

„GRY MIESZKANIOWE” - WYBRANE PROBLEMY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ W POLSCE XXI WIEKU. ANALIZA KRYTYCZNA

Andrzej Tokajuk

Politechnika Białostocka, Wydział Architektury, ul. O. Sosnowskiego 11, 15-893 Białystok
E-mail: tokajuk@pb.edu.pl

HOUSING GAMES - SELECTED PROBLEMS OF HOUSING DESIGN IN 21. CENTURY POLAND. THE CRITIC ANALYSIS

Abstract

In the article there were identified and characterized the selected problems of housing design in Poland 21. Century. They have been determined as the „housing game”. According the author, such game is held between the participants of the housing market: developers, architects, future inhabitants (during planning, design and sale). The analyzing problems are important - it has been shown which elements cause the limits in housing development of estates and flats, which ones are leading to improving the quality of architectural ideas.

Streszczenie

W artykule zostały zidentyfikowane i scharakteryzowane wybrane problemy dotyczące kształtowania wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej w Polsce XXI wieku. Zostały one określone mianem „gry mieszkaniowej”. Według autora, gra taka odbywa się pomiędzy uczestnikami rynku mieszkaniowego – podczas planowania, projektowania i sprzedaży mieszkań (tj. pomiędzy deweloperami, projektantami, urzędnikami i przyszłymi użytkownikami). Analizowane problemy są ważne - analiza pokazuje, które zagadnienia stanowią ograniczenia w rozwoju rozwiązań przestrzennych zespołów i mieszkań, a które prowadzą do wzrostu jakości rozwiązań architektonicznych.

Keywords: housing; safe community; apartment; form; detail

Słowa kluczowe: zabudowa mieszkaniowa; osiedle bezpieczne; apartament; forma; detal

WSTĘP

Okres transformacji gospodarczej w Polsce, zapoczątkowany w 1989 roku, zaowocował znaczącymi zmianami na rynku mieszkaniowym. Mieszkanie stało się towarem, a proces prywatyzacji rynku mieszkaniowego miał miejsce w ostatniej dekadzie XX wieku. Po kilkunastu latach zmian społeczno – ekonomicznych standardy budowanych mieszkań bardzo się zdywersyfikowały, rozwinął się rynek mieszkań luksusowych, pojawiły się osiedla zamknięte, grodzone itd. Jednak w przeciwieństwie do drugiej połowy XX wieku, gdzie planowano całe dzielnice mieszkaniowe razem z infrastrukturą społeczną, obecnie często projektuje się

średnie i małe zespoły, czy też pojedyncze budynki mieszkalne. Co więcej, obok projektantów, wykonawców i przyszłych użytkowników pojawili się nowi uczestnicy rynku mieszkaniowego – deweloperzy, przedsiębiorcy realizujący projekty zabudowy mieszkaniowej na sprzedaż.

W artykule autor identyfikuje i analizuje wybrane zagadnienia – ważne jego zdaniem – dotyczące kształtowania wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej w Polsce 21. wieku. Identyfikacja została dokonana na podstawie analizy zgromadzonego materiału badawczego (rozwiązań architektoniczno-urbanistycznych

zespołów mieszkaniowych i budynków), a także własnych doświadczeń pochodzących z praktyki projektowej. Autor definiuje problemy jako kategorie tzw. „gry mieszkaniowej” – swoistych relacji pomiędzy projektantami, deweloperami, przyszłymi użytkownikami oraz urzędnikami. Zasady tej gry wyznaczają z jednej strony obowiązujące przepisy i regulacje prawne, ale z drugiej – zysk i marketing, wpisane w kapitalistyczne zasady rynkowe. Niektóre z podejmowanych zagadnień ograniczają rozwój architektury i urbanistyki zespołów mieszkaniowych, powodują problemy przestrzenne, inne prowadzą do niewłaściwej prezentacji koncepcji mieszkaniowych, a jeszcze inne dają szansę na poszukiwania twórcze w tym obszarze. Zdaniem autora – jasne zdefiniowanie tych problemów, a w dalszym etapie badań propozycje ich zmiany, mogą pomóc w przewyżczeniu pewnych ograniczeń rozwojowych polskiego mieszkalnictwa, zwłaszcza w sferze poszukiwań nowych form zabudowy.

1. GRA MIESZKANIOWA - „OSIEDLE BEZPIECZNE”

Jednym z najważniejszych problemów kształtowania zabudowy mieszkaniowej w Polsce obecnie jest „gra” w osiedle bezpieczne. To magiczne hasło stało się jednym z podstawowych terminów w polskim mieszkalnictwie XXI wieku. W pierwszej połowie lat dziewięćdziesiątych XX wieku moda na osiedla grodzone i strzeżone dotarła do Polski. Były one znakiem modernizacji i postępu – traktowano ten typ habitatu jako symbol nowoczesności Zachodu. Pod koniec wieku XX liczba osiedli grodzonych i zamkniętych w Polsce szybko rosła, zwłaszcza w miastach metropolitalnych (w samej Warszawie wg różnych źródeł było ich wtedy ponad trzysta). Stały się one symbolem statusu. Zazwyczaj młodzi inteligenci pokazywali swój sukces zawodowy, przeprowadzając się do osiedli zamkniętych. Pojawienie się osiedli grodzonych traktowano w tej fazie jako naturalne następstwo splotu bliżej nieokreślonych wydarzeń, a ich istnienie nie wymagało szczególnego zainteresowania. Stosunek do osiedli strzeżonych i zamkniętych radykalnie zmienił się w pierwszej dekadzie nowego wieku. Jak pisze socjolog Jacek Gądecki, trzy

czynniki: moda mieszkaniowa, rozwój firm deweloperskich oraz prywatyzacja bezpieczeństwa wykreowały kontekst, w którym osiedla grodzone stały się standardem w polskim mieszkalnictwie¹.

Popularność osiedli zamkniętych wzrastała szybko, a deweloperzy w medialny sposób zaczęli sprzedawać coś więcej niż mieszkania – pewien styl życia. Sukcesywnie prowadzone badania socjologiczno-przestrzenne (m.in. B. Jałowiecki, J. Gądecki, K. Zaborska i inni) zaczęły pokazywać, po pierwsze, skalę zjawiska, gdyż takich zespołów powstało naprawdę wiele, po drugie – charakter życia „za murami” i po trzecie – skutki przestrzenne tego zjawiska. Badania przeprowadzone przez zespół prof. B. Jałowieckiego pokazują, że mieszkanie „wśród swoich”, prestiż wynikający z „dobrego adresu” to obok poczucia bezpieczeństwa główne motywy zamieszkania w grodzonych osiedlach². Okazało się jednak, że życie „za murem” powoduje nie tylko przyjemności. Za pieniądze nie sposób bowiem kupić dobrych stosunków z sąsiadami. Media zauważyły, że na takich osiedlach mieszkańcom często trudno się porozumieć. Trzeba też dodać, że negatywne skutki przestrzenne powstania osiedli strzeżonych i grodzonych wyraźnie widać w polskich miastach, zwłaszcza tych metropolitalnych. Z jednej strony to odpowiednie nazwy, wieżyczki, bramy, budki strażników, kamery, a z drugiej - kilometry ogrodzeń dzielących miasta i ludzi. Ale czy ktokolwiek z projektantów kiedykolwiek planował projekt osiedla niebezpiecznego? Czy po to, aby było bezpieczniej, należy grodzić osiedle? Polska architektura mieszkaniowa potrzebuje integralności, a nie fragmentacji – integralności budynku z otoczeniem³, otaczającą przestrzenią, z miastem, z człowiekiem i jego zmysłami⁴. Coraz więcej autorytetów naukowych – także architektów i urbanistów – jest zaniepokojonych faktem, że „...zdecydowana większość z nowych realizacji ma charakter kondominiów, czyli zamkniętych, strzeżonych, często otoczonych wysokim płotem lub nawet murem, zespołów mieszkaniowych. Zespołów mieszkaniowych, które oprócz zamknięcia charakteryzują się tzw. architekturą międzynarodową”⁵. Okazuje się, że „gra w osiedle bezpieczne” jest szkodliwa dla polskich miast, przyczyniając się do ich dezintegracji i przestrzennej fragmentacji.

¹J. Gądecki, *Za murami. Osiedla grodzone w Polsce – analiza dyskursu*, Fundacja na rzecz Nauki Polskiej, Wrocław 2009, s. 139.

²B. Jałowiecki, *Fragmentacja i prywatyzacja przestrzeni*, [w:] B. Jałowiecki, W. Łukowski (red.), *Gettoizacja polskiej przestrzeni miejskiej*, Wyd. SWPS Academica i Wydawnictwo Naukowe Scholar, Warszawa 2007, s.15 - 20.

³F.L. Wright, *Integrity*, [w:] E. Kaufman, B. Raeburn, *Frank Lloyd Wright: Writings and Buildings*, New York, Horizon Press, 1960, s. 292-293.

⁴J. Pallasmaa, *Oczy skóry*, Instytut Architektury, Kraków 2012, s. 49 - 88.

⁵B. Gronostajska, *Architektura współczesnych osiedli mieszkaniowych. Globalizacja czy regionalizacja?*, „Czasopismo Techniczne. Architektura” Z. 7-A/2010/1, s. 98.

2. GRA MIESZKANIOWA W SŁOWA

- „APARTAMENTY”

W polskiej architekturze mieszkaniowej w ostatnich dekadach pojawiły się nowe pojęcia: „apartament” oraz „budynek apartamentowy”. Co więcej, dzisiaj w Polsce prawie wszystkie nowe mieszkania nazywa się apartamentami, nawet te o powierzchni użytkowej 50 czy 40 metrów kwadratowych. Jest to wyraźne nadużycie. Deweloper – sprzedawca dostosowuje się do potrzeb klientów, którzy przecież chcą mieszkać w apartamentach! I nie ma znaczenia, czy dane mieszkanie spełnia pewne wymagania, czy nie. Przede wszystkim – według deweloperów – taki lokal powinien być droższy.

Pojęcie apartamentu funkcjonuje w hotelarstwie: składa się on z 1-2 sypialni, pokoju dziennego i łazienki, może się w nim także znaleźć aneks kuchenny do samodzielnego przyrządzania posiłku⁶. W mieszkaniach przeznaczonych na sprzedaż, które nazywane są „apartamentami” kwestie ich wielkości nie są prawnie uregulowane. Przepisy planistyczne nie są pomocne, jeśli chodzi o definicje jak i inne cechy apartamentów w ogóle. W literaturze przedmiotu funkcjonuje natomiast termin „mieszkanie o podwyższonym standardzie”. Wydaje się, że aby nie wprowadzać przyszłych użytkowników w błąd, trzeba zdefiniować pewne wymagania jako niezbędne – podwyższony metraż, dodatkowe łazienki, winda, prestiżowa lokalizacja, oryginalny kształt, tarasy na dachach, szlachetne materiały wykończeniowe. Kolejnym ważnym czynnikiem jest architektura budynku apartamentowego. Ochrona, recepcja, monitoring, klimatyzacja – też są obecnie standardem w wysokiej jakości projektach. Ważne są też specjalne miejsca parkingowe dla gości oraz wydzielony podjazd dla taksówek. Co do dalszych cech budynku apartamentowego zdania ekspertów są różne. Według opinii niektórych w okolicy powinny znajdować się teatry, muzea, galerie, centra kultury i rozrywki. Priorytetami są także dobra komunikacja i sąsiedztwo terenów zielonych. Ważna jest też roślinność na podwórku oraz estetyczny widok z okna. Apartament musi być przestronny, za sprawą odpowiedniej wysokości lokalu (ok. 3 metrów) oraz powierzchni. Co do metrażu, także nie ma zgody w kwestii jego minimalnej wielkości. Większość definicji

apartamentu wymaga powierzchni 100 m kw., inne dopuszczają lokale o powierzchni 70 m kw⁷. Zdarzają się także opinie, że najmniejszy apartament przeznaczony dla jednej osoby może mieć powierzchnię około 50 m kw.

Z powyższej analizy wynika, że praktyka gospodarcza zazwyczaj wyprzedza unormowania prawne. Działania marketingowe często opierają się na wykorzystaniu nowości, które nie są jeszcze uregulowane prawnie. Ale nie należy przyjmować ich bezkrytycznie. Przecież słowo „apartament” przeniesiono do języka polskiego z języka angielskiego, gdzie po prostu oznacza mieszkanie, w celu podniesienia prestiżu i wartości lokalu poprzez jego nazwę. A przecież wystarczy stosować polskie nazewnictwo – mieszkanie o podwyższonym standardzie, aby uniknąć nieporozumień. Można przywołać tutaj tezę Jeffreya Kipnisa, opublikowaną na łamach „Architectural Design” w 1993 roku, mówiącą o tym, że nowa architektura jest budowana w oparciu o dwa terminy: DeFormację i InFormację⁸. Wydaje się, że ta druga kategoria przybiera czasami formę DezInFormacji.

3. GRA MIESZKANIOWA - PUM

Obecnie jednym z bardzo ważnych czynników wpływających na kształtowanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w Polsce jest tzw. wskaźnik PUM, czyli powierzchni użytkowej mieszkań. To PUM jest prawdopodobnie najważniejszą kategorią gry mieszkaniowej uprawianej przez deweloperów. Indeks ten jest najczęściej stosowany przez deweloperów jako najważniejszy wskaźnik techniczno-ekonomiczny inwestycji. Bywa on niekiedy modyfikowany do wariantu PUM/Pn – to iloraz powierzchni użytkowej mieszkań i powierzchni netto budynku (tzw. wskaźnik wykorzystania powierzchni) lub do wariantu PUM/K – to iloraz powierzchni użytkowej mieszkań do kubatury budynku brutto (wskaźnik wykorzystania kubatury)⁹. Deweloperzy analizują wyżej wymienione indeksy podczas planowania inwestycji w celu maksymalizacji zysków, co prowadzi do wielu negatywnych zjawisk.

Wpływa to między innymi na gęstość zabudowy i dążenie do maksymalnej wysokości zabudowy. To z kolei ma negatywny wpływ na prawidłowe oświetle-

⁶ Z. Błądek, *Hotele*, Wyd. Albus, Poznań, 2001, s. 51-60.

⁷ <http://www.strefabiznesu.pomorska.pl/artukul/nie-mozna-nazywac-apartamentem-50-lub-30-metrowego-mieszkania-37293.htm> dostęp: 15.06.2015], J. Pallado, *Zabudowa wielorodzinna. Podstawy projektowania*, Wyd. Politechniki Śląskiej, Gliwice 2014, s. 65.

⁸ J. Kipnis, *Toward a new Architecture*, „Architectural Design”, nr 102, s. 43, [za:] P. Marciniak, *Różnorodność, czyli mitologia współczesnej architektury. W poszukiwaniu uniwersalnego systemu*, „Czasopismo Techniczne. Architektura”, Z. 7-A/2010/1, s. 255.

⁹ R.R. Llera, *Historia architektury*, Buchmann, Warszawa 2008, s. 243, także: Ch. Jencks, *Ruch nowoczesny w architekturze*, Wyd. Artystyczne i Filmowe, Warszawa 1987, s.110.

nie wewnątrz mieszkalnych, następcznie placów zabaw, nieuwzględnianie stron świata. Czynniki te prowadzą do nieprawidłowej komunikacji i złych rozwiązań funkcjonalnych mieszkań. Ogranicza to w znacznym stopniu kreatywność projektanta i może powodować negatywne skutki przestrzenne. Brak obowiązujących standardów urbanistycznych dotyczących inwestycji mieszkaniowych często powoduje prymitywne rozwiązania przestrzenne zabudowy. Pośrednio skutki PUM-u przenoszą się niekiedy na deweloperską grę z miejskimi urzędnikami, która może zakończyć się nieuchwaleniem właściwego planu zagospodarowania terenu inwestycji mieszkaniowej, co umożliwia na przykład odejście od realizacji obiektów infrastruktury społecznej. Cierpi na tym wszystkim również sama architektura mieszkaniowa, powyższe zjawiska prowadzą bowiem do tego, że o tym, co się buduje, decydują pracownicy z działów sprzedaży firm deweloperskich. Profesor Sławomir Gzell nazywa to „uśrednianiem architektury”, pisze m.in., że „...to wskaźniki wykorzystania terenu, a nie kompozycja urbanistyczna, są dla działów sprzedaży najistotniejsze...”¹⁰. Podkreśla też fakt powiązania rynku architektonicznego z rynkiem nieruchomości, włącznie z „... rozstrzygnięciami zapadającymi bez udziału architekta projektanta...”¹¹.

4. GRA MIESZKANIOWA - FORMY

Poszukiwania oryginalnych form w polskiej architekturze mieszkaniowej XXI wieku stanowią niewielki procent realizacji mieszkaniowych. Biorąc pod uwagę realia ekonomiczne i oddziaływanie wyżej wymienionych kategorii gry mieszkaniowej na proces projektowy, wszelkie próby eksperymentu z formą budynku mieszkaniowego są wartościowe. Ale to właśnie w tych przypadkach chęć jak największego zysku i zaprojektowanie maksimum powierzchni użytkowej nie są najważniejsze - decydujące są tutaj założenia ideowe i zgodność z planem zagospodarowania. Takie założenia prowadzą często do powstania obiektów unikatowych.

Jako przykłady tej pozytywnej gry w formy możemy tutaj wymienić na przykład próby transponowania elementów architektury regionalnej, między innymi stosowanie w obiektach wysokich dachów czy detali drewnianych na elewacjach. Niektórzy twórcy z szacunkiem odnoszą się do zastanego kontekstu miejsca,

starannie analizują proporcje i wysokość projektowanego dzieła (np. budynek apartamentowy Thespians we Wrocławiu), detale występujące w otoczeniu, np. motyw boniowania w parterach obiektów, a w realizacjach nadmorskich stosują detale o charakterze marynistycznym. Wszystkie te środki stylistyczne związane z filozofią projektowania mają na celu wykreowanie tożsamości miejsca oraz poszukiwanie piękna.

Jedną z ciekawszych prób gry w mieszkaniowe formy jest odejście od formy – pudełka wywodzącego się z modernizmu, i poszukiwanie kameralnej skali lub bogatej tektoniki budynku, np. realizacje Biura Lewicki Łatak: osiedle Corte Verona przy ulicy F. Chopina i budynek przy ul. Grabiszyńskiej we Wrocławiu (ryc.1). Należy wymienić także niekonwencjonalne formy niektórych mieszkalnych budynków wysokościowych, często o charakterze rzeźbiarskim (realizacje Sea Tower w Gdyni czy Złota 44 w Warszawie). Gra w mieszkaniowe formy przynosi udane próby poszukiwań twórczych, stwarza uwarunkowania do projektowania unikatowych obiektów architektury mieszkaniowej.

5. GRA MIESZKANIOWA - DETALE I ELEWACJE

Detale są nieodłącznymi elementami budynków. Chociaż kategoria detalu nie istnieje w definicji architektury, to każde dzieło architektoniczne składa się z detali. Jak ważna jest rola detalu w architekturze, pisał między innymi prof. Wojciech Kosiński: „...*Detal akcentuje przestrzeń i bryłę architektoniczną, wyraża elementy budowlane i materiały, określa relację skali architektury i człowieka...*”¹². Ważną odmianą mieszkaniowej gry w Polsce XXI wieku stała się gra o detale i elewacje – piękne, dobrze zakomponowane i wykonane.

Tendencja kształtowania architektury wynikająca z funkcji rozwinęła się w epoce modernizmu, w latach dwudziestych i trzydziestych XX wieku. Piękne jest to, co użyteczne, bo tylko użyteczne jest piękne. „Mniej znaczy więcej” - głosiło hasło Bauhausu¹³. Tendencje modernistyczne, występujące w architekturze i urbanistyce budynków wielorodzinnych w Polsce w latach sześćdziesiątych, powróciły w okresie transformacji pod koniec dwudziestego wieku. Na przykład elewacje często dzielono na trzy części, z wyraźnym cokółem (parter) oraz lekko wycofaną ostatnią kondygnacją. Część główną fasady komponowano za pomocą balkonów lub loggii oraz rytmu okien. Jakość detali tych

¹⁰ S. Gzell, *Neomonumentalizm: wielka siostra Europa*, [w]: „Czasopismo Techniczne. Architektura”, z. 7-A/2010/1, s.120-121 oraz S. Gzell, *O architekturze*, Wyd. Blue Bird, Warszawa 2014, s. 121-122.

¹¹ S. Gzell, op. cit. 2010.

¹² W. Kosiński, *Detal - aryzm, symbol, skala*, „Architektura”, nr 4-5, 1986, s. 28-33.

¹³ J. Kipnis, op. cit.



Ryc .1. Udane poszukiwania twórcze - architektoniczna gra formą budynku wielorodzinnego.

Zespół mieszkaniowy Corte Verona we Wrocławiu. Pracownia Lewicki, Łatak; fot. autor

Fig.1. The successful design concept - architectural game of the form of housing building. Corte Verona Estate in Wrocław. Lewicki & Łatak Studio; photo by the author

elementów w okresie transformacji znacząco się poprawiła. Po pierwsze, z powodu poszukiwania ciekawych rozwiązań wizualnych, po drugie, z powodu stosowania wysokiej jakości materiałów i po trzecie, z powodu dopracowania połączeń konstrukcyjnych. To, co było niemożliwe w latach sześćdziesiątych z powodu niskiej kultury technicznej, stało się znakomicie wykonalne obecnie (np. Osiedle Marina w Warszawie, biuro APA Kuryłowicz – ryc. 2). Balkony i loggie przestały być „produktem maszynowym”, stały się ładnym detalem funkcjonalno-estetycznym. Często w tych detalach zaczęto łączyć metal ze szkłem, a także metal z elementami drewnianymi (zespół Centauris we Wrocławiu, arch. T. Hardt). Powróciły też inne modernistyczne detale, np. porte-fenetry oraz wykusze (apartamentowiec przy ul. Łądowej w Warszawie, Grupa 5 Architektki). Ich zastosowanie miało również pozytywny wpływ na architekturę budynków.

Popularnym detalem stosowanym w budynkach mieszkalnych stały się żaluzje. Ten element użytkowy

rozpraszający promienie słoneczne stał się ostatnio motywem przewodnim architektury wielu obiektów wielorodzinnych w Polsce (na przykład zespół mieszkaniowy Tytoniówka w Białymstoku, arch. J. Kaczyński z zespołem). Możemy spotkać żaluzje mobilne, umieszczone na zewnątrz fasady (zespół Aleja Wilanowska w Warszawie, JEMS Architektki), a nawet pomiędzy szybami przeszkleń (apartamentowiec Thespien we Wrocławiu, Macków Pracownia Projektowa). Dzięki zastosowaniu tych detali kompozycja elewacji budynku zmienia się i jest kształtowana przez mieszkańców.

Poszukiwanie piękna i oryginalności w koncepcjach balkonów, logii, proporcji elewacji, rozwiązaniach materiałowych dowodzi, że to kompozycja fasady staje się kategorią nadrzędną¹⁴. Możemy nazwać tę tendencję elewacjonizmem lub fasadowością. Próby te w wielu przypadkach zakończyły się interesującymi efektami architektonicznymi, wykreowały tożsamość budynków. Po wielu latach detal w budynku mieszkalnym stał się znowu istotny, zwłaszcza detal architektoniczny fasady

¹⁴ A. Tokajuk, *O detalu i architekturze budynków wielorodzinnych w Polsce w okresie transformacji*, „Czasopismo Techniczne. Architektura” z. 5-A/2/2012, s. 606 - 607.



Ryc. 2. Architektoniczna gra detalami (oryginalny układ różnej wielkości balkonów, okien zakomponowany na elewacji stosunkowo prostej bryły budynku wielorodzinnego). Osiedle Marina w Warszawie, Biuro APA Kuryłowicz; fot. autor

Fig. 2. The game of architectural details (original composition of balconies, windows designed on the elevation of the simple housing building form). Marina Estate in Warsaw, APA Kuryłowicz Office; photo by the author

i tzw. elementów przedłużenia mieszkania. Fasada stała się bardzo ważna nie tylko z architektonicznego punktu widzenia, ale także z powodu marketingowego „opakowania” mieszkania jako produktu. Przy presji PUM-u to elewacje, a nie rozwiązania urbanistyczne, pozostały projektantowi jako pole do pokazania możliwości twórczych.

PODSUMOWANIE

Gra mieszkaniowa w Polsce XXI wieku przybiera różne formy, ale wydaje się, że obecnie uprzywilejowaną pozycję w niej zajmuje deweloper, rzadko kiedy architekt i użytkownik. Forsowanie pewnych nieodpowiednich rozwiązań przestrzennych w imię zysku powoduje dysonanse przestrzenne i zaburzenia ładu przestrzennego (powinien on być nadrzędną wartością). Pozostaje aktualną tezą, że potrzebujemy

mądrych zapisów planistycznych i instrumentów do ewaluacji przestrzeni funkcjonalnej mieszkań.

Nazwa „apartament” i kwestia bezpieczeństwa w zespole mieszkaniowym to działania marketingowe mające zapewnić sprzedaż mieszkań. Konsekwencje maksymalizacji PUM-u mają na celu zwiększenie zysku. Gra w architektoniczną formę w polskim mieszkalnictwie nie zdarza się zbyt często. I tylko gra na elewacjach pozostawia architektowi pole do tworzenia dobrej architektury. Podnosi to poziom wykończenia detali, zastosowania dobrych materiałów. Ale w XXI wieku, w czasie paradygmatów zrównoważonego rozwoju – to stanowczo niewystarczające, aby poczynić znaczący postęp w rozwoju architektury mieszkaniowej, zwłaszcza w poszukiwaniu nowoczesnych form urbanistycznych i przestrzennych oraz nowej jakości przestrzeni środowiska mieszkaniowego.

LITERATURA

1. **Błądek Z. (2001)**, *Hotele*, Wyd. Albus, Poznań.
2. **Gądecki J. (2009)**, *Za murami. Osiedla grodzone w Polsce – analiza dyskursu*, Fundacja na rzecz nauki Polskiej, Wrocław.
3. **Gronostajska B. (2010)**, *Architektura współczesnych osiedli mieszkaniowych. Globalizacja czy regionalizacja?*, „Czasopismo Techniczne. Architektura” z. 7-A/2010/1.
4. **Gzell S. (2010)**, *Neomonumentalizm: wielka siostra Europa*, „Czasopismo Techniczne. Architektura”, z. 7-A/2010/1.
5. **Gzell S. (2014)**, *O architekturze*, Wyd. Blue Bird, Warszawa.
6. **Jałowiecki B. (2007)**, *Fragmentacja i prywatyzacja przestrzeni*, [w:] B. Jałowiecki, W. Łukowski (red.), *Gettoizacja polskiej przestrzeni miejskiej*, Wydawnictwa SWPS Academica i Wydawnictwo Naukowe Scholar, Warszawa.
7. **Jencks Ch. (1987)**, *Ruch nowoczesny w architekturze*, Wyd. Artystyczne i Filmowe, Warszawa.
8. **Kipnis J.**, *Toward a new Architecture*, „Architectural Design” nr 102, [za:] Marciniak P., *Różnorodność, czyli mitologia współczesnej architektury. W poszukiwaniu uniwersalnego systemu*, „Czasopismo Techniczne. Architektura” z. 7-A/2010/1.
9. **Kosiński W. (1986)**, *Detal - artyzm, symbol, skala*, „Architektura” nr 4-5, 1986.
10. **Llera R.R. (2008)**, *Historia architektury*, Buchmann, Warszawa.
11. **Pallasmaa J. (2012)**, *Oczy skóry*, Instytut Architektury, Kraków.
12. **Pallado J. (2014)**, *Zabudowa wielorodzinna. Podstawy projektowania.*, Wyd. Politechniki Śląskiej, Gliwice.
13. **Tokajuk A. (2012)**, *O detalu i architekturze budynków wielorodzinnych w Polsce w okresie transformacji*, „Czasopismo Techniczne. Architektura”, z. 5-A/2/2012.
14. **Wright F.L. (1960)**, *Integrity*, [w:] Kaufman E., Raeburn B., *Frank Lloyd Wright: Writings and Buildings*, Horizon Press, New York.
15. <http://www.strefabiznesu.pomorska.pl/artykul/nie-mozna-nazywac-apartamentem-50-lub-30-metrowego-mieszkania-37293.html>

Artykuł został opracowany w ramach pracy badawczej prowadzonej na Wydziale Architektury Politechniki Białostockiej, nr S/WA/1/2011.