji środowiska mieszkaniowego przynoszą remonty mieszkań, w tym polegające na kompleksowej ich modernizacji (przebudowie wnętrza, powiększeniu zbyt małych pokoi, remoncie węzłów sanitarnych). Prace te wielokrotnie prowadzone są bez udziału architekta, a polegają na wyburzeniach ścian działowych, równaniu i wymianie posadek, przekuciach otworów w ścianach konstrukcyjnych, niekiedy powiększaniu mieszkań poprzez ich łączenie.

Analiza stanu zastanego<sup>32</sup> zestawiona z zakresem prowadzonych prac rewitalizacyjnych pozwala na postawienie tezy, iż przyjęty zakres i sposób waloryzacji substancji mieszkaniowej jest nieskuteczny. Oceniany jako nie przynoszący poprawy jakościowej. Działania te nie wprowadzą zatem do omawianej substancji mieszkaniowej nowych zamożnych mieszkańców, zaś pozostawienie stanu istniejącego (w tym struktury demograficznej) może doprowadzić je do degradacji w kategoriach technicznych i społecznych.

Celowe staje się podjęcie na obszarach dawnych wielkich osiedli mieszkaniowych działań kompleksowych. W tym celu określono trzy postulowane poziomy rewitalizacji:

#### legislacyjny

- uznanie odpowiednio ukształtowanej przestrzeni środowiska zamieszkania za wartość,
- objęcie parametrów przestrzeni zamieszkania ochroną prawną,

<sup>28</sup> W. Cęćkiewicz, *Krótkie eseje i najkrótsze myśli o architekturze*, Politechnika Krakowska, Kraków 2008, s. 241.

<sup>29</sup> Rewitalizacji zespołów mieszkaniowych – zespół działań powszechnie odbieranych jako naprawcze, takich, których celem ma być przekształcenie i poprawa stanu zastanego uznanego za zły, wieloaspektowe (społeczne, estetyczne, ekonomiczne) podniesienie jego wartości w efekcie uzyskanie nowego, lepszego środowiska zamieszkania.

<sup>30</sup> Na żadnym z białostockich osiedli nie przeprowadzono kompleksowego programu analiz możliwości dogęszczenia zabudowy. Działając fragmentarycznie, w wielu miejscach zrealizowano nowe inwestycje mieszkaniowe, wprowadzając zabudowę w przestrzenie międzyblokowe (działania takie miały miejsce na terenie Osiedla Piasta I i Dziesięciny II) lub realizując ją na obrzeżach istniejących osiedli. Każdorazowo nowe inwestycje jako atut swej lokalizacji podnosiły walory osiedli, które dopełniały.

<sup>31</sup> Wielokrotnie wymiana stolarki okiennej polega na zmniejszeniu otworów okiennych (dotyczy to głównie pomieszczeń kuchni, pozostałe powierzchnie elewacji wypełniane są różnymi fakturowo i kolorystycznie materiałami. Ponadto wprowadzana nowa stolarka ma różne podziały (w tym okna ze szprosami) i różną kolorystykę.

<sup>32</sup> W tym struktury własnościowej – na terenie osiedli występuje kilka rodzajów własności budynków i lokali mieszkalnych: komunalne, spółdzielcze, spółdzielcze własnościowe, własnościowe notarialne. Niekiedy kilka rodzajów własności występuje w obrębie jednego budynku, tworząc układ mozaikowy. Stan ten paraliżuje decyzyjność administratorów budynków, w praktyce uniemożliwia działania polegające na kompleksowej modernizacji budynków związanej z jego przebudową (na przykład: nadbudowy, rozbiórki).

- uznanie znaczenia jakości estetycznej i funkcjonalnej środowiska zamieszkania za element kształtowania kultury.

#### administracyjny

- opracowanie kompleksowych projektów przekształceń urbanistycznych i architektonicznych na obszarach konkretnych osiedli mieszkaniowych,
- koordynacja i nadzór realizacji opracowanych projektów.

#### wykonawczy

- realizacja opracowań projektowych w odniesieniu do założeń urbanistycznych, budynków i mieszkań.

Działaniom tym towarzyszyć powinny kampanie reklamowe propagujące walory omawianych budynków i osiedli<sup>33</sup>. Ich potencjał, lokalizacyjny i ilościowy, możliwy jest do wykorzystania wyłącznie po wykreowaniu „mody na mieszkanie w bloku OW-T”<sup>34</sup>.

#### LITERATURA

1. Basista A., (2001), *Betonowe dziedzictwo. Architektura w Polsce czasów komunizmu*, PWN, Warszawa - Kraków.
2. Barucki T., (2005), *Architekci świata o architekturze*, kanon, Kraków.
3. Biliński T., Gaczek W., (1982), *Systemy uprzemysłowionego budownictwa ogólnego*, PWN, Warszawa.
4. Cęckiewicz W., (2008), *Krótkie eseje i najkrótsze myśli o architekturze*, Politechnika Krakowska, Kraków.
5. Dąbrowska - Milewska G., (2006), *Wielorodzinna architektura mieszkaniowa Białegostoku 1990 - 2004*, Politechnika Białostocka, Białystok.
6. Dobroński A. (red.), (1999), *Białystok Oblicza Miasta*, Wydawnictwo ŁUK, Białystok.
7. Dobroński A., (2001), *Białystok. Historia miasta*, Zarząd Miasta Białegostoku, Białystok.
8. Gutowski M., (1997), *Cywilizacyjne i kulturowe czynniki kształtowania domu mieszkalnego dziś. Budownictwo mieszkaniowe w krajach Europy środkowej i wschodniej w okresie transformacji*, [w:] *Materiały z Międzynarodowej Konferencji Naukowej z cyklu: Mieszkanie XXI wieku*, Białystok 8,9,10 maja 1997, pod redakcją: R. Tribińto, J. Ullmana, FEŚiZNwB, Białystok.
9. Korzeniewski W., (1981), *Poradnik projektanta budownictwa mieszkaniowego*, ARKADY, Warszawa,
10. Korzeniewski W., (1989), *Budownictwo mieszkaniowe. Poradnik projektanta*. ARKADY, Warszawa.
11. Kraśko R., (1977), *Białystok*, Wydawnictwo Sport i Turystyka, Warszawa.
12. Majcher H., (1972), *Białystok w planach perspektywicznych*, [w:] *Studia i materiały do dziejów miasta Białegostoku. Tom III*, praca zbiorowa pod red. J. Joki, Białostockie Towarzystwo Naukowe, Białystok.
13. *Miastoprojekt - Białystok 40 lat*, Miastoprojekt Białystok, Białystok 1989.
14. Piliszek E. (red.), (1974), *Systemy budownictwa mieszkaniowego i ogólnego*, Arkady, Warszawa.
15. Szolginia W., (1967), *Budujemy nowy dom*, Iskry, Warszawa.
16. Szwajc K. (red.), (1972), *Ziemia białostocka*, Wydawnictwo Artystyczno - Graficzne RSW „Prasa”, Kraków.
17. Wilk H., *Budownictwo bez architektury*, „Gazeta Współczesna” z 1981.01.30.
18. Wremiej F.Z., (1979), *Polskie dziś i jutro*, Nasza Księgarnia, Warszawa.
19. Wujek J., (1986), *Mity i utopie architektury XX wieku*, Arkady, Warszawa.

<sup>33</sup> W tym cenę mieszkań. Według analiz prowadzonych przez autora cena 1m<sup>2</sup> mieszkania w budynku OW-T po przeprowadzonym kompleksowym remoncie polegającym na przebudowie pomieszczeń, wymianie posadzki, wymianie stolarki okiennej i drzwiowej, wymianie wszystkich instalacji wewnętrznych, wykonaniu prac wykończeniowych (w tym związanych z urządzeniem łazienki) jest niższa od ceny 1m<sup>2</sup> nowego mieszkania w stanie developerskim, położonego w zdecydowanie gorszej lokalizacji, w tym z gorszym dostępem komunikacyjnym.

<sup>34</sup> Wykreowana „moda na zamieszkanie w bloku OW-T” (na wzór „mody na zamieszkanie w obiektach poprzemysłowych”) stanowi, zdaniem autora, jeden ze sposobów waloryzacji obiektów i przestrzeni wielkich osiedli mieszkaniowych.